

Prospecto Resumido de Distribuição Pública de Contratos de Investimento Coletivo Vinculados a
Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento

YOU SÃO CAETANO

OFERTADOS PELA INCORPORADORA

Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.
CNPJ/MF nº 17.381.755/0001-86

E PELA OPERADORA HOTELEIRA

Hotelaria Accor Brasil S.A.
CNPJ/MF nº 09.967.852/0001-27

Distribuição pública de contratos de investimento coletivo vinculados a 336 (trezentas e trinta e seis) unidades autônomas imobiliárias e suas áreas comuns, destinadas a fins exclusivamente hoteleiros, do empreendimento imobiliário You São Caetano (“Unidades Imobiliárias”, “Empreendimento” e “Oferta”, respectivamente) perfazendo, conforme os valores da Tabela de Vendas abaixo definida, o montante total de:

R\$ 119.355.390,00

As Unidades Imobiliárias serão alienadas pela **Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.381.755/0001-86 (“Incorporadora”), por meio de oferta pública realizada com dispensa de registro e de determinados requisitos, nos termos do artigo 4º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e da Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015 (“Deliberação CVM 734”). A Oferta é composta por 336 (trezentas e trinta e seis) Unidades Imobiliárias com preço unitário mínimo de 304.500,00 (trezentos e quatro mil e quinhentos reais), de acordo com a Tabela de Vendas (“Preço Mínimo”).

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores que: (i) que possuam, ao menos, R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio; ou (ii) invistam, ao menos, R\$300.000,00 (trezentos mil reais) na Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	4
CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA	10
DISPONIBILIZAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA E O EMPREENDIMENTO.....	14
CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO EMPREENDIMENTO	14
<i>DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO</i>	<i>15</i>
<i>CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO</i>	<i>15</i>
<i>FIANÇA PARA O PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL</i>	<i>15</i>
<i>POSSIBILIDADE DE FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO</i>	<i>16</i>
<i>ESTUDO DE VIABILIDADE</i>	<i>16</i>
<i>INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO.....</i>	<i>16</i>
DESCRIÇÃO DA INCORPORADORA, DA OPERADORA HOTELEIRA E DA GESTORA.....	18
<i>INCORPORADORA.....</i>	<i>18</i>
<i>OPERADORA HOTELEIRA</i>	<i>19</i>
<i>GESTORA</i>	<i>20</i>
CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO EMPREENDIMENTO	23
<i>PROMESSA DE VENDA E COMPRA</i>	<i>23</i>
<i>CONTRATO DE LOCAÇÃO</i>	<i>26</i>
<i>CONTRATO DE MANDATO CIVIL</i>	<i>29</i>
<i>CONTRATOS DE AFILIAÇÃO ÀS MARCAS “IBIS” E “IBIS BUDGET”</i>	<i>30</i>
REMUNERAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS	32
REMUNERAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA E DA GESTORA	36
<i>REMUNERAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA.....</i>	<i>36</i>
<i>REMUNERAÇÃO DA GESTORA.....</i>	<i>37</i>
FLUXOGRAMA DO EMPREENDIMENTO	39
CUSTOS, APORTES, DESPESAS, TAXAS QUE SEJAM OU POSSAM VIR A SER ARCADOS PELOS INVESTIDORES SUBSCRITORES E RETENÇÃO DO PAGAMENTO DOS VALORES DE ALUGUÉIS	41
FATORES DE RISCO.....	48
ANEXO I – MINUTAS DOS CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO.....	60
ANEXO II – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO E MATRÍCULA	61
ANEXO III – TABELA DE VENDAS	62
ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE.....	63
ANEXO V - DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR SUBSCRITOR	64
ANEXO VI – DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	65

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Resumido, os termos indicados abaixo terão os significados a eles a seguir atribuídos:

Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
Centro Administrativo e Financeiro	Núcleo centralizador das atividades das controladorias dos empreendimentos hoteleiros operados sob as marcas da Operadora Hoteleira no Brasil.
CIC	Contratos de Investimento Coletivo que vinculam os adquirentes de Unidades Imobiliárias.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Código de Processo Civil	Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada.
Compromisso de Venda e Compra	Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma a ser celebrado entre a Incorporadora e cada InvestidorSubscritor, nos termos da minuta constante do Anexo I deste Prospecto Resumido.
Condômino	Titular de cada uma das Unidades Imobiliárias.
Construtora	Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.
Contrato de Afiliação à Marca Ibis	Contrato de Afiliação à Marca Ibis, a ser celebrado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, nos termos da minuta constante do Anexo I deste Prospecto Resumido.
Contrato de Afiliação à Marca Ibis Budget	Contrato de Afiliação à Marca Ibis, a ser celebrado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, nos termos da minuta constantes do Anexo I deste Prospecto Resumido.
Contratos de Afiliação às Marcas Ibis e Ibis Budget	Em conjunto, os Contratos de Afiliação às MarcasIbis e Ibis Budget, a serem celebrados entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, nos termos das minutasconstantes do Anexo I deste Prospecto Resumido.
Contrato de Locação	Contrato de Locação e Outras Avenças celebrado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, com anuência da Gestora, e aditado pelas partes contratantes em 19 de maio de 2015, tendo por objeto a locação do Empreendimento para a Operadora Hoteleira,nos termos do Anexo I deste Prospecto Resumido.

Contrato de Mandato Civil	Contrato de Mandato Civil, a ser celebrado entre a Incorporadora e a Gestora, com anuência da Operadora Hoteleira, nos termos da minuta constante do Anexo I deste Prospecto Resumido.
Contratos do Empreendimento	São os contratos e documentos que regem as relações jurídicas do Empreendimento, conforme descritos no item “Regime Jurídico” na Seção “Características Principais da Oferta” deste Prospecto Resumido, que constam do Anexo I deste Prospecto Resumido.
Controladoras da Incorporadora	São as sociedades que, em conjunto, detêm a maioria das quotas representativas do capital social da Incorporadora, quais sejam: You Inc e Toledo Ferrari, conforme definidas abaixo.
Convenção de Condomínio	Minuta da Convenção de Condomínio You São Caetano, que regulamentará a destinação das áreas do Empreendimento, os direitos, obrigações e as relações de propriedade entre os Condôminos, fixando normas de convivência e a forma de administração do condomínio.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Declaração do Investidor Subscritor	Declaração a ser assinada por cada Investidor Subscritor quando da subscrição de uma ou mais Unidades Imobiliárias vinculadas aos CIC no âmbito da Oferta.
Deliberação CVM 734	Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015.
Despesas Operacionais	Despesas inerentes à operação da atividade hoteleira do Empreendimento, conforme descritas no Contrato de Locação e refletidas na seção “Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias” deste Prospecto Resumido.
Empreendimento	O empreendimento imobiliário hoteleiro “You São Caetano”, a ser construído no Imóvel.
Equipamentos Operacionais	Conjunto de equipamentos necessários à operação do Empreendimento.
Estudo de Viabilidade	Relatório acerca da viabilidade hoteleira do Empreendimento, elaborado pela BSH International Hospitality Asset Managers, datado de 31 de outubro de 2014 constante do Anexo IV do presente Prospecto Resumido.
Fase Operacional	Período que terá início com a abertura do Empreendimento ao público, ou seja, quando começa a exploração hoteleira do Empreendimento o que deverá ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da assinatura do Termo de Entrega e Recebimento Definitivo do Empreendimento.

Fase Pré-Operacional	Período em que a Operadora Hoteleira executará a montagem hoteleira do Empreendimento, bem como os serviços necessários ao início da operação hoteleira, com duração prevista de 90 (noventa) dias após a assinatura do Termo de Entrega e Recebimento Provisório do Empreendimento.
Garantia de Rentabilidade Mínima	Garantia de rentabilidade mínima concedida aos subscritores das Unidades Imobiliárias descrita no item “Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias” deste Prospecto Resumido.
Gestora	BSH Brasil – Service & Holding Ltda. (BSH International)
Grupo Accor	AAccor S.A., uma empresa francesa, com escritório estabelecido em Evry, França e/ou qualquer sociedade na qual esta detenha, direta ou indiretamente, capital ou direitos de voto.
Honorários Pré-Operacionais	Honorários a serem recebidos pela Operadora Hoteleirada Incorporadora, no valor de (a) R\$ 4.820,00 (quatro mil, oitocentos e vinte reais) por Unidade Imobiliária nos moldes da marca Ibis, e (b) R\$ 4.190,00 (quatro mil, cento e noventa reais) por Unidade Imobiliária nos moldes da marca Ibis Budget, base agosto/2014, destinados a custear os trabalhos de suas áreas de suporte durante esta fase. Estes honorários serão pagos pela Incorporadora à Operadora Hoteleira em 6 (seis) parcelas mensais, iguais, e sucessivas, vencendo a primeira delas 180 (cento e oitenta dias) antes da data prevista para o início da Fase Pré-Operacional. Os honorários pré-operacionais não serão arcados pelos Proprietários, mas, sim, exclusivamente, pela Incorporadora.
Imóvel	Imóvel situado na Rua Alegre, 298, 301, 314, 318 x Rua Flórida nºs 327,333,343, na cidade de São Caetano do Sul, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 39.450 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul, sobre o qual será construído o Empreendimento.
Incorporadora	Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
InvestidorSubscritor	Cada uma das pessoas físicas ou jurídicas, ou outras entidades, que invista no Empreendimento por meio da subscrição de CIC vinculados a Unidade Imobiliária.
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Lei de Arbitragem	Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.
Lei de Condomínio e Incorporações	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
Lei dos Corretores de Imóveis	Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, conforme alterada.
Lei do Mercado de Valores Mobiliários	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
Lei 10931/2004	Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
Material Operacional	Conjunto de materiais necessários para a operação do Empreendimento.
Memorial de Incorporação	Memorial de Incorporação do Empreendimento registrado sob R.2na matrícula nº 39.450, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP, em 29 de janeiro de 2015.
Oferta	A oferta pública de distribuição de CIC vinculados à Unidades Imobiliárias do Empreendimento.
Ofertantes	Incorporadora e Operadora Hoteleira, quando referidas em conjunto.
Operadora Hoteleira	Hotelaria Accor Brasil S.A., empresa pertencente ao Grupo Accor.
Prazo de Carência	Corresponde ao período de 2 (dois) meses, contados do início da Fase Operacional, no qual a Operadora Hoteleira fica desobrigada de pagar aluguel à Incorporadora ou aos Proprietários, conforme o caso. Na hipótese de haver Resultado Operacional Positivo nesse período, a Operadora Hoteleira deverá pagar à Incorporadora ou aos Proprietários, conforme o caso, o aluguel correspondente juntamente com aquele devido a partir do 3º (terceiro) mês de início da Fase Operacional.
Preço da Unidade	Preço unitário de cada Unidade Imobiliária do Empreendimento.
Preço Mínimo	O preço unitário mínimo para a subscrição de uma Unidade Imobiliária do Empreendimento, correspondente a 304.500,00 (trezentos e quatro mil e quinhentos reais) valor este sujeito a eventuais alterações e corrigido, mensalmente, pela variação do INCC - Índice Nacional de Custos da Construção Civil-DI, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Proprietários	São os Investidores Subscritores assim que quitam integralmente o Preço da Unidade e adquirem a propriedade da(s) Unidade(s) Imobiliária(s), sucedendo a Incorporadora nos direitos e obrigações previstos dos Contratos do Empreendimento.
Prospecto Resumido	Este Prospecto Resumido de Distribuição Pública de Contratos de Investimento Coletivo Vinculados a Unidades Imobiliárias do Empreendimento You São Caetano, datado de 22 de março de 2016.
Real	A moeda corrente no Brasil.
Receita Bruta de Diversos	Somatório de receitas relativas a alimentos e bebidas, telefone, lavanderia, locação de salões e espaços comerciais, outras receitas operacionais que vierem a existir e as taxas de serviço de turismo, caso venham a ser cobradas dos hóspedes, com exceção das receitas que forem geradas pelo aporte de capital de giro realizado pela Operadora Hoteleira.
Receita Bruta de Hospedagem	Somatório das receitas provenientes da venda de hospedagens, excluindo-se a receita proveniente da venda de café da manhã.
Receita Líquida de Diversos	Receita Bruta de Diversos deduzidos os tributos incidentes sobre ela.
Receita Líquida de Hospedagem	Receita Bruta de Hospedagem deduzidos os tributos incidentes sobre ela.
Receita Operacional Líquida	Receita operacional líquida de tributos advinda da exploração hoteleira do Empreendimento, calculada pelo somatório da Receita Líquida de Hospedagem e da Receita Líquida de Diversos.
Reserva de Reposição e Renovação	Reserva constituída mensalmente com a finalidade de financiar a reposição e/ou renovação dos Equipamentos Operacionais do Empreendimento e eventual renovação de Material Operacional, conforme prevista no Contrato de Locação.
Resultado Operacional	Receita Operacional Líquida, deduzidas as Despesas Operacionais.
Tabela de Vendas	Tabela indicativa dos valores dos Preços das Unidades Imobiliárias previstos para o lançamento do Empreendimento, bem como da forma de pagamento desses valores, que integra o presente Prospecto Resumido como Anexo III.

Termo de Entrega e Recebimento Definitivo	Documento a ser firmado pela Incorporadora, pela Gestora e pela Operadora Hoteleira, no momento da entrega definitiva do Empreendimento em locação à Operadora Hoteleira, o que deverá se dar após a elaboração do laudo de vistoria definitivo do Empreendimento. O Empreendimento será entregue à Operadora Hoteleira com todas as pendências relacionadas no laudo de vistoria provisório já sanadas, observadas as ressalvas previstas no Contrato de Locação. A partir da data da assinatura deste termo, terá início a Fase Operacional.
Termo de Entrega e Recebimento Provisório	Documento a ser firmado pela Incorporadora, pela Gestora e pela Operadora Hoteleira no momento da entrega provisória do Empreendimento em locação à Operadora Hoteleira, o que deverá se dar após a elaboração do laudo de vistoria provisório do Empreendimento. Para a lavratura deste termo, a Incorporadora deverá entregar à Operadora Hoteleira, através da Gestora, o Habite-se, o Alvará do Corpo de Bombeiros, o Alvará de Funcionamento dos Elevadores, o Auto de Vistoria de Segurança (AVS) e a Certidão Negativa de Débitos relativa à mão-de-obra empregada na construção do Empreendimento. A partir da assinatura deste Termo, terá início a Fase Pré-Operacional.
Toledo Ferrari	Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda.
Unidade Imobiliária	Cada uma das 336 (trezentas e trinta seis) unidades imobiliárias autônomas do Empreendimento, operadas de acordo com as marcas Ibis e Ibis Budget, e suas áreas comuns, destinadas a fins exclusivamente hoteleiros e colocadas à venda pela Incorporadora.
You Inc	You Inc Incorporadora e Participações S.A.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA

Nome do Empreendimento	You São Caetano
Incorporadora/Co-Ofertante	Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.
Operadora Hoteleira/Co-Ofertante	Hotelaria Accor Brasil S.A.
Gestora	BSH Brasil – Service & Holding Ltda. (BSH International)
Número de Unidades Imobiliárias a serem vendidas	336 (trezentas e trinta e seis) Unidades Imobiliárias com matrículas específicas, separadas e diversas da(s) matrícula(s) do Imóvel em que se encontrará localizado o Empreendimento sendo 140 (cento e quarenta) Unidades Imobiliárias constituídas sob a marca “Ibis” e 196 (cento e noventa e seis) Unidades Imobiliárias sob a marca “Ibis Budget”.
Preço Mínimo	O preço mínimo das Unidades Imobiliárias é de R\$ 304.500,00 (trezentos e quatro mil e quinhentos reais), correspondente às Unidades Imobiliárias constituídas sob a marca “Ibis Budget”, de área privativa equivalente a 14,5 m ² , conforme indicado na Tabela de Vendas, valor este que estará sujeito a alterações e será corrigido, mensalmente, pela variação do INCC -Índice Nacional de Custos da Construção Civil-DI, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Valor Total da Oferta	O valor total da Oferta é de R\$ 119.355.390,00 (cento e dezenove milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e noventa reais), correspondente a multiplicação dos preços de cada um dos diferentes tipos de Unidades Imobiliárias, conforme indicados na Tabela de Vendas, pela respectiva quantidade de Unidades Imobiliárias de tal tipo.
Forma de Pagamento	A forma de pagamento do Preço da Unidade se dará nos termos previstos no Compromisso de Compra e Venda e na Tabela de Vendas.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos captados pela Incorporadora por meio da Oferta serão integralmente destinados à Incorporadora e utilizados para a viabilização e implementação do Empreendimento e a remuneração da Incorporadora, em conformidade com a Lei de Condomínio e Incorporações.
Vinculação aos CIC	As Unidades Imobiliárias encontram-se vinculadas aos CICs

constantes do Anexo I deste Prospecto Resumido e, em especial, ao Contrato de Locação. Por meio da subscrição de Unidades Imobiliárias, o Investidor Subscritor adere expressamente aos termos e condições de tais CICs, fazendo também jus a eventuais rendimentos decorrentes dos CIC assim que se tornar Proprietário.

Exploração do Empreendimento

O Empreendimento encontra-se locado à Operadora Hoteleira por um prazo mínimo de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses contados do início da Fase Operacional, sendo que durante o prazo em que o Contrato de Locação estiver em vigor, o Empreendimento será explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira, não podendo o Investidor Subscritor durante esse prazo exercer qualquer direito de uso sobre a Unidade Imobiliária por ele adquirida.

Público Alvo

Em consonância com o item III (a) da Deliberação CVM 734, a Oferta é destinada exclusivamente a investidores: (i) que possuam, ao menos, R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio; ou (ii) invistam, ao menos, R\$300.000,00 (trezentos mil reais) na Oferta.

Inadequação da Oferta

A Oferta não é adequada a investidores que: (i) não tenham conhecimento dos riscos envolvidos no investimento em imóveis; (ii) necessitem de liquidez com relação às Unidades Imobiliárias a serem adquiridas, tendo em vista a natureza das negociações no setor imobiliário em geral, que podem demandar um longo prazo para a concretização das transações; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do setor hoteleiro ou de imóveis. A aquisição das Unidades Imobiliárias vinculadas aos CIC apresenta certos riscos e possibilidades de desvalorizações patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Para maiores informações sobre os riscos envolvidos, o Investidor Subscritor deve consultar a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Resumido.

Data de Início da Oferta

A data prevista para o lançamento do Empreendimento e início da Oferta é 1º de junho de 2015.

Prazo de Duração da Oferta

As Unidades Imobiliárias serão comercializadas por prazo indeterminado, finalizando-se a distribuição com a venda da totalidade das Unidades Imobiliárias que compõem o Empreendimento.

Intermediação

A Oferta será conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI (“CRECI”), como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista (i) as características eminentemente imobiliárias da Oferta e (ii) a dispensa de contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a Oferta.

Na hipótese das Ofertantes tomarem conhecimento de qualquer descumprimento ou de indícios de descumprimento, por parte de quaisquer dos corretores de imóveis vinculados a sociedade corretora que esteja conduzindo a Oferta, de quaisquer das normas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, especialmente no que tange a utilização de material publicitário irregular, a sociedade corretora a qual o corretor estiver vinculado será excluída da Oferta.

Cancelamento da Oferta

A Oferta poderá ser cancelada na hipótese de desistência da incorporação do Empreendimento, conforme faculta a Lei de Condomínio e Incorporações. Essa desistência poderá ser exercida pela Incorporadora dentro do prazo de carência de 180 (dias) do registro da incorporação caso não tenham sido alienadas 50% (cinquenta por cento) das Unidades Imobiliárias. Nesta hipótese, os Investidores Subscritores que já tenham adquirido uma ou mais Unidades Imobiliárias ou efetuado pagamentos relativos à tais Unidades Imobiliárias serão ressarcidos pela Incorporadora na forma prevista na Lei de Condomínio e Incorporações e ratificada no Compromisso de Venda e Compra.

Remuneração

Cada Investidor Subscritor das Unidades Imobiliárias vinculadas aos CIC fará jus ao recebimento de sua remuneração decorrente do Empreendimento, correspondente ao aluguel calculado conforme o descrito na seção “Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias” deste Prospecto Resumido.

O Investidor Subscritor somente fará jus à remuneração decorrente do Empreendimento quando cumprir com todas as obrigações que tiver assumido perante a Incorporadora referentes à aquisição da propriedade da(s) respectiva(s) Unidade(s) Imobiliária(s).

Garantia de Rentabilidade Mínima

A Incorporadora oferecerá uma garantia de rentabilidade mínima durante os 12 (doze) primeiros meses da Fase Operacional aos investidores que subscrevam Unidades

Imobiliárias em condições específicas. As informações sobre a Garantia de Rentabilidade Mínima estão pormenorizadas na seção "Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias" deste Prospecto Resumido.

Regime Jurídico

A incorporação imobiliária do Empreendimento está sendo realizada nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações, do Código Civil, da Lei dos Corretores de Imóveis e da Lei 10931/2004.

Adicionalmente, o investimento no Empreendimento é regido pela Instrução CVM 400, Lei do Mercado de Valores Mobiliários, Deliberação CVM 734 e pelos seguintes contratos/documentos: (a) Compromisso de Venda e Compra; (b) Contrato de Locação e Outras Avenças; (c) Contrato de Mandato Civil; (d) Contratos de Afiliação às Marcas Ibis e Ibis Budget; e (e) Minuta da Convenção de Condomínio You São Caetano, disponíveis para consulta no Anexo I deste Prospecto Resumido, além do Memorial de Incorporação e da Matrícula do Imóvel, disponíveis para consulta no Anexo II.

Rentabilidade Mínima

Rentabilidade Mínima de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor de aquisição da Unidade Imobiliária indicado na Promessa de Compra e Venda, garantida aos subscritores pela Garantia de Rentabilidade Mínima, conforme os termos descritos na seção "Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias" deste Prospecto Resumido.

Informações sobre o Empreendimento

As principais características do Empreendimento encontram-se descritas na seção "Características Principais do Empreendimento" deste Prospecto Resumido.

Declarações

O modelo da Declaração do Investidor Subscritore a Declaração para fins do artigo 56 da Instrução CVM 400, assinada pelos representantes legais da Incorporadora e da Operadora Hoteleira, encontram-se anexas a este Prospecto Resumido (Anexos V e VI, respectivamente).

DISPONIBILIZAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA E O EMPREENDIMENTO

Quaisquer informações complementares ou esclarecimentos sobre a Oferta e o Empreendimento poderão ser obtidos com a Incorporadora, no endereço constante da seção “Identificação da Incorporadora e dos Prestadores de Serviços do Empreendimento” deste Prospecto Resumido, ou por meio do *website*: www.youibissaocaetano.com.br.

Os seguintes documentos, referentes ao Empreendimento, permanecerão disponíveis no website www.youibissaocaetano.com.br durante todo o prazo da Oferta:

- (i) Prospecto Resumido;
- (ii) Estudo de Viabilidade;
- (iii) Declaração do Investidor Subscritor;
- (iv) Declaração para fins do artigo 56 da Instrução CVM 400; e
- (v) Contratos do Empreendimento.

Tanto o Prospecto Resumido quanto o Estudo de Viabilidade serão atualizados anualmente sendo que as versões atualizadas desses documentos serão disponibilizadas no website acima indicado durante todo o prazo da Oferta, nos termos do item V (e) da Deliberação CVM 734.

A disponibilização do Prospecto Resumido no website acima indicado bem como a sua distribuição em via física será sempre realizada em conjunto com os anexos que integram o documento.

As informações constantes do *website* da You Inc e do Grupo Accor não são parte integrante e nem se encontram incorporadas por referência a este Prospecto Resumido.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO EMPREENDIMENTO

Descrição do Empreendimento

O Empreendimento será construído sobre o Imóvel, situado na Rua Alegre, 298, 301, 314, 318 x Rua Flórida nºs 327, 333, 343, na Cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, conforme incorporação registrada sob R.02, na matrícula nº 39.450 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul, cujo projeto de construção foi aprovado, nos termos do Alvará para Construção Comercial e Hotel com 336 Unidades Imobiliárias (Apartamentos) e 10 Lojas de nº 683/2014, emitido em 19 de dezembro de 2014 extraído do Processo de Aprovação nº 13025/14 pela Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul, e receberá a denominação de You São Caetano.

Será constituído por edifícios para serviços de hospedagem, composto por 2 (duas) torres sendo o Bloco A ou Hotel A, composto por 140 (cento e quarenta) suítes e o Bloco B ou Hotel B, composto por 196 (cento e noventa e seis) suítes, além de grupo de 10 (dez) lojas e 194 (cento e noventa e quatro) vagas de garagem.

As Unidades Imobiliárias que constituem o Empreendimento são unidades autônomas com fins exclusivamente hoteleiros com matrícula específica, separada e diversa da matrícula do Imóvel. As Unidades Imobiliárias do Bloco A, e suas respectivas áreas comuns serão operacionalizadas sob a marca Ibis enquanto as Unidades Imobiliárias do Bloco B e suas respectivas áreas comuns, serão operacionalizadas sob a marca Ibis Budget. Portanto, o Empreendimento é composto pelo conjunto das Unidades Imobiliárias do Bloco A, operacionalizadas sob a marca Ibis e pelas Unidades Imobiliárias do Bloco B, operacionalizadas sob a marca Ibis Budget.

Construção do Empreendimento

A construção do Empreendimento é de responsabilidade exclusiva da Incorporadora, que poderá realizá-la por si ou por terceiro. A Incorporadora iniciará a construção do Empreendimento e a concluirá dentro do prazo de 38 (trinta e oito) meses a contar da data de início de comercialização das Unidades Imobiliárias ao público, sem considerar neste prazo (i) o período de tolerância por atraso de até 180 (cento e oitenta) dias e (ii) eventuais atrasos decorrentes de caso fortuito ou força maior, conforme definidos no Contrato de Locação.

Para informações mais detalhadas sobre o Empreendimento, cada um de seus pavimentos e cada uma das Unidades Imobiliárias, o Investidor Subscritor deve consultar o Memorial de Incorporação constante do Anexo II a este Prospecto Resumido.

Fiança para o Pagamento do Saldo Devedor da Aquisição do Imóvel

O Banco Bradesco S.A. concordou em garantir, na qualidade de fiador, o pagamento do saldo devedor que a Incorporadora detém perante o antigo proprietário do Imóvel em virtude do pagamento do preço de aquisição do Imóvel. Em contrapartida à prestação da fiança, a Incorporadora constituiu hipoteca sobre o Imóvel em favor do Banco Bradesco S.A.

Possibilidade de Financiamento à Construção do Empreendimento

A Incorporadora poderá transferir, ceder ou prestar caução, total ou parcialmente, os direitos e créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra, sendo que o crédito consubstanciado no Compromisso de Venda e Compra poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) ou outros títulos, nos termos da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário e da Lei 10931/2004.

A construção do You São Caetano, que será realizada sob a responsabilidade da Incorporadora, contará com um financiamento concedido à Incorporadora por instituição financeira livremente por ela contratada. Em contrapartida à concessão do financiamento será constituído, em favor da instituição financeira livremente contratada pela Incorporadora, como forma de garantia: (i) hipoteca ou alienação fiduciária sobre o Imóvel; e (ii) penhor dos direitos creditórios decorrentes de todas as parcelas vincendas previstas no Compromisso de Venda e Compra, conforme os termos previstos em tal contrato.

Estudo de Viabilidade

Foi elaborado Estudo de Viabilidade do Empreendimento, datado de 31 de outubro de 2014, que compreende a análise de potencial técnico e financeiro do Empreendimento, do mercado e das possibilidades de rendimento. O Estudo de Viabilidade não deve ser interpretado, em nenhuma circunstância, como uma recomendação de investimento no Empreendimento. O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o Investidor Subscritor. Ao decidir por adquirir as Unidades Imobiliárias, os Investidores Subscritores deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. Para informações sobre os principais riscos envolvidos na aquisição de Unidades Imobiliárias, o Investidor Subscritor deve consultar a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Resumido.

Informações Financeiras e Operacionais do Empreendimento

A Operadora Hoteleira será responsável pela elaboração e divulgação das informações financeiras trimestrais e das demonstrações financeiras anuais do Empreendimento a partir do início de sua Fase Operacional.

As informações financeiras trimestrais deverão ser revisadas por auditor independente registrado na CVM assim como divulgadas na página eletrônica www.investiraccor.com, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados do encerramento de cada trimestre do exercício social do Empreendimento.

As demonstrações financeiras anuais deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM assim como divulgadas na página eletrônica www.investiraccor.com, no prazo de 60 (sessenta) dias contados do encerramento de cada exercício social do Empreendimento.

A elaboração das demonstrações financeiras anuais e das informações financeiras trimestrais mencionadas deverá seguir, conforme aplicável, a forma prevista na Lei das Sociedades por Ações.

As demonstrações financeiras descritas acima estarão disponíveis na página eletrônica www.investiraccor.com, por um período de 3 (três) anos, contados da data de sua divulgação.

IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUTORA E INCORPORADORA, DA OPERADORA HOTELEIRA E DA GESTORA

Construtora e Incorporadora

Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.

CNPJ/MF: 17.381.755/0001-86

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar
São Paulo - SP

CEP: 04543-000

At.: Eduardo Muzskat

Tel.: (11) 3074-0780

E-mail: eduardo@youinc.com.br

Website do Empreendimento:

www.youibisaocaetano.com.br

Link ao Prospecto Resumido:

www.youibisaocaetano.com.br/prospectoresumido

Operadora Hoteleira

Hotelaria Accor Brasil S.A.

CNPJ/MF: 09.967.852/0001-27

Avenida das Nações Unidas, nº 7.815

Torre 2 – 9º, 10º e 11º andares

Pinheiros, São Paulo - SP

CEP: 05425-070

At.: Eduardo Camargo

Tel: (11) 3818-6432

E-mail: comunicacao@accor.com.br

Website: www.accorhotels.com

Gestora

BSH Brasil – Service & Holding Ltda. (BSH International)

CNPJ/MF: 59.944.701/0001-12

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.768 – 1º andar, Cj 1A
São Paulo - SP

CEP: 01451-909

At.: José Ernesto Marino Neto

Tel.: (11) 3813-6188

E-mail: marino@bshinternational.com.br

Website: www.bshinternational.com

Descrição da Incorporadora, da Operadora Hoteleira e da Gestora

A Construtora e Incorporadora

A Green You Empreendimento Imobiliário Ltda. é uma sociedade limitada de propósito específico criada pela You Ince pela Toledo Ferrari para realizar a construção e incorporação do Empreendimento.

A You Inc é uma incorporadora focada, principalmente, no mercado residencial compacto na cidade de São Paulo, alcançou a marca de R\$ 1,3 bilhão em VGV (Valor Geral de Vendas) em 27 empreendimentos lançados desde novembro de 2010, 5 dos quais já entregues e 4 com entrega confirmada para o primeiro trimestre de 2014, todos rigorosamente no prazo. Nos próximos 12 meses, a empresa deverá lançar cerca de R\$ 900 milhões em 12 a 15 novos empreendimentos, quase duplicando o volume acumulado até o momento. A expectativa da empresa é de manutenção do patamar de R\$ 900 milhões a R\$ 1 bilhão/ano a partir de 2015.

Fundada em 2009 por Abrão e Eduardo Muszkat, a You Inc tem como sócia desde 2010 a norte-americana Paladin Real Estate Partners, maior fundo de investimentos imobiliários com foco na América Latina. Em 2013 passa a integrar o grupo de investidores em projetos da You Inc, com alocação inicial de R\$ 50 milhões, o fundo Vista Real Estate, criado pela GPS, maior gestora independente de recursos privados da América Latina e pelo fundo de private equity NEO Investimentos para focar exclusivamente no mercado imobiliário.

Com produtos voltados para a classe média, a incorporadora oferece imóveis de 35 a 90 m² em uma faixa de preços que varia de R\$ 350 mil a R\$ 800 mil. A empresa já comercializou mais de 80% de todas as unidades lançadas, demonstrando a qualidade de sua oferta produto x preço. O nome dado à incorporadora traduz o cuidado que tem com a satisfação do cliente.

Já a Toledo Ferrari, fundada em 2000, é responsável pela execução de 2 milhões de metros quadrados em empreendimentos imobiliários.

Voltada para a construção de empreendimentos comerciais e residências de médio e alto padrão, a empresa atua na região da grande São Paulo e cidades do interior do estado de São Paulo, tais como Campinas e São José dos Campos. Para alcançar os seus expressivos resultados, a Toledo Ferrari investiu em parcerias com empresas conceituadas na indústria imobiliária, o que resultou na construção de empreendimentos que totalizaram um VGV (Valor Geral de Vendas) superior a R\$10 bilhões (dez bilhões de reais). Dentre as empresas com as quais a Toledo Ferrari firmou parceria, destacam-se a AAM Incorporadora, Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário, Emoções Incorporadora, Helbor Empreendimentos, Yuny Incorporadora, Tishman Speyer, Requadra

Desenvolvimento Imobiliário, AK Realty Grupo Induscred, Setin Empreendimentos Imobiliários e Mofarrej Empreendimentos.

Com uma competente equipe de gestão imobiliária e construção, aliada à capacidade de identificar oportunidades estratégicas, a Toledo Ferrara consolidou sua marca no mercado imobiliário brasileiro.

Na qualidade de Incorporadora, a Green You Empreendimento Imobiliário Ltda. é responsável pela construção e incorporação do Empreendimento e pela entregadas Unidades Imobiliárias, devidamente equipadas e decoradas, e de todo o Empreendimento.

A Incorporadora não tem responsabilidade sobre a operação hoteleira do Empreendimento.

A Operadora Hoteleira

A Hotelaria Accor Brasil S.A. é uma sociedade anônima criada por uma empresa francesa pertencente ao Grupo Accor. A Hotelaria Accor Brasil S.A. irá atuar na exploração hoteleira do Empreendimento, na qualidade de Operadora Hoteleira.

O Grupo Accor é a maior rede de operação hoteleira do mundo e ocupa a posição de líder do mercado hoteleiro europeu e brasileiro. O Grupo Accor está presente em 92 países, com mais de 3.600 hotéis e 460.000 quartos acolhendo viajantes a negócios e a lazer em todos os segmentos do mercado: luxo, alto padrão internacional, padrão intermediário e econômico.

As marcas de propriedade do Grupo Accor incluem Sofitel, Pullman, Mercure, Adagio, Novotel, Ibis, Ibis Styles e Ibis Budget, disponibilizando aos seus clientes, dos mais diferentes perfis, uma grande variedade de opções para hospedagem.

Com mais de 170.000 colaboradores trabalhando sob bandeiras do Grupo Accor, este oferece aos seus clientes e parceiros aproximadamente 45 anos de know-how e expertise na área de operação hoteleira além de assegurar o desenvolvimento sustentável e a expansão equilibrada em benefício do maior número de pessoas.

A Operadora Hoteleira será responsável pela operação da atividade hoteleira do Empreendimento, em nome próprio, sob os padrões das marcas Ibis e Ibis Budget.

As obrigações da Operadora Hoteleira no Contrato de Locação consistem em, dentre outras: (i) explorar, por conta própria ou por meio de terceiros, os comércios e atividades conexas com o Empreendimento; (ii) apresentar, anualmente aos Proprietários, o Orçamento Anual, observados os termos previstos no Contrato de Locação; (iii) elaborar e divulgar as informações financeiras, conforme informado no item “Informações Financeiras e Operacionais do Empreendimento” na seção “Características Principais do Empreendimento” deste Prospecto Resumido; e (iv) contratar seguros durante a Fase Operacional.

A Operadora Hoteleira não tem responsabilidade pela incorporação, comercialização, construção e entrega das Unidades Imobiliárias e/ou do Empreendimento.

A Gestora

A BSH International (nome fantasia da BSH Brasil – Service & Holding Ltda.) é uma sociedade empresária limitada que tem como especialidade a conceituação, o planejamento, desenvolvimento e gestão de investimentos hoteleiros. A empresa tem comprovada experiência em gestão de patrimônio e no mercado hoteleiro, e atuará como representante, consultora e fiscalizadora dos interesses dos Proprietários, a partir da Fase Pré Operacional e durante todo o prazo de vigência do Contrato de Locação, conforme disposto nos artigos 653 e seguintes do Código Civil, sendo que a Gestora será a única representante dos Proprietários com a qual a Operadora Hoteleira tratará diretamente.

A empresa BSH International nasceu, em 1989, com o compromisso de auxiliar hoteleiros, investidores, empreendedores, financiadores, autoridades governamentais e o mercado em geral, ajudando-os a crescer de forma saudável e sustentável. A missão do grupo é estar na vanguarda do mercado hoteleiro.

A BSH International assessorou a introdução de diferentes companhias hoteleiras internacionais no Brasil: Sol Meliá em 1989, Sonesta em 2000, Howard Johnson, em 2001, e Tivoli, em 2003. A empresa auxiliou a criação dos hotéis condomínio ou condotéis e introduziu no Brasil os serviços de “asset management hoteleiro”, ou gestão estratégica de investimentos.

A empresa atua de forma pioneira na área de consultoria de investimentos hoteleiros no Brasil e realiza estudos de mercado, de viabilidade econômico-financeira, faz avaliação de hotéis, assessora na negociação de contratos de operação e franquia e gere ativos dos investidores dos hotéis, atividade conhecida como “Hospitality Asset Management”.

As obrigações da Gestora no Contrato de Mandato Civil consistem em, dentre outras: (i) representar os Proprietários perante a Operadora Hoteleira; (ii) analisar os orçamentos anuais apresentados pela Operadora Hoteleira, na medida em que a Operadora Hoteleira disponibilizá-los, e, caso entenda necessário, apresentar comentários aos mesmos; e (iii) analisar o desempenho do Empreendimento, sua adequação estratégica ao mercado e sugerir prioridades de investimento, na forma prevista no Contrato de Locação.

Além disso, a Incorporadora, a Operadora Hoteleira e a Gestora entendem que o fato de a mesma empresa ter sido contratada para a elaboração do Estudo de Viabilidade e para realizar a gestão do ativo, na qualidade de representante dos Proprietários, não implica em conflito de interesses que possa gerar prejuízo aos Proprietários, mas, sim, representa um alinhamento, na medida em que esta empresa terá interesse em gerir o ativo conforme as premissas indicadas no relatório, de modo a tentar obter as rentabilidades nele indicadas.

CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO EMPREENDIMENTO

São apresentadas a seguir informações resumidas sobre as disposições contratuais que regulam as relações entre os Proprietários, a Incorporadora, a Operadora Hoteleira e a Gestora no âmbito da Promessa de Venda e Compra, do Contrato de Locação, dos Contratos de Afiliação às Marcas Ibis e Ibis Budget e do Contrato de Mandato Civil, respectivamente.

É recomendada aos Investidores Subscritores a análise integral desses e dos demais Contratos do Empreendimento, que se encontram disponíveis para consulta no Anexo I deste Prospecto Resumido.

Promessa de Venda e Compra

Por meio do Compromisso de Venda e Compra, a Incorporadora se obriga a vender ao Investidor Subscritor, e este dela adquirir, as Unidades Imobiliárias pelo preço, certo e ajustado, que será pago na forma indicada na Tabela de Vendas.

A escritura definitiva será outorgada após a quitação integral do preço de venda e compra da Unidade Imobiliária subscrita com recursos próprios, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da solicitação do Investidor Subscritor, ou da data de Registro da Especificação de Condomínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o que ocorrer por último, desde que o mesmo esteja em dia com todas as demais obrigações assumidas por força do presente.

O Investidor Subscritor se obriga a: (i) receber a escritura definitiva do Imóvel no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da comunicação que a Incorporadora lhe fizer, providenciando seu registro imediato no Cartório de Registro de Imóveis competente; e (ii) proceder à transferência da inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal, para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posteriores à outorga da referida escritura ou do lançamento individualizado do IPTU, o que ocorrer primeiro.

Desde que esteja em dia com todas as obrigações assumidas no âmbito do Compromisso de Venda e Compra e que obtenha, por escrito, a prévia anuência da Incorporadora, o Investidor Subscritor poderá, livremente e de acordo com os termos estabelecidos no Compromisso de Venda e Compra, transferir os direitos e obrigações decorrentes de tal contrato.

A Incorporadora poderá, facultativamente, transferir, ceder ou caucionar, total ou parcialmente, os direitos e créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra a quaisquer pessoas físicas ou jurídicas.

Quando da implantação do projeto de montagem, equipagem e decoração das Unidades Imobiliárias e das respectivas áreas comuns, bem como da realização dos testes de funcionalidade e operacionalidade de tais unidades, a ser realizado em data próxima ao término das obras civis do Empreendimento, a Incorporadora poderá, eventualmente, substituir ou suprimir quaisquer materiais ou peças que se apresentem no Memorial Descritivo, em folders, materiais publicitários e em unidade decorada existente no stand de vendas, aplicando os recursos em materiais ou peças

equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras que serão desenvolvidas em parte do Empreendimento, observadas as orientações da Operadora Hoteleira contratada.

Além disso, a Incorporadora prestará assistência à unidade, por si ou por meio de terceiros por ela indicados, executando eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas partes comuns, quer nas Unidades Imobiliárias, desde que tais defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção por parte da Operadora Hoteleira durante os prazos indicados no “Termo de Garantia” anexo ao Compromisso de Venda e Compra.

O Investidor Subscritor declara que: (i) está de acordo com o pagamento de todas as despesas a que o Compromisso de Venda e Compra der origem; (ii) está ciente de que nenhuma modificação poderá ser realizada na construção do edifício e/ou da Unidade Imobiliária, cujas obras observarão sempre as especificações constantes do Memorial Descritivo, exceto nos casos previstos no Compromisso de Venda e Compra, ficando, contudo, facultado, à Incorporadora, em cumprimento de exigências dos poderes públicos ou em virtude de imposições técnicas supervenientes, modificar a planta e o memorial descritivo, executando serviços não previstos ou deixando de executar outros; (iii) se obriga a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos ao Compromisso de Venda e Compra que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias mencionadas na seção “Características Principais do Empreendimento – Possibilidade de Financiamento à Construção do Empreendimento” deste Prospecto Resumido; (iv) concorda que o ônus hipotecário permanecerá íntegro até a total liquidação das obrigações assumidas pela Incorporadora junto à instituição financeira por ela escolhida, ainda que tais obrigações sejam objeto de assunção ou repactuação após a assinatura do Compromisso de Venda e Compra; (v) teve prévio conhecimento do conteúdo do Compromisso de Venda e Compra com o qual está plenamente de acordo, e que lhe foram prestadas amplas informações a respeito da concessão de financiamento imobiliário, especialmente a renda necessária para a obtenção do mesmo, e respectiva forma de comprovação; (vi) a Incorporadora colocou à disposição, para eventuais consultas, o Memorial de Incorporação e futura Convenção de Condomínio devidamente registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis; (vii) concorda que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição da Unidade Imobiliária, a Incorporadora poderá inserir o nome dele, Investidor Subscritor, nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito; (viii) concorda que todas as propostas aprovadas pela imobiliária no stand de vendas estarão sujeitas a aprovação e análise de crédito efetuada posteriormente pela Incorporadora, após a entrega dos comprovantes das informações prestadas no stand de vendas, especialmente no tocante à renda informada na ficha cadastral. Caso o Investidor Subscritor não consiga comprovar referida renda, a Incorporadora poderá se recusar a assinar o Compromisso de Venda e Compra, tornando-o sem efeito para todos os fins; e (ix) ter conhecimento de que a comercialização da Unidade Imobiliária está sendo realizada por empresa de vendas (imobiliária) e/ou corretores autônomos e independentes, inscritos no CRECI, razão pela qual efetuou o pagamento da comissão de intermediação diretamente aos corretores, tendo o montante desta sido deduzido do valor a ser pago à Incorporadora. Portanto, os valores referentes à comissão de intermediação não serão objeto de devolução pela Incorporadora sob qualquer hipótese, uma vez que o Investidor Subscritor contratou a intermediação da Unidade Imobiliária nos termos no artigo

722 e seguintes do Código Civil e que os serviços de intermediação foram regularmente prestados pela empresa responsável.

Adicionalmente, o Investidor Subscritor: (i) se obriga a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, para a execução de qualquer serviço no local, considerando que a Unidade Imobiliária será e deverá ser mantida montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida pela Operadora Hoteleira; (ii) declara que a Incorporadora lhe informou as condições relativas à operacionalidade do Empreendimento, especialmente no que toca à obrigatoriedade de manutenção de sua Unidade Imobiliária, integrada ao sistema de exploração hoteleira conjunta, que foram orientadoras da concepção e aprovação do empreendimento, e, portanto, essenciais à regular operação da forma concebida; (iii) confere, no ato da aquisição da Unidade Imobiliária, especiais poderes à Gestora, para representá-lo perante a Operadora Hoteleira, para a vistoria e recebimento da posse da Unidade Imobiliária; e (iv) declara, no ato da aquisição da Unidade Imobiliária, que está de acordo, rubrica, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela Incorporadora com a Operadora Hoteleira e com a Gestora. Em razão da referida adesão e sub-rogação, o Investidor Subscritor declara aceitar que: (a) o Empreendimento será operado pela Operadora Hoteleira ou por uma sociedade a ela coligada ou de seu grupo econômico; (b) a Incorporadora, se preciso for, fará as alterações e/ou adaptações na Convenção de Condomínio que sejam necessárias para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a Operadora Hoteleira; (c) todas as Unidades Imobiliárias obrigatoriamente serão deferidas à utilização como meio de hospedagem, sob a exploração da Operadora Hoteleira, nos termos estabelecidos na Convenção de Condomínio e nos contratos com ela firmados; (d) a utilização das Unidades Imobiliárias como meio de hospedagem só poderá ser feita pela Operadora Hoteleira, cabendo a esta operacionalizar o sistema de hospedagem diária, de longos períodos ou qualquer outro meio legalmente admitido em lei; (e) no ato da aquisição da Unidade Imobiliária, passa a ser locador da Operadora Hoteleira, condição essa que permanecerá enquanto for Proprietário; (f) integra o Preço das Unidades, a taxa de afiliação e os honorários de pré-operação devidos à Operadora Hoteleira, constantes dos contratos firmados pela Incorporadora com a Operadora Hoteleira e com a Gestora; (g) a Gestora ou uma empresa por ela contratada realizará a vistoria da Unidade Imobiliária quando do recebimento da comunicação da Incorporadora, de modo que o Investidor Subscritor confere, por meio de Contrato de Mandato, poderes àquela para firmar o respectivo Termo de Vistoria e Transferência da Posse, bem assim outros que se fizerem necessários, ficando consignado que: (g.1.) a responsabilidade da Gestora e da empresa eventualmente contratada é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a Incorporadora; e (g.2.) a Gestora, quando do recebimento da Unidade Imobiliária, será responsável por verificar se a Incorporadora cumpriu com suas obrigações, e após ter sido imitada na posse da unidade, irá transferi-la à Operadora Hoteleira, para que esta possa explorá-la, em conjunto com as demais, como meio de hospedagem; (h) o início das atividades hoteleiras somente ocorrerá após a expedição do habite-se, término da montagem, equipagem e decoração do Empreendimento, recebimento do mesmo pela Operadora Hoteleira e expedição de todas as licenças que permitam a regular operação e funcionamento do Empreendimento como meio de hospedagem; (i) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Empreendimento, certas Unidades Imobiliárias poderão ser destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional,

não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem; e (j) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Empreendimento, as unidades autônomas dele integrantes, poderão ter sua numeração alterada.

Contrato de Locação

Por meio do Contrato de Locação, o Empreendimento, composto por suas Unidades Imobiliárias, áreas comuns, material operacional, equipamento operacional e instalações técnicas, é objeto de locação entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, para que esta exerça as atividades relacionadas à sua operação hoteleira, sob as marcas “Ibis” e “Ibis Budget”, com anuência da Gestora.

O Contrato de Locação entrará em vigor na data de sua assinatura e vigorá: (i) pelo período compreendido entre a data de assinatura e o início da Fase Operacional; e (ii) durante o período de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses contados do início da Fase Operacional. Ao fim do prazo inicial de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses, o Contrato de Locação será automaticamente renovado por períodos iguais e sucessivos, sendo que, a parte que desejar a extinção do contrato, seja no vencimento de seu prazo inicial ou de qualquer de suas prorrogações, deverá notificar a outra por meio de carta registrada com aviso de recebimento com antecedência de 12 (doze) meses em relação à data prevista para o término do prazo do contrato em curso.

Dentre as principais obrigações da Incorporadora e de seus sucessores a qualquer título (incluindo os Investidores Subscritores), na qualidade de locadora do Empreendimento, têm-se: (i) conservar a plena e inteira posse indireta do Empreendimento, não constituindo sobre ele qualquer gravame que venha a afetar sua livre exploração pela Operadora Hoteleira durante a vigência do Contrato de Locação, ressalvada eventual constituição de gravame em financiamento obtido por Investidor Subscritor para pagamento à Incorporadora de sua Unidade Imobiliária; (ii) não turbar nem esbulhar a posse da Operadora Hoteleira sobre o Empreendimento, inclusive das instalações técnicas, do equipamento operacional, do material operacional e dos estoques operacionais e envidar seus melhores esforços para não permitir que terceiros turbem ou esbulhem tal posse; (iii) não interferir na operação hoteleira e não dar instruções diretas ou indiretas a empregados da Operadora Hoteleira, bem como não interferir na atuação desses empregados; (iv) reconhecer o direito exclusivo da Operadora Hoteleira de explorar a atividade hoteleira do Empreendimento, observadas as restrições previstas de forma expressa no Contrato de Locação; (v) notificar imediatamente a Operadora Hoteleira sobre qualquer ameaça à continuidade do Contrato de Locação, reconhecendo à Operadora Hoteleira o direito de praticar todos os atos necessários à defesa da continuidade dele; e (vi) manter vigente o Contrato de Mandato Civil, que nomeia a Gestora como mandatária dos Proprietários.

Adicionalmente, são obrigações da Incorporadora, na qualidade de incorporadora do Empreendimento: (i) custear o IPTU referente ao Empreendimento e efetuar seu pagamento durante o período compreendido entre a data de assinatura do Contrato de Locação e o início da Fase Operacional; (ii) manter a Operadora Hoteleira indene de qualquer tipo de reclamação e/ou ação administrativa e judicial, no que disser respeito à sua atuação/atividade; (iii) realizar, por sua conta, durante o período de garantia previsto em lei e no memorial descritivo de obras do Empreendimento, todos os reparos relacionados a defeitos de construção ou a instalações que

forem apontados pela Operadora Hoteleira; (iv) iniciar a construção do Empreendimento no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de concessão do Alvará de Execução das obras do Empreendimento ou 180 (cento e oitenta) dias da data de início de comercialização das Unidades Imobiliárias ao público, que não poderá ultrapassar a data de 30 de maio de 2015, o que ocorrer por último; (v) custear as despesas decorrentes do registro do Contrato de Locação no Oficial de Registro de Imóveis competente; (vi) apresentar à Operadora Hoteleira, para o início da Fase Pré-Operacional, o Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), o Alvará do Corpo de Bombeiros, o Alvará de Funcionamento de Elevadores, o Auto de Vistoria de Segurança (AVS) e a Certidão Negativa de Débito do INSS referente à mão de obra empregada na construção do Empreendimento, sem prejuízo de colaborar, no que lhe couber, com a obtenção dos demais alvarás e licenças que se fizerem necessários; (vii) entregar o Empreendimento no prazo máximo de 38 (trinta e oito) meses contados da data prevista para início do lançamento e comercialização das Unidades Imobiliárias ao público, o que não poderá ultrapassar a data de 30 de maio de 2015, ressalvado o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, sem prejuízo da ocorrência de caso fortuito ou de força maior; e (viii) contratar e manter vigentes, até o início da Fase Operacional, os seguros previstos no Contrato de Locação. O Empreendimento deverá ser entregue pela Incorporadora pronto e acabado sob aspecto de construção civil e devidamente equipado com as instalações técnicas, Material Operacional e Equipamentos Operacionais, em conformidade com as disposições constantes nos Contratos de Afiliação às Marca Ibis e Ibis Budget e no Contrato de Locação.

São obrigações da Operadora Hoteleira, dentre outras: (i) a abertura de uma filial para a operação, em nome próprio, do Empreendimento, assim como a execução das demais formalidades administrativas necessárias à sua operação; (ii) providenciar o registro do Contrato de Locação no Oficial de Registro de Imóveis competente e repassar o custo de referido registro aos Proprietários; (iii) operar o Empreendimento com as marcas Ibis e Ibis Budget, por sua conta e risco, salvo os riscos que tenham sido da Incorporadora, na qualidade de incorporadora e construtora do Empreendimento, e de seus sucessores a qualquer título, tais como pessoal anteriormente contratado, aspectos construtivos, ações e processos de qualquer espécie de sua responsabilidade, hipotecas, arrestos, penhoras e outros riscos que foram por ela assumidos; (iv) explorar, por conta própria ou por meio de terceiros, os comércios e atividades conexas com o Empreendimento, fazendo constar dos contratos de exploração, concessão ou sublocação que as condições deles subordinar-se-ão às condições do Contrato de Locação; (v) administrar a Reserva de Reposição e Renovação; (vi) apresentar, aos Proprietários, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido, demonstrativo financeiro e operacional do Empreendimento, que servirão de base para a apuração do aluguel mensal a ser por eles recebido; (vii) disponibilizar aos Investidores Subscritores informações financeiras trimestrais e demonstrações financeiras anuais, elaboradas segundo as regras da Lei das Sociedades Anônimas, sendo as trimestrais revisadas e as anuais auditadas por auditores independentes registrados perante a CVM; (viii) apresentar, anualmente, aos Proprietários o orçamento anual do Empreendimento e, mensalmente, realizar reunião com o gerente operacional para apresentação de relatórios e informações operacionais e financeiras referentes ao Empreendimento.

O aluguel a ser pago pela Operadora Hoteleira, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao mês vencido, com início após o decurso do Prazo de Carência, será representado pelo valor equivalente a 83% (oitenta e três por cento) do Resultado Operacional positivo da operação do Empreendimento no período, sendo descontados do valor do aluguel o

IPU, a Reserva de Reposição e Renovação, e a remuneração da Gestora. Cada uma das partes do Contrato de Locação será responsável perante a Receita Federal pelos valores dos tributos devidos em virtude de suas respectivas receitas e atividades.

É facultada às partes do Contrato de Locação, a opção de rescindir o Contrato de Locação, sem multa para qualquer das partes, na hipótese da operação do Empreendimento gerar resultado líquido negativo por: 2 (dois) anos consecutivos ou 3 (três) alternados, contados a partir do segundo ano de Fase Operacional.

São motivos para a rescisão antecipada do Contrato de Locação: (i) o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou o decreto de falência de qualquer das partes do Contrato de Locação; ou (ii) a violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do Contrato de Locação por qualquer parte.

Na hipótese da rescisão do Contrato de Locação ocorrer por violação ou descumprimento de qualquer cláusula a parte prejudicada terá direito a receber, independentemente de eventuais perdas de danos, uma multa, não compensatória, de: (i) R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) se a rescisão se der antes do início da Fase Operacional; (ii) R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) se a rescisão se der durante o primeiro ano da Fase Operacional; ou (iii) em percentual decrescente sobre o valor mencionado no item “ii” anterior, se a rescisão se der do segundo ano de operação do Empreendimento em diante, de acordo com os seguintes percentuais: (a) 90% (noventa por cento) no segundo ano; (b) 80% (oitenta por cento) no terceiro ano; (c) 70% (setenta por cento) no quarto ano; (d) 60% (sessenta por cento) no quinto ano; (e) 50% (cinquenta por cento) no sexto ano; (f) 40% (quarenta por cento) no sétimo ano; (g) 30% (trinta por cento) no oitavo ano; e (h) 20% (vinte por cento) no 9º ano.

A indenização acima prevista será devida pela parte que pleitear a rescisão imotivada do Contrato de Locação.

As multas previstas não serão devidas à Operadora Hoteleira nas únicas hipóteses a seguir identificadas e desde que não decorram, comprovadamente, de culpa exclusiva da Incorporadora: (i) não aprovação do pedido de dispensa de registro perante a CVM e (ii) não aprovação do projeto arquitetônico do Empreendimento junto aos órgãos competentes.

A Operadora Hoteleira poderá transferir o Contrato de Locação, sem o consentimento prévio da Incorporadora ou dos Investidores Subscritores: (i) a qualquer filial da Operadora Hoteleira ou empresa pertencente ao Grupo Accor, ou (ii) a terceiro que adquira os ativos da Operadora Hoteleira, no todo ou em parte, devendo tal terceiro assumir expressamente, mediante documento escrito, assinado e entregue à Incorporadora, todas as responsabilidades e obrigações da Operadora Hoteleira sob o Contrato de Locação. A Incorporadora, por sua vez, poderá transferir o Contrato de Locação, independentemente da anuência da Operadora Hoteleira, (i) a qualquer terceiro, exceto para Empresa Concorrente, e desde que o cessionário assuma todas as responsabilidades e obrigações da cedente sobre a locação consubstanciada no Contrato de Locação.

Entende-se como empresa concorrente: (i) (a) sociedade hoteleira; (b) qualquer tipo de pessoa jurídica, especialmente sociedade empresária, que figure, direta ou indiretamente, como controlada ou coligada, ou esteja, direta ou indiretamente, sob controle comum de uma sociedade hoteleira; (c) sociedade ou fundo de investimento que figure, direta ou indiretamente, como controlador, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, de sociedade hoteleira; (ii) sociedade que

detenha, direta ou indiretamente, participação superior a 10% (dez por cento) do capital total de sociedade hoteleira; ou (iii) sociedade que detenha, direta ou indiretamente, direitos especiais decorrentes de estatuto social ou de acordo de acionistas, que lhe permitam influenciar de modo relevante nos negócios de sociedade hoteleira. Exceto pelas transferências permitidas, qualquer transferência de direitos ou obrigações decorrentes do Contrato de Locação deverá ser precedida de aprovação prévia da outra parte, não se admitindo negativa injustificada.

Por fim, destaca-se que, nos termos do Contrato de Locação em comento, a estrutura jurídica do Empreendimento, na qual a Operadora Hoteleira é locatária das Unidades Imobiliárias, obriga a Operadora Hoteleira a explorar toda a atividade hoteleira do Empreendimento, de forma exclusiva, por sua própria conta e risco, conforme resta demonstrado no item 6.1. II (a) e 8.1. desse Contrato.

Assim, em virtude do mencionado parágrafo anterior, os riscos cíveis, trabalhistas, previdenciários e fiscais decorrentes da exploração do Empreendimento serão incorridos em nome da Operadora Hoteleira e as despesas daí decorrentes consideradas como Despesas Operacionais do Empreendimento, conforme listadas exemplificativamente no item 1.22, da Cláusula Primeira do Contrato de Locação, razões pelas quais referidos riscos não serão imputados aos Proprietários.

Tendo em vista, por fim, que as condenações referidas no parágrafo anterior poderão ser consideradas Despesas Operacionais do Empreendimento e, ainda, que referidas despesas compõem a base de cálculo do Resultado Operacional do Empreendimento, ressalta-se também que a Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias, isto é o aluguel, poderá ser impactada.

Contrato de Mandato Civil

O contrato tem por objetivo a representação dos Proprietários, perante a Operadora Hoteleira, incluindo a prática de todos os atos nele mencionados e outros mais que tenham por objetivo: (i) cumprir a representatividade dos Investidores Subscritores junto à Operadora Hoteleira; e (ii) agir em nome dos Investidores Subscritores, com o necessário zelo e diligência, transferindo-lhe as vantagens que em seu lugar auferir, prestando-lhe contas de sua gestão, dando-lhe consultoria e fiscalizando as atividades desenvolvidas pela Operadora Hoteleira.

Neste sentido, o Contrato de Mandato Civil é celebrado no interesse exclusivo da Incorporadora até o início da Fase Operacional, e a partir desse momento ficará entendido como celebrado para cumprimento dos interesses da Incorporadora e dos Proprietários e/ou seus sucessores a qualquer título.

A remuneração devida à Gestora corresponderá a 4% (quatro por cento) do Resultado Operacional do Empreendimento, apurado conforme estabelecido no Contrato de Locação, e será paga mensalmente, até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao mês vencido, a partir do término do Prazo de Carência. Caberá à Operadora Hoteleira realizar o respectivo depósito na conta corrente da Gestora, de forma que, em caso de atraso no pagamento, ficará a Operadora Hoteleira responsável pelo pagamento dos valores, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die*, bem como multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor principal corrigido.

O Contrato de Mandato Civil entrará em vigor a partir da data de sua assinatura e terá prazo de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses, prorrogáveis por iguais períodos, contados do início da Fase Operacional.

Caso não haja a recontratação da Gestora no momento da renovação do Contrato de Locação, a Operadora Hoteleira deverá ser previamente consultada quanto ao candidato a sucessor, com poderes de veto, sob pena de rescisão do Contrato de Locação.

São obrigações da Gestora, enquanto mandatária, dentre outras: (i) representar a mandante perante a Operadora Hoteleira; (ii) zelar pelo investimento hoteleiro, por meio de toda a sua expertise, do acervo de informações de que dispõe e das informações específicas sobre o Empreendimento que forem prestadas pela Operadora Hoteleira; (iii) analisar os orçamentos anuais a serem apresentados pela Operadora Hoteleira e apresentar sugestões, caso julgue necessário; (iv) analisar o mercado e comparar o desempenho do Empreendimento com o de seus competidores diretos; (v) analisar o desempenho do Empreendimento, incluindo a evolução das suas receitas e dos seus custos operacionais, por meio dos documentos apresentados pela Operadora Hoteleira; (vi) analisar o desempenho do Empreendimento, incluindo a evolução das suas receitas e dos seus custos operacionais, através dos documentos apresentados pela Operadora Hoteleira; (vii) verificar a administração e a utilização da Reserva de Reposição e Renovação; (viii) representar os mandantes nas Assembleias Condominiais, Ordinárias e Extraordinárias do Empreendimento, inclusive na Assembleia de Instalação do Condomínio; (ix) verificar a exploração dos comércios e atividades conexas ao Empreendimento, seja por conta da Operadora Hoteleira, seja por conta de terceiros, em conformidade com o Contrato de Locação; (x) cooperar com os auditores independentes nos seus trabalhos, na eventualidade da contratação destes; (xi) representar os mandantes em todas as reuniões com a Operadora Hoteleira e fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais elencadas no Contrato de Locação; (xii) manter atualizado o caderno dos Proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre as Unidades Imobiliárias e encaminhá-lo à Operadora Hoteleira, para efetivação do pagamento dos aluguéis; e (xiii) prestar contas aos Proprietários dos resultados do Empreendimento, cuidando para que os aluguéis devidos pela Operadora Hoteleira sejam depositados nas contas correntes bancárias dos Proprietários ou seus sucessores, na forma do Contrato de Locação.

A Gestora convocará os Proprietários para a realização de reunião obrigatória de prestação de contas das atividades para as quais foi contratada, anualmente, sempre antes da realização da assembleia geral ordinária dos Condôminos.

Em caso de inadimplemento da Gestora, por inexecução ou descumprimento de suas obrigações, seja perante os Proprietários, seja em relação à Operadora Hoteleira, a parte prejudicada notificará a Gestora previamente, judicial ou extrajudicialmente, para que nos 30 (trinta) dias subsequentes ao recebimento da notificação, adimpla suas obrigações sob pena de automática rescisão contratual. Nesta hipótese, a Gestora será responsável por todos os atos decorrentes de sua conduta e por indenizar, pelas perdas e danos e lucros cessantes deles decorrentes, por valores estimados judicialmente ou por arbitragem, conforme Lei de Arbitragem. A Gestora, porém, não será responsabilizada caso o não cumprimento de qualquer de seus deveres ou obrigações advenha da não prestação de informações ou disponibilização de documentos pela Operadora Hoteleira, pela Incorporadora ou os Proprietários (conforme o caso), ou por quaisquer terceiros, seja decorrente de caso fortuito ou força maior, ou, ainda, em qualquer circunstância em que se verifique que a Gestora agiu com a devida diligência na proteção dos interesses dos mandantes.

Os Proprietários concordam, por meio do Contrato de Mandato Civil, que, no caso de sua ausência ou ausência do seu procurador, a Gestora os represente nas Assembleias condominiais. Nesse caso, a Gestora deverá manifestar-se, sempre, em conformidade com as deliberações decorrentes da reunião com os Proprietários acima mencionada, sob pena de violação do interesse coletivo e do mandato outorgado, respondendo por perdas e danos decorrentes de tal infração.

Contratos de Afiliação às Marcas Ibis e Ibis Budget

Os Contratos de Afiliação às Marcas Ibis e Ibis Budget têm por objetivo a afiliação do Empreendimento às marcas “Ibis” e “Ibis Budget”, respectivamente, entrando em vigor a partir da sua assinatura e permanecendo vigente até o início da Fase Operacional.

Nos termos dos Contratos de Afiliação, a Operadora Hoteleira deverá fornecer à Incorporadora assessoria técnica hoteleira decorrente da afiliação do Empreendimento às marcas “Ibis” e “Ibis Budget”, de acordo com os padrões internacionais adotados por tais marcas em empreendimentos operados pelo Grupo Accor e em conformidade com os padrões e políticas estabelecidos periodicamente pela Accor S.A. para os estabelecimentos a ela afiliados.

Os serviços de assessoria técnica hoteleira que serão prestados pela Operadora Hoteleira à Incorporadora são: (i) fornecimento de programa operacional e quadro de áreas; (ii) apresentação do produto e informações sobre os padrões a ele correlatos; (iii) acompanhamento da execução dos projetos de arquitetura, estrutura, instalações elétricas, instalações hidráulicas, instalações especiais e decoração mediante cronograma específico e participação nas reuniões de confrontação; (iv) orientação das soluções técnicas apresentadas em cada projeto e elaboração de relatório a respeito; (v) indicação de fornecedores para desenvolvimento dos projetos; (vi) acompanhamento ou análise das propostas dos fornecedores escolhidos pela Incorporadora; (vii) definição dos cronogramas de comum acordo com a Incorporadora; (viii) fornecimento da relação completa dos equipamentos operacionais, tais como mobiliário, tapetes, cortinas, objetos de decoração e alfaia em geral, bem como *softwares* e todos os bens móveis e sistemas necessários à operação das Unidades Imobiliárias; (ix) indicação dos fornecedores, para aquisição dos equipamentos e materiais operacionais; e (x) serviços de assistência técnica de tecnologia da informação.

Os Contratos de Afiliação às Marcas Ibis e Ibis Budget poderão ser cedidos livremente pela Operadora Hoteleira para qualquer sociedade do Grupo Accor que a Operadora Hoteleira venha a designar, desde que opere com hotéis do mesmo nível e que seja membro do sistema Ibis ou Ibis Budget, conforme o caso, mantendo-se a responsabilidade solidária da Operadora Hoteleira. Da mesma forma, a Incorporadora poderá ceder o contrato livremente para qualquer sociedade que seja sua controladora, controlada ou que tenha interesse comum, mantendo-se a responsabilidade solidária da Incorporadora.

Os Contratos de Afiliação às Marcas Ibis e Ibis Budget poderão ser rescindidos por qualquer uma das partes, na hipótese de inadimplemento por uma delas a qualquer de seus termos e condições, desde que não sanado dentro de 30 (trinta) dias do recebimento de notificação a esse respeito, dada pela parte prejudicada, sem prejuízo, porém, do direito desta parte às perdas e danos decorrentes de tal rescisão e da rescisão do Contrato de Locação.

As indenizações previstas acima não serão devidas à Operadora Hoteleira nas únicas hipóteses a seguir identificadas e desde que não decorram, comprovadamente, de culpa exclusiva da Incorporadora: (i) não aprovação do pedido de dispensa de registro perante a CVM e (ii) não aprovação do projeto arquitetônico do Empreendimento junto aos órgãos competentes.

No caso de rescisão do Contrato de Locação referente ao Empreendimento, os Contratos de Afiliação às Marcas Ibis e Ibis Budget estarão automaticamente rescindidos, sem que dessa rescisão decorra qualquer penalidade para as partes, não havendo devolução dos valores eventualmente pagos pela Incorporadora a título de taxa de afiliação.

REMUNERAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS

A transferência da propriedade ao Investidor Subscritor ocorrerá apenas após a quitação integral do Preço da Unidade pelo Investidor Subscritor, quando então, o mesmo passará a figurar na qualidade de Proprietário e fará jus à remuneração prevista no Contrato de Locação.

De acordo com o Contrato de Locação, o aluguel a ser pago pela Operadora Hoteleira, após o Prazo de Carência (assim entendido o período de 02 (dois) meses, contados do início da Fase Operacional do Empreendimento, no qual a Operadora Hoteleira fica desobrigada de pagar o valor referente ao aluguel), corresponderá a 83% (oitenta e três por cento) do Resultado Operacional positivo da operação do Empreendimento, do qual serão descontados o IPTU, a Reserva de Reposição e Renovação e a remuneração da Gestora no período. Caso, no Prazo de Carência, a operação apresente um resultado acumulado positivo, este será adicionado ao resultado do 3º (terceiro) mês de operação, sendo, então, distribuído à Incorporadora ou aos Investidores Subscritores, na qualidade de sucessores da Incorporadora.

Portanto, do aluguel a ser pago pela Operadora Hoteleira, no percentual de 83% (oitenta e três por cento) do Resultado Operacional positivo da operação do Empreendimento em cada período, serão descontados, ainda:

- (i) a remuneração da Gestora, no percentual equivalente a 4% (quatro por cento) do Resultado Operacional Positivo da operação do Empreendimento no período;
- (ii) o valor referente ao IPTU; e
- (iii) o valor referente à Reserva de Reposição e Renovação.

Segundo o Contrato de Locação, Resultado Operacional é o resultado da seguinte equação:

RESULTADO OPERACIONAL = RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA – DESPESAS OPERACIONAIS

Receita Operacional Líquida, ainda segundo o Contrato de Locação, é a soma (i) das receitas provenientes da venda de hospedagens no Empreendimento excluindo-se a receita proveniente da venda de café da manhã e os tributos incidentes sobre ela, quais sejam: ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), COFINS (Contribuição Para o Financiamento da Seguridade Social) e PIS (Programa de Integração Social) ou outros que venham a ser criados e (ii) das receitas líquidas relativas a alimentos e bebidas, telefone, lavanderia, locação de salões e espaços comerciais eventualmente existentes no interior do Empreendimento, outras receitas operacionais que vierem a existir e as taxas de serviço e de turismo, caso venham a ser cobradas dos hóspedes, com exceção das receitas financeiras que forem geradas pelo aporte de capital de giro realizado pela Operadora Hoteleira, deduzindo os tributos incidentes sobre ela, quais sejam: ICMS (Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços), ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), COFINS (Contribuição Para o Financiamento da Seguridade Social) e PIS (Programa de Integração Social) ou outros que venham a ser criados.

As Despesas Operacionais são, em geral, todas as despesas inerentes à operação do Empreendimento, que serão consideradas a partir do primeiro dia em que o Empreendimento vier a ser aberto ao público, despesas estas que se encontram listadas a seguir, em rol exemplificativo, conforme definidas no Contrato de Locação:

- Custos das mercadorias, produtos de limpeza e material de escritório consumidos;
- Salários, gratificações e remuneração de todo pessoal do Empreendimento, bem como encargos sociais, taxas e seguros, e todas as despesas com reclamações trabalhistas, além das provisões para férias, 13º salário, participações em lucros ou resultados, planos de previdência privada, provisões para processos em andamento e eventuais passivos latentes;
- Gastos com energia elétrica, comunicações, água, gás, luz e força e demais gastos dessa natureza;
- Custo das pequenas reparações e manutenções de rotina do Empreendimento;
- Prêmios de seguro;
- Despesas de publicidade e promoções, feitas diretamente para o Empreendimento;
- Todos os tributos decorrentes da operação que não estejam definidos como Despesas Exclusivas da Locadora;
- Provisões para litígios incorridos na operação, inclusive de natureza trabalhista, desde que não tenham se originado de exclusiva e comprovada má gestão operacional da Operadora Hoteleira, após análise e apuração justificada da Gestora;
- Gastos de reposição do Material Operacional, conforme previsto no Contrato de Locação;
- Provisão para devedores duvidosos, conforme definido no Contrato de Locação;
- Taxa de Marketing e Vendas Corporativas no valor correspondente a um percentual da Receita Operacional Bruta mensal do Empreendimento, equivalente a (a) 3% (três por cento) durante o 1º (primeiro) ano de operação, (b) 3,5% (três vírgula cinco por cento) durante o 2º (segundo) ano de operação, e (c) 4% (quatro por cento) a partir do 3º (terceiro) ano de operação, devido à Operadora Hoteleira mensalmente, a partir do início da operação do Empreendimento, conforme definida no Contrato de Locação;
- Remuneração pela Utilização das Marcas Ibis e Ibis Budget, em percentual equivalente a 2% (dois por cento) da Receita Bruta de Hospedagem mensal do Empreendimento, devido à Operadora Hoteleira mensalmente, a partir do início da operação do Empreendimento;
- Serviço de Distribuição e Reservas, no valor mensal, a ser paga para a Operadora Hoteleira, livre de impostos e taxas, equivalente a 6% (seis por cento) da receita bruta gerada pelo sistema TARS no respectivo mês. Este percentual não inclui eventuais comissões devidas a intermediários (Agências e Operadoras de Viagens, por exemplo)

pelas reservas recebidas através dos canais eletrônicos, conforme definido no Contrato de Locação.

- Despesas financeiras de qualquer natureza, decorrentes da operação hoteleira, com exceção daquelas decorrentes do Prazo de Carência, conforme definido no Contrato de Locação;
- Despesas com o pessoal da Operadora Hoteleira, temporariamente alocado no Empreendimento, como por exemplo: substituição de contadores, gerente e etc., sendo debitados do Empreendimento os salários, encargos e os custos de viagem;
- Reembolso, para Operadora Hoteleira, das despesas decorrentes dos trabalhos prestados, especificamente para o Empreendimento, pelas áreas centrais de apoio da Operadora Hoteleira, tais como: manutenção, supervisão técnica e operacional, recursos humanos, administrativa e financeira, jurídica e tecnologia da informação;
- Reembolso, para Operadora Hoteleira, das despesas decorrentes de trabalhos e ações realizadas por equipe de vendas, especialmente criada para o Empreendimento, com o objetivo de melhorar o aproveitamento de suas ações comerciais e de marketing;
- Honorários de eventuais consultores técnicos contratados;
- Despesas com os Programas de Fidelidade e Parceria, Sistema de Back Office, Rede Privada de Telecomunicações e Centro Administrativo & Financeiro, conforme definido no Contrato de Locação, a serem pagas para a Operadora Hoteleira, conforme definidos no Contrato de Locação;
- Despesas com a elaboração, divulgação e contratação de auditoria independente, registrada na CVM, para a revisão e auditoria das informações financeiras trimestrais e as demonstrações financeiras anuais do Empreendimento, respectivamente; e
- Em geral, todas as despesas inerentes à operação do Empreendimento.

A remuneração de cada Proprietário será calculada com base no valor total do aluguel efetivamente pago pela Operadora Hoteleira nos termos do Contrato de Locação, após descontados o IPTU, a Reserva de Reposição e Renovação, e a remuneração da Gestora.

Apurado o aluguel, a Operadora efetuará o seu pagamento a cada um dos Proprietários na proporção resultante da aplicação do Índice de Pagamento, conforme definido no Contrato de Locação, correspondente ao percentual de: (i) 0,27605% (zero vírgula vinte e sete mil, seiscentos e cinco por cento) a cada um dos Proprietários das Unidades Imobiliárias Ibis Budget; e (ii) 0,32781% (zero vírgula trinta e dois mil setecentos e oitenta e um por cento) a cada um dos Proprietários das Unidades Imobiliárias Ibis.

O aluguel será pago aos Proprietários, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido.

A apuração mensal do aluguel será efetuada sobre o Resultado Operacional acumulado mês a mês, deduzindo-se os valores já pagos a título de Aluguel nos meses anteriores dos valores a pagar nos meses seguintes, pagando-se a diferença caso a apuração resulte em valor maior ao já pago, havendo uma apuração definitiva anual ao final de cada exercício. Se houver saldo negativo, será

compensado no exercício seguinte, devidamente corrigido pelo critério de Atualização do Valor de Pagamento, conforme definido no Contrato de Locação. Se houver Resultado Operacional Positivo, porém insuficiente para compensar eventual Resultado Operacional Negativo acumulado nos meses anteriores, não haverá pagamento de qualquer valor aos Proprietários.

Qualquer tolerância do Proprietário quanto ao recebimento do aluguel que lhe for devido, fora dos prazos pactuados, importará em atualização dos valores pelo critério de Atualização do Valor do Pagamento, conforme definido no Contrato de Locação, mais encargos moratórios (juros de mora de 1% (um por cento) ao mês pro rata die bem como multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o principal corrigido).

Tanto os Proprietários quanto a Operadora Hoteleira serão responsáveis perante os órgãos de fiscalização pelos valores dos tributos devidos em virtude de suas respectivas receitas e atividades.

Caso o aluguel seja insuficiente para o custeio do IPTU do Empreendimento, a Operadora Hoteleira aportará tais valores e os descontará, devidamente corrigidos pela Atualização do Valor de Pagamento, conforme definida no Contrato de Locação, dos próximos aluguéis a serem pagos aos Proprietários.

Além da remuneração acima descrita, a Incorporadora concederá uma Garantia de Rentabilidade Mínima aos investidores que venham a subscrever Unidades Imobiliárias do Empreendimento até o dia 30 de junho de 2016. Tendo em vista que tal direito somente será concedido aos Proprietários de, no máximo, 100 (cem) Unidades Imobiliárias de qualquer uma das tipologias (Ibis ou Ibis Budget) a Garantia de Rentabilidade Mínima somente será devida aos adquirentes das 100 (cem) primeiras Unidades Imobiliárias vendidas até o dia 30 de junho de 2016.

A Garantia de Rentabilidade Mínima consistirá no pagamento de uma remuneração de aluguel mínima ao proprietário correspondente a 1% (um por cento) ao mês sobre o valor de aquisição da Unidade Imobiliária indicado na Promessa de Compra e Venda ("Rentabilidade Mínima"). Desse modo, caso o valor do aluguel pago pela Operadora Hoteleira, a título de remuneração dos Proprietários, venha a ser inferior ao valor equivalente à Rentabilidade Mínima, a Incorporadora complementarará o pagamento do aluguel a fim de que tal valor atinja o percentual de 1% (um por cento) ao mês do valor de aquisição da Unidade Imobiliária indicado na Promessa de Compra e Venda.

A aplicabilidade da Garantia de Rentabilidade Mínima será restrita aos 12 (doze) primeiros meses da Fase Operacional do Empreendimento, sendo somente devida após a efetiva quitação, pelos subscritores, de todas as obrigações relativas à aquisição da Unidade Imobiliária e a efetiva imissão do subscritor na posse da Unidade Imobiliária.

Finalmente, a Garantia de Rentabilidade Mínima não se estenderá a quaisquer terceiros adquirentes, nos casos de eventual cessão, pelos subscritores, dos seus direitos e obrigações oriundos da Promessa de Compra e Venda.

Os valores da complementação devidos em razão da Garantia de Rentabilidade Mínima serão calculados em base trimestral e pagos pela Incorporadora até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido por meio de depósito em conta bancária do subscritor, a ser oportunamente indicada por este.

Os investidores que subscreveram Unidades imobiliárias antes da existência da prerrogativa da Garantia de Rentabilidade Mínima foram comunicados a respeito da modificação da Oferta conforme exigido pelo artigo 27 da Instrução CVM 400.

REMUNERAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA EDAGESTORA

Remuneração da Operadora Hoteleira

Nos termos do Contrato de Locação, o aluguel a ser pago, mensalmente, pela Operadora Hoteleira, após o Prazo de Carência, corresponderá a 83% (oitenta e três por cento) do Resultado Operacional positivo da operação hoteleira do Empreendimento no período, do qual serão descontados o IPTU, a Reserva de Reposição e Renovação, e a remuneração da Gestora. Nesse sentido, o valor equivalente ao resultado positivo da exploração hoteleira que ultrapassar o aluguel devido aos Proprietários comporá a remuneração da Operadora Hoteleira, sendo, assim, equivalente a 17% (dezessete por cento) do Resultado Operacional Positivo da operação hoteleira do Empreendimento em cada período.

Além da Remuneração acima descrita, a Operadora Hoteleira também receberá os seguintes valores, os quais compõem parte da Despesa Operacional do Empreendimento e, assim, são abatidos da Receita Líquida Operacional, para fins do cálculo do Resultado Operacional:

- (i) Taxa de Marketing e Vendas Corporativas: será devida mensalmente à Operadora Hoteleira, a partir do início da Fase Operacional, a Taxa de Marketing e Vendas Corporativas, correspondente a um percentual sobre a Receita Operacional Bruta mensal do Empreendimento, equivalente a (a) 3% (três por cento) durante o 1º (primeiro) ano de operação, (b) 3,5% (três vírgula cinco por cento) durante o 2º (segundo) ano de operação, e (c) 4% (quatro por cento) a partir do 3º (terceiro) ano de operação.
- (ii) Remuneração pela Utilização das Marcas Ibis e Ibis Budget: será devida mensalmente à Operadora Hoteleira, a partir do início da Fase Operacional, Remuneração pela Utilização da Marca das Marcas Ibis e Ibis Budget, em percentual equivalente a 2% (dois por cento) da Receita Bruta de Hospedagem mensal do Empreendimento;
- (iii) Serviço de Distribuição e Reservas: será devida mensalmente à Operadora Hoteleira remuneração equivalente a 6% (seis por cento), livre de impostos e taxas, da receita bruta gerada pelo núcleo de canais de reservas eletrônicas (GDS - Global Distribution Systems, IDS - Internet Distribution Systems, websites de parceiros, websites da Accor e afiliados) e das Centrais de Reservas operados pela Accor Reservation Services, no Brasil e no mundo, conectados a base de dados central denominada Travel Accor Reservation System On-Line ("TARS ON-LINE"). A remuneração, ora prevista, pelo serviço prestado pelas centrais de reservas Accor Reservations Services, pela distribuição do Empreendimento nos canais eletrônicos e pelo acesso direto ao sistema TARS ON-LINE, o qual permite a atualização das informações do Empreendimento (descritivos comerciais, disponibilidades, tarifas) em todos os canais eletrônicos de reserva conectados a este sistema, não inclui eventuais comissões devidas a intermediários (Agências e Operadoras de Viagens, por exemplo) pelas reservas recebidas através dos canais eletrônicos;
- (iv) Honorários Pré-Operacionais: a Operadora Hoteleira fará jus aos Honorários Pré-Operacionais, no valor de (a) R\$ 4.820,00 (quatro mil, oitocentos e vinte reais) por Unidade Imobiliária nos moldes da marca Ibis, e (b) R\$ 4.190,00 (quatro mil, cento e

noventa reais) por Unidade Imobiliária nos moldes da marca Ibis Budget, base agosto/2014, destinados a custear os trabalhos de suas áreas de suporte durante esta fase. Estes honorários serão pagos à Operadora Hoteleira pela Incorporadora, em 6 (seis) parcelas mensais, iguais, e sucessivas, vencendo a primeira delas 180 (cento e oitenta dias) antes da data prevista para o início da Fase Pré-Operacional. Os honorários pré-operacionais não serão arcados pelos Proprietários, mas, sim, exclusivamente pela Incorporadora.

(v) Taxas de Afiliação: Pelo direito de afiliar o Empreendimento à marca Ibis, a Incorporadora pagará à Operadora Hoteleira a taxa de afiliação de R\$ 1.380,00 (mil trezentos e oitenta reais) por Unidade Imobiliária sob a marca Ibis. Esse valor deverá ser pago em 10 (dez) parcelas fixas e irrevogáveis, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira parcela dentro de 15 (quinze) dias contados da data de assinatura do Contrato de Afiliação à Marca Ibis e as demais parcelas a cada 30 (trinta) dias.

Pelo direito de afiliar o Empreendimento à marca Ibis Budget, a Incorporadora pagará à Operadora Hoteleira a taxa de afiliação de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por Unidade Imobiliária sob a marca Ibis. Esse valor deverá ser pago em 10 (dez) parcelas fixas e irrevogáveis, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira parcela dentro de 15 (quinze) dias contados da data de assinatura do Contrato de Afiliação à Marca Ibis Budget e as demais parcelas a cada 30 (trinta) dias.

É importante ressaltar que parte da remuneração da Operadora Hoteleira está atrelada à Receita Operacional Bruta do Empreendimento (ou a parcelas desta), de forma que a Operadora Hoteleira receberá remuneração ainda que o Resultado Operacional do Empreendimento seja negativo. O mesmo não ocorre no caso dos Proprietários, cujos rendimentos estão vinculados exclusivamente ao Resultado Operacional. Para mais informações sobre a remuneração dos Proprietários, o Investidor Subscritor deve consultar a seção “Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias” deste Prospecto Resumido.

É importante ressaltar, também, que, além da remuneração devida à Operadora Hoteleira, o Empreendimento remunerará outras empresas do Grupo Accor por serviços prestados no âmbito da exploração da atividade hoteleira, correlatos aos prestados pela Operadora Hoteleira, tais como a participação nos Programas de Fidelidade e Parceria e a utilização do Sistema de Back Office, da Rede Privada de Telecomunicações e do Centro Administrativo e Financeiro, conforme definidos no Contrato de Locação.

Remuneração da Gestora

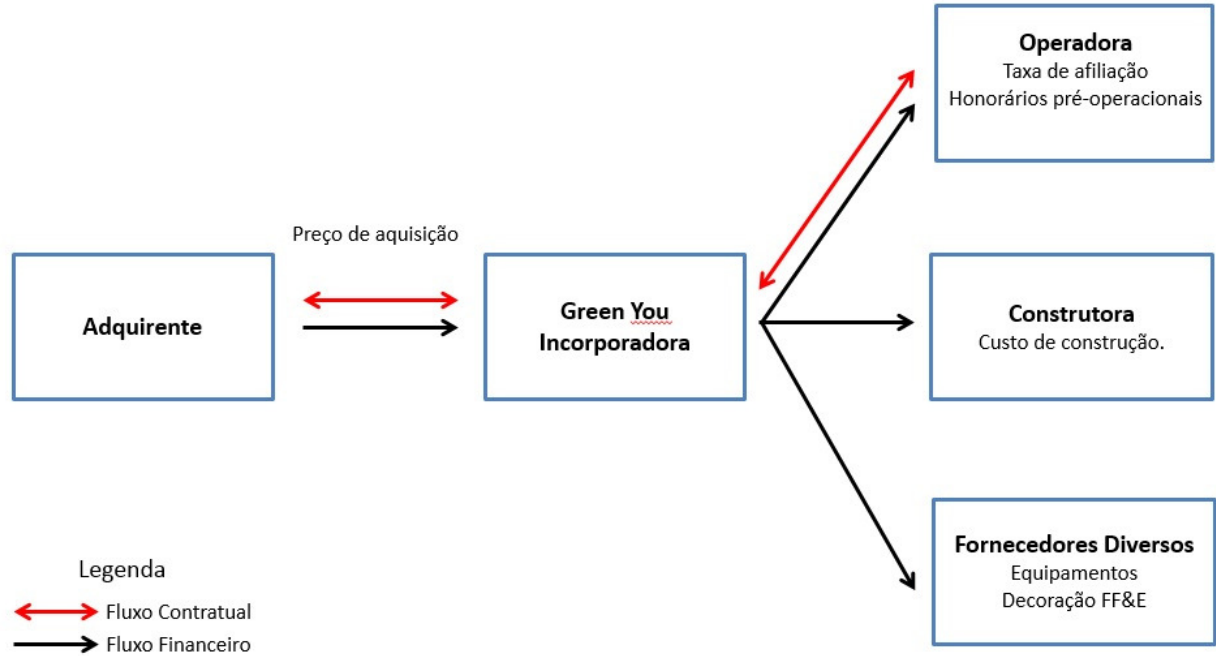
A remuneração mensal devida à Gestora pelos investidores e seus sucessores, nos termos do Contrato de Mandato Civil, a partir do término do Prazo de Carência (assim entendido o período de 02 (dois) meses, contados do início da Fase Operacional do Empreendimento, no qual a Operadora Hoteleira estará desobrigada de pagar o valor referente ao aluguel), corresponderá, a 4% (quatro por cento) do Resultado Operacional Positivo do Empreendimento e será paga até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido. Tal remuneração será descontada do valor do aluguel devido pela Operadora Hoteleira (conforme descrito na seção “Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias” deste Prospecto Resumido), a qual será responsável por efetuar o referido desconto e pagamento à Gestora. Em caso de atraso, por parte da Operadora Hoteleira, no depósito do valor

mencionado, a remuneração mensal da gestora será acrescida do pagamento de juros equivalentes a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata diebem* como multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor principal corrigido.

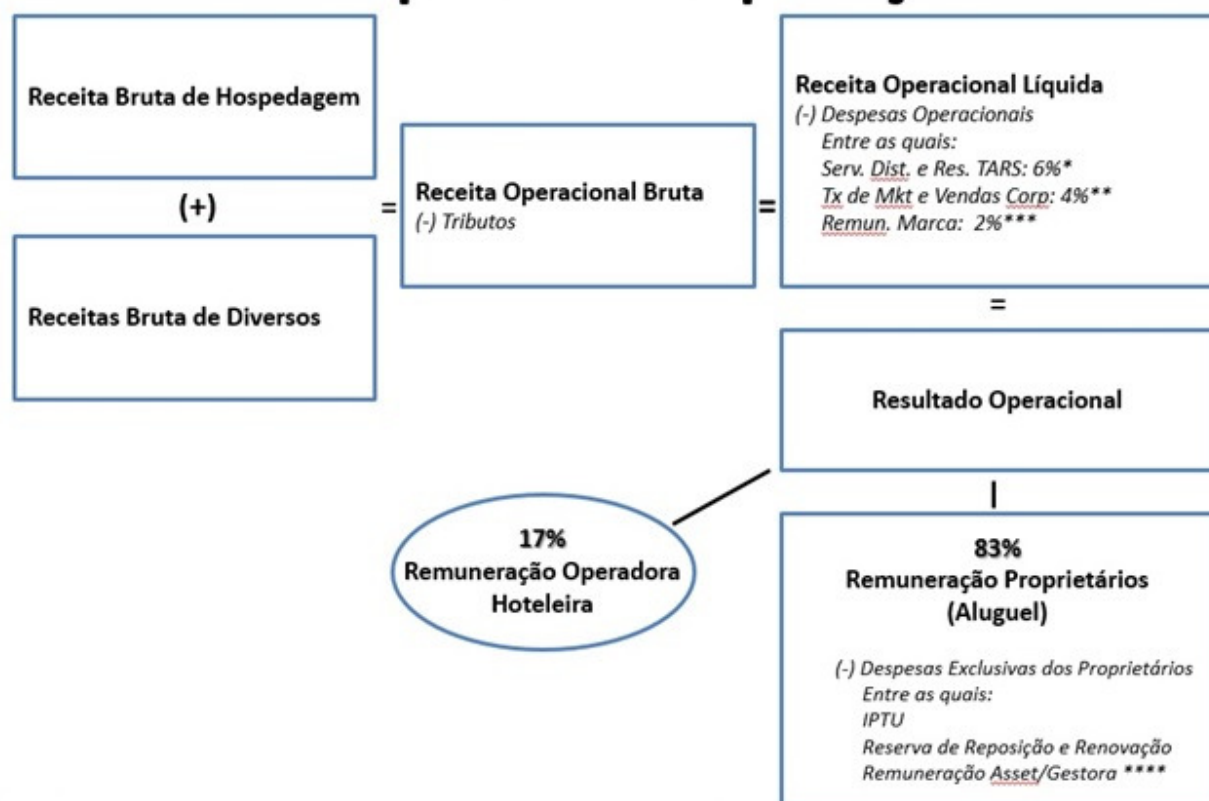
FLUXOGRAMA DO EMPREENDIMENTO

São apresentados a seguir dois quadros que resumem os fluxos reais, financeiros e contratuais do Empreendimento:

Até a Pré-Operação



A partir da Operação



* Despesa equivalente a 6% da receita bruta mensal gerada pelo TARS

** Despesa calculada sobre a **Receita Operacional Bruta** mensal do Empreendimento, sendo 3% durante o primeiro ano de operação, 3,5% durante o segundo ano de operação e 4% a partir do 3º ano de operação.

*** Despesa equivalente a 2% da **Receita Bruta de Hospedagem** mensal do Empreendimento.

**** Despesa equivalente a 4% do **Resultado Operacional** do Empreendimento.

**CUSTOS, APORTES, DESPESAS, TAXAS QUE SEJAM OU POSSAM VIR A SER ARCADOS PELOS INVESTIDORES SUBSCRITORES E
RETENÇÃO DO PAGAMENTO DOS VALORES DE ALUGUÉIS**

Todo e qualquer custo, aporte, despesa, taxa ou retenção de aluguéis que sejam ou possam vir a ser arcados pelos Investidores Subscritores, na qualidade de futuros proprietários das Unidades Imobiliárias em decorrência dos contratos por eles assinados estão descritos nesta seção.

Compromisso de Venda e Compra:

Adicionalmente aos valores a serem pagos pelo Investidor Subscritor para aquisição de uma ou mais Unidades Imobiliárias, os Investidores Subscritores estarão sujeitos aos seguintes custos, aportes, despesas e/ou taxas:

(i) Se o Investidor Subscritor deixar de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer das parcelas mencionadas no quadro resumo do Compromisso de Venda e Compra, o mesmo será notificado pela Incorporadora, judicial ou extrajudicialmente, sempre no endereço indicado no quadro resumo do Compromisso de Venda e Compra para que este venha no prazo de 15 (quinze) dias, a liquidar o débito acrescido dos encargos abaixo elencados, sob pena de, não o fazendo, rescindir-se automaticamente e de pleno direito o Compromisso de Venda e Compra, ficando a Incorporadora liberada para negociar o imóvel com terceiros:

- atualização monetária do débito "pró rata die" pelos índices eleitos no Compromisso de Venda e Compra;
- juros de mora de 1% ao mês ou fração de mês;
- multa de 2% sobre o valor em aberto;
- despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso.

(ii) O valor base para o cálculo referido no item (i) acima será o valor total da dívida vencida e não paga;

(iii) A multa moratória será imediatamente elevada ao maior limite que venha a ser admitido em lei, na data da entrada em vigor de legislação que altere aquela em vigor atualmente.

(iv) A falta de pagamento de prestações ou parcelas no respectivo vencimento, o descumprimento de qualquer das obrigações assumidas ou a infração de qualquer das normas estabelecidas no Compromisso de Venda e Compra, por parte do Investidor Subscritor, dará à Incorporadora o direito de, a seu critério, adotar uma das seguintes providências:

- (a) Considerar o Compromisso de Venda e Compra rescindido automaticamente e de pleno direito, observando-se o disposto na cláusula VIII do contrato;
- (b) Considerar as parcelas vincendas, devidas em sua totalidade e por antecipação conforme preceitua o artigo 1425, III do Código Civil, tornando-se exigíveis, então, todas

as parcelas vencidas e não pagas e as vincendas do preço, acrescidas da correção monetária, juros, multa, e encargos referidos no item (i).

c) Promover o leilão dos direitos do Compromisso de Venda e Compra, compreendendo à fração ideal do terreno e as benfeitorias corporificadas – desde que ocorra o atraso superior a 3 (três) parcelas do preço. A alienação da Unidade Imobiliária será efetivada por meio de leilão extrajudicial, ficando salientado que a segunda praça será realizada uma hora após ter sido efetuada a primeira, e, no caso de nesta não ter sido apurado o "quantum" mencionado no parágrafo 2º, do artigo 63, da Lei de Condomínio e Incorporações. Se, mesmo em segunda praça, a Unidade Imobiliária não for arrematada, serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação, sendo reservado à Incorporadora o direito de preferência. O leilão, primeira e segunda praças, será anunciado, num só aviso, publicado pelo menos uma vez no Diário Oficial do Estado e em outro jornal no local onde estejam sendo realizadas as obras. A legitimação para a alienação, por meio de leilão extrajudicial caberá à Incorporadora, sendo que para tanto, fica, desde já, investida do mandato irrevogável a que se refere o § 5º, do art. 63, da Lei de Condomínio e Incorporações, cujos poderes, ali elencados, são considerados como se aqui estivessem transcritos.

(v) No caso de rescisão, serão apuradas as quantias pagas pelo Investidor Subscritor e delas serão descontadas as seguintes despesas:

- a) Custos administrativos e de promoção de venda à taxa de 10% (dez por cento) sobre os valores até então recebidos pela Incorporadora;
- b) Contribuição ao PIS à taxa vigente na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela Incorporadora;
- c) Contribuição ao COFINS à taxa vigente na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela Incorporadora;
- d) Outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre este negócio imobiliário, ainda que venham a ser criados no curso do Compromisso de Venda e Compra;
- e) Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do Compromisso de Venda e Compra;
- f) Outras despesas incorridas pela Incorporadora em decorrência da comercialização descrita no Compromisso de Venda e Compra e devidamente comprovadas pela mesma.

(vi) Fica estabelecido que a devolução referida no item (v) acima será efetuada nas mesmas condições e prazos estipulados para o pagamento das parcelas de preço, conforme quadro resumo deste, ou seja, em tantas parcelas quantos forem os meses decorridos desde a data da assinatura do instrumento até a data de sua rescisão.

(vii) A importância a ser restituída ao Investidor Subscritor será sempre, de no mínimo 20% (vinte por cento) dos valores por ele pagos.

(viii) Os valores pagos pelo Investidor Subscritor, diretamente para a intermediadora, a título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o Investidor Subscritor, tendo em vista a perfeita formalização do contrato entre o Investidor Subscritor e a intermediadora.

(ix) Na hipótese de aplicação de tributos, contribuições ou impostos já existentes ou que venham a ser criados, sobre os pagamentos realizados ou a serem efetuados pela Incorporadora em decorrência da venda da Unidade Imobiliária e da restituição de qualquer quantia ao Investidor Subscritor, excetuados aqueles já previstos nos itens a, b e c do item (v) supra, os valores referentes a tais pagamentos serão também computados para o cálculo da restituição prevista em tal item.

(x) Na hipótese de não compensação do(s) cheque(s) emitidos pelo Investidor Subscritor, para o pagamento da parcela do preço relativa ao sinal e princípio de pagamento, sem a respectiva quitação em moeda corrente nacional, ou por meio de TED, desde que expressamente autorizada pela Incorporadora, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contadas da devolução do mencionado cheque, implicará na automática rescisão do Compromisso de Venda e Compra, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do Investidor Subscritor na continuidade deste negócio. Em tal hipótese, as partes retornarão ao status quo ante, ficando a Incorporadora expressamente liberada para negociar a Unidade Imobiliária com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular.

(xi) Somente será considerada purgada a mora do Investidor Subscritor inadimplente com o pagamento do débito atualizado monetariamente, acrescido dos encargos moratórios e despesas havidas.

(xii) Recorrendo a Incorporadora à justiça ou se, simplesmente contratar advogado para a satisfação de obrigações não atendidas, suportará o Investidor Subscritor, ainda, as despesas judiciais, extrajudiciais e os honorários de advogado desde já arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, em caso de cobrança extrajudicial, e em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, no caso de cobrança judicial.

(xiii) O Investidor Subscritor deverá efetuar os pagamentos de sua responsabilidade através de boleto bancário a ser emitido por instituição bancária a ser indicada a critério da Incorporadora, a qual se encarregará da respectiva cobrança. Todos os pagamentos efetuados em cheques deverão ser feitos por meio de cheques nominais, pagáveis nesta praça, de emissão do próprio Investidor Subscritor. É vedada qualquer outra forma de pagamento como Documentos de Ordem de Crédito (DOC), transferência eletrônica (TED) ou depósito em contas da Incorporadora, ou outras modalidades de crédito, que não serão consideradas como cumprimento da obrigação, salvo consentimento expresso da Incorporadora.

(xiv) A falta de recebimento de aviso de cobrança, não justificará quaisquer atrasos nos pagamentos, os quais, nesse caso, deverão ser efetuados no escritório da Incorporadora, cujo endereço encontra-se discriminado no quadro resumo do Compromisso de Venda e Compra.

(xv) Ainda no caso de falta ou atraso no recebimento de aviso de cobrança, fica ressalvado o direito de a Incorporadora cobrar do Investidor Subscritor qualquer diferença de valor entre a quantia paga pelo Investidor Subscritor e o montante efetivamente devido, tais como diferenças decorrentes da incorreta aplicação do reajuste monetário e da aplicação das penalidades, ambos previstos no Compromisso de Venda e Compra.

(xvi) A Incorporadora obriga-se a atender as plantas e especificações constantes do processo de incorporação, ressalvadas eventuais modificações que venham a ser introduzidas por necessidade técnica, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou pequenas alterações que não impliquem na modificação, aumento ou diminuição substancial das partes comuns e da área privativa, como tais consideradas, variações que não excedam a 5% (cinco por cento) para mais ou para menos da área total ou privativa.

(xvii) Correrão por conta exclusiva do Investidor Subscritor, sempre na proporção da fração correspondente à(s) Unidade(s) Imobiliária(s) por ele detida todos e quaisquer custos decorrentes da elaboração e registro do Instrumento de Especificação e Instituição do Condomínio, nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações, aí incluídos os gastos com registros, honorários de advogados e outros. A Incorporadora poderá adiantar tais valores, os quais deverão ser reembolsados pelo Investidor Subscritor por ocasião da transferência da titularidade ou de aviso que a Incorporadora faça neste sentido mediante a comprovação de tais despesas. Fica certo que, caso o Investidor Subscritor não efetue o reembolso de tais despesas, poderá a Incorporadora recusar-se a transferir a propriedade ao Investidor Subscritor, até a regularização de tal pagamento.

(xviii) Correrão por conta exclusiva do Investidor Subscritor todas as despesas decorrentes do Compromisso de Venda e Compra e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos, custas de Cartório de Notas e de Registro de Imóveis, impostos de transmissão (ITBI), quitações fiscais e quaisquer outras, tais como, tributos devidos sobre a operação e que venham a ser cobrados ou criados a qualquer tempo pelos órgãos públicos competentes, ainda que lançados em nome da Incorporadora.

(xix) O Investidor Subscritor se obriga a receber a escritura definitiva do imóvel no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da comunicação que a Incorporadora lhe fizer, providenciando seu registro imediato no Cartório de Registro de Imóveis competente. Bem assim, se obriga a proceder à transferência da inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal, para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posteriores à outorga da referida escritura, ou do lançamento individualizado do IPTU, o que ocorrer primeiro. Não cumprindo o estipulado, o Investidor Subscritor responderá pelo ressarcimento dos prejuízos que a Incorporadora vier a experimentar por omissão dele, Investidor Subscritor, e também pela multa penal compensatória de 10% (dez por cento) do valor atualizado do Compromisso de Venda e Compra, pelos índices nele previstos, se da Incorporadora vier a ser exigido o cumprimento de qualquer obrigação que, por força deste instrumento seja de responsabilidade do Investidor Subscritor. O Compromisso de Venda e Compra na forma do art. 585, II do Código de

Processo Civil, autoriza a execução da multa estabelecida neste item, uma vez apurado o seu valor líquido.

(xx) O Investidor Subscritor, desde que esteja em dia com todas as obrigações assumidas no âmbito do Compromisso de Venda e Compra e que obtenha, por escrito, a prévia anuência da Incorporadora, poderá transferir os direitos e obrigações decorrentes do Compromisso de Venda e Compra mediante o pagamento à Incorporadora, de uma taxa de 2% (dois por cento) do preço de venda corrigido, a título de expediente pela anuência e fiscalização da cessão.

(xxi) No ato da assinatura do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações será devido o imposto de transmissão de bens imóveis- ITBI, o qual deverá ser recolhido e a referida guia quitada apresentada para a Incorporadora, independentemente da outorga da escritura de Venda e Compra com cessão, para que a Incorporadora possa anuir da cessão pretendida pelo Investidor Subscritor.

(xxii) O Investidor Subscritor tem ciência de que não está coberto por Seguro de Morte e Invalidez Permanente, pelo contrato de financiamento concedido à Incorporadora para construção do Empreendimento, estando ciente, ainda, que se a Incorporadora securitizar seus recebíveis a empresa terceirizada, o mesmo deverá aderir ao contrato de seguro para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, obrigando-se a pagar os respectivos prêmios, com reajustes idênticos aos contratados naquele instrumento.

Contrato de Locação:

(i) Os Proprietários deverão custear as suas Despesas Exclusivas que não se confundem com as Despesas Operacionais. São Despesas Exclusivas, exemplificativamente:

- (a) depreciação e amortização de edificações, materiais, mobiliário e equipamentos;
- (b) juros e amortização dos empréstimos, assim como todo encargo resultante de contratos de arrendamento, leasing e de locação de imóveis e/ou de equipamentos;
- (c) Imposto de Renda e outros tributos que incidam ou venham incidir sobre os lucros e sobre o capital;
- (d) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU); e
- (e) Reserva de Reposição e Renovação correspondente a um percentual da Receita Operacional Bruta mensal do Empreendimento, sendo: (i) 2% (dois por cento) durante o 1º (primeiro) ano de sua operação, (ii) 3% (três por cento) durante o seu 2º (segundo) ano de operação, (iii) 4% (quatro por cento) durante o seu 3º (terceiro) ano de operação e (iv) 5% (cinco por cento) a partir do seu 4º (quarto) ano de operação.

(ii) São motivos para a rescisão antecipada do Contrato de Locação: (i) o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou o decreto de falência de qualquer das partes do Contrato de Locação; ou (ii) a violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do Contrato de Locação por qualquer parte.

(iii) Na hipótese da rescisão do Contrato de Locação ocorrer por violação ou descumprimento de qualquer cláusula a parte prejudicada terá direito a receber, independentemente de eventuais perdas de danos, uma multa, não compensatória, de: (i) R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) se a rescisão se der antes do início da Fase Operacional; (ii) R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) se a rescisão se der durante o primeiro ano da Fase Operacional; ou (iii) em percentual decrescente sobre o valor mencionado no item “ii” anterior, se a rescisão se der do segundo ano de operação do Empreendimento em diante, de acordo com os seguintes percentuais: (a) 90% (noventa por cento) no segundo ano; (b) 80% (oitenta por cento) no terceiro ano; (c) 70% (setenta por cento) no quarto ano; (d) 60% (sessenta por cento) no quinto ano; (e) 50% (cinquenta por cento) no sexto ano; (f) 40% (quarenta por cento) no sétimo ano; (g) 30% (trinta por cento) no oitavo ano; e (h) 20% (vinte por cento) no 9º ano.

A indenização prevista neste item (iii) será devida pela parte que pleitear a rescisão imotivada do Contrato de Locação.

As multas previstas não serão devidas à Operadora Hoteleira nas únicas hipóteses a seguir identificadas e desde que não decorram, comprovadamente, de culpa exclusiva da Incorporadora: (i) não aprovação do pedido de dispensa de registro perante a CVM e (ii) não aprovação do projeto arquitetônico do Empreendimento junto aos órgãos competentes.

(iv) Todos os valores mencionados no Contrato de Locação terão como base agosto/2014 e serão corrigidos monetariamente pela Atualização do Valor de Pagamento. Caso os valores previstos no Contrato de Locação não sejam pagos a seu devido tempo, será aplicada multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do principal, acrescido de correção monetária, mencionada acima, e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados dia a dia.

Convenção de Condomínio:

(i) Todas as instalações das Unidades Imobiliárias serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos Condôminos, assim como, pisos, esquadrias, janelas, venezianas, persianas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, luz e força, telefone e demais acessórios. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes comuns, somente poderão ser realizadas após o consentimento por escrito do síndico. Quando o estrago ocorrer em linha tronco, não tendo sido causado por qualquer Condômino, as despesas de reparo correrão por conta de todos os Condôminos.

(ii) O Condômino é responsável pelos danos que der causa, seja nas partes de propriedade e uso comum, seja nas Unidades Imobiliárias de outros Condôminos.

(iii) O Condômino que deixar de pagar as suas contribuições para as despesas comuns, nas datas previstas, conforme parágrafo anterior ficará sujeito aos juros de mora de 1% ao mês, correção monetária conforme a lei, além da multa de 2% sobre o débito, e, ainda, honorários advocatícios e despesas judiciais, se forem cobrados judicialmente, mediante ação sumária nos termos da alínea "b", do artigo 275 do Código de Processo Civil.

(iv) É obrigatório o seguro na totalidade do Condomínio contra incêndio ou outro sinistro que lhe possa causar destruição, abrangendo sua totalidade, em empresa idônea, da escolha do síndico. O seguro será feito por valor global, do qual caberá a cada Condômino a parte relativa de fração ideal correspondente a sua unidade autônoma.

(v) A falta de cumprimento ou inobservância de quaisquer das estipulações da Convenção de Condomínio e do Regulamento Interno, a ser aprovado em assembleia própria, tornará o Condômino infrator passível de advertência escrita pelo síndico, que, se não atendida será convertida em multa equivalente ao valor de uma quota ordinária de Condomínio vigente no mês em que ocorrerem as infrações, sem prejuízo da exigência pelo cumprimento compulsório da norma violada, e da responsabilidade e da reparação de todos os danos e prejuízos causados pela infração.

(vi) O Condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio poderá, por deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos Condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

(vii) O Condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

(viii) O atraso no pagamento de qualquer contribuição condominial acarretará incidência de correção monetária conforme a lei vigente, juros de 1% (um por cento) ao mês, e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total corrigido, bem como ao pagamento de custas e honorários de advogado, caso a cobrança seja judicial ou extrajudicial.

FATORES DE RISCO

O investimento nas Unidades Imobiliárias envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar uma decisão de investimento nas Unidades Imobiliárias a serem ofertadas no âmbito da Oferta, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste documento, nos demais documentos relacionados à Oferta, em especial aos Contratos do Empreendimento, e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos nesta seção. Os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais, o fluxo de caixa, a liquidez e/ou os negócios atuais e futuros do Empreendimento podem ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco mencionados abaixo. O preço de mercado das Unidades Imobiliárias pode diminuir em razão de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os investimentos dos potenciais investidores nas Unidades Imobiliárias poderão sofrer efeito adverso relevante. Os riscos descritos abaixo são aqueles que as Ofertantes conhecem e que acreditam que podem afetá-las de maneira adversa, de modo que riscos adicionais não conhecidos pelas Ofertantes atualmente ou que as Ofertantes consideram atualmente irrelevantes também podem afetá-las de forma adversa.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Empreendimento, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Empreendimento, bem como no Preço das Unidades. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Unidades Imobiliárias.

Riscos Relacionados ao Empreendimento, à Incorporadora e à Operadora Hoteleira, em conjunto ou individualmente

Não há garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas em relação à exploração das Unidades Imobiliárias.

O retorno financeiro do Empreendimento depende de inúmeros fatores, como a demanda por hospedagem na região e, mais especificamente, no Empreendimento, a capacidade de praticar as tarifas de hospedagem pretendidas pela Operadora Hoteleira, o controle dos custos de manutenção e despesas do Empreendimento de forma geral, e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade da Operadora Hoteleira, como a conjuntura econômica do país. Alterações de quaisquer desses fatores podem impactar no Empreendimento e prejudicar os seus resultados operacionais. Desta forma, não há garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas e constantes do Estudo de Viabilidade acima mencionado.

Em caso de Resultado Operacional negativo, os Proprietários não receberão quaisquer valores referentes a aluguel. Para mais informações sobre essa remuneração, os Proprietários devem consultar a seção “Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias” deste Prospecto Resumido.

As Unidades Imobiliárias poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização.

Poderá ocorrer uma baixa demanda por hospedagem no Empreendimento, por fatores diversos, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse de visitantes na cidade ou região do Empreendimento, ou ainda, no próprio hotel, refletindo em uma redução da taxa de ocupação do hotel e, conseqüentemente, da receita gerada.

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância de seus apartamentos, sendo que a baixa utilização das Unidades Imobiliárias, com a consequente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Proprietários.

O Empreendimento será administrado por terceiros e eventuais deficiências nessa administração poderão afetar os resultados do Empreendimento.

O Empreendimento será administrado pela Operadora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis. Embora os Proprietários possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta desses serviços, assim como a depreciação do Empreendimento, em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem, relacionados à desvalorização da marca do Empreendimento, poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Empreendimento e, conseqüentemente, impactar negativamente a remuneração dos Proprietários.

O valor de mercado das Unidades Imobiliárias pode sofrer desvalorização, o que poderá impactar adversamente as atividades da Incorporadora e os rendimentos financeiros dos respectivos Proprietários.

O valor das Unidades Imobiliárias de propriedade da Incorporadora poderá vir a sofrer desvalorização significativa a partir da data de sua aquisição, em consequência das condições econômicas ou de mercado ou, tendo em vista, ainda, a destinação específica do Empreendimento. Tal desvalorização poderá impactar adversamente as atividades da Incorporadora e os rendimentos financeiros dos respectivos Proprietários com o Empreendimento.

A Incorporadora poderá não ser capaz de finalizar a construção e implantação do Empreendimento, nas mesmas condições originalmente previstas em sua estratégia de negócios, o que pode ter um efeito adverso sobre os resultados das Unidades Imobiliárias.

Na fase de construção e implementação do Empreendimento, a Incorporadora poderá não ser capaz de concluir o projeto dentro do cronograma ou do orçamento inicialmente estimado devido a uma série de fatores, incluindo, mas não se limitando a: (i) fenômenos naturais, condições ambientais e condições geológicas adversas; (ii) incapacidade e demora na obtenção da posse, aquisição ou arrendamentos das terras necessárias à implantação do Empreendimento em cumprimento com as leis imobiliárias brasileiras, mesmo que já tenha sido concluída a posse, aquisição ou arrendamento dos imóveis necessários; (iii) atrasos na obtenção e renovação de licenças ambientais ou quaisquer outras autorizações e aprovações por parte dos órgãos reguladores, inclusive em decorrência da incapacidade de cumprir com todas as condicionantes impostas pelos órgãos de licenciamento ambiental, que podem impactar cronograma do Empreendimento, elevando, significativamente, os prazos e valores inicialmente estimados para a construção do Empreendimento; (iv) falhas nos serviços necessários, incluindo imprevistos de engenharia, que podem levar a riscos de acidentes e impondo custos adicionais para adequação da construção; (v) possível desacordo entre os empreiteiros e subempreiteiros eventualmente responsáveis pela construção ou entre a construtora e empreiteiros e subempreiteiros eventualmente responsáveis pela construção, bem como atrasos na aquisição de equipamentos; (vi) falha na fabricação, montagem e/ou entrega dos equipamentos por partes dos fornecedores contratados, inclusive nos prazos inicialmente esperados; (vii) disputas trabalhistas; (viii) não obtenção e ou atraso dos desembolsos dos financiamentos previstos no quadro de usos e fontes do projeto; (ix) necessidade de uso do terreno pelo governo, decretação de bem de utilidade pública ou eventos similares; e(x) ocorrência de quaisquer eventos de caso fortuito ou força maior que afetem, de qualquer forma, a construção e implementação do Empreendimento.

A Incorporadora não terá qualquer responsabilidade pela arrecadação de receitas do Empreendimento após a entrega das Unidades Imobiliárias.

Segundo a legislação vigente, incorporadores e seus acionistas não têm qualquer responsabilidade quanto à arrecadação de receitas dos empreendimentos construídos e entregues por essas empresas sob esse regime (tais como, mas não se limitando, a receitas de diárias, refeições, uso de estacionamento, dentre outras). Assim, a Incorporadora ou qualquer de seus acionistas diretos ou indiretos não poderá ser responsabilizada caso o Empreendimento tenha receitas além do previsto, ou mesmo, não venha a auferir receitas. A responsabilidade de incorporadores em relação aos imóveis construídos sob esse regime restringe-se às hipóteses previstas na legislação específica.

O Empreendimento pode não dispor de seguro suficiente para proteger perdas substanciais, o que pode afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Incorporadora e/ou da Operadora Hoteleira.

A Incorporadora contratará uma série de seguros durante a construção do Empreendimento. Todavia, a incorporadora não pode garantir que a sua cobertura estará sempre disponível ou será

sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros referentes à construção do Empreendimento. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Ademais, a Incorporadora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro do Empreendimento. Adicionalmente, não há como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, haverá sua renovação em termos suficientes e favoráveis.

Igualmente, embora a Operadora Hoteleira esteja obrigada a manter apólices de seguro, com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosões, dentre outros detalhadamente previstos no Contrato de Locação, não há como garantir que tais coberturas serão sempre suficientes, que todos os sinistros que eventualmente envolvam o Empreendimento estejam cobertos ou, ainda, quando do vencimento dessas apólices de seguro, que haverá sua renovação em termos suficientes e favoráveis.

Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices do Empreendimento ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguro podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Incorporadora e/ou da Operadora Hoteleira.

Condenações em dinheiro em processos judiciais ou administrativos poderão ter um considerável efeito negativo sobre a construção ou sobre o resultado operacional do Empreendimento.

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive, entre outros, processos cíveis, trabalhistas, ambientais, fiscais, previdenciárias, ações civis públicas, ações populares, processos de desapropriação e outros movidos contra a Incorporadora, se decorrentes da comercialização e construção do Empreendimento, e/ou a Operadora Hoteleira, se decorrentes da exploração do Empreendimento, poderão afetar a construção do Empreendimento ou o resultado operacional decorrente de sua exploração pela Operadora Hoteleira, conforme o caso, e, conseqüentemente, a remuneração dos Proprietários.

A Incorporadora depende da disponibilidade de financiamento para suprir uma parcela relevante dos custos de construção do Empreendimento, bem como para que compradores de imóveis em potencial financiem as suas próprias aquisições.

A Incorporadora necessita de volumes significativos de capital de giro e de recursos para a incorporação do Empreendimento. Dessa forma, a Incorporadora depende de empréstimos bancários e do caixa por ela gerado para suprir sua necessidade de capital de giro. Para arcar com os custos de construção do Empreendimento, a Incorporadora terá, portanto, necessidade de levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, emissão de títulos de dívida ou por meio de aportes de capital de seus quotistas ou, ainda, emissão de quotas.

Adicionalmente, a maioria dos potenciais compradores de imóveis também depende de financiamento para adquirir seus imóveis. A Incorporadora não pode assegurar que haverá sempre a disponibilidade de financiamento com condições satisfatórias para a Incorporadora ou para

compradores de imóveis em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema de Financiamento Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Incorporadora e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos. Nessa hipótese, a Incorporadora poderá necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto.

O não pagamento, pela Incorporadora, do saldo devedor relacionado à aquisição do Imóvel poderá acarretar na não entrega das Unidades Imobiliárias aos Investidores Subscritores

A Incorporadora detém um saldo devedor em relação ao antigo proprietário do Imóvel no âmbito do pagamento do preço de aquisição do Imóvel. A fim de obter uma garantia fidejussória do pagamento do saldo devedor, a Incorporadora constituiu hipoteca sobre o Imóvel em favor do Banco Bradesco S.A. Desse modo, uma eventual inadimplência da Incorporadora em relação ao antigo proprietário do Imóvel no âmbito do saldo devedor da aquisição do Imóvel poderá acarretar na excussão de Unidades Imobiliárias pelo Banco Bradesco S.A., o que poderá fazer com que a propriedade das Unidades Imobiliárias excutidas não seja transferida aos Investidores Subscritores.

A Incorporadora constituirá garantias sobre as Unidades Imobiliárias para concluir a construção do Empreendimento o que poderá acarretar na não entrega das Unidades Imobiliárias aos Investidores Subscritores

A Incorporadora contratará um financiamento com um agente financeiro a fim de obter recursos para construir o Empreendimento. No âmbito de tal financiamento, a Incorporadora oferecerá, na forma de garantia, ao agente financeiro, a hipoteca ou alienação fiduciária sobre as Unidades Imobiliárias e o penhor dos direitos creditórios decorrentes de todas as parcelas a serem pagas pelos Investidores Subscritores previstas no Compromisso de Venda e Compra. Desse modo, uma eventual inadimplência da Incorporadora no âmbito do contrato de financiamento poderá acarretar na excussão de Unidades Imobiliárias o que poderá fazer com que a propriedade das Unidades Imobiliárias excutidas não seja transferida aos Investidores Subscritores.

Mudanças climáticas podem ocasionar atrasos nas entregas das unidades.

Eventuais alterações climáticas adversas e imprevistas podem vir a acarretar atrasos em relação à construção e entrega das Unidades Imobiliárias, bem como demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação ao Empreendimento, o que pode afetar adversamente os negócios da Incorporadora. Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos da Incorporadora, impactando negativamente nos resultados da Incorporadora, postergando, consequentemente, o recebimento, pelos Investidores Subscritores, da remuneração que lhes é devida por meio do Contrato de Locação.

As atividades da Incorporadora, inclusive para incorporação do Empreendimento, estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente suas atividades.

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, dentre outros. Para desenvolver as suas atividades de incorporação e construção, inclusive do Empreendimento, a Incorporadora deverá obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. A Incorporadora empenha-se em manter a observância dessas leis, posturas e regulamentos, mas caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à sua atividade, o que poderá afetar de modo adverso suas atividades e a conclusão do Empreendimento. Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Incorporadora, (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, ou (iii) que a Incorporadora obterá, para o Empreendimento, todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento do Empreendimento.

Enquanto o Empreendimento não for submetido ao regime de afetação não haverá garantia de que os pagamentos feitos pelos Investidores Subscritores serão destinados exclusivamente à construção do Empreendimento.

O regime de afetação, previsto no artigo 31-A da Lei de Condomínio e Incorporações, tem o condão de segregar o patrimônio de um empreendimento imobiliário das outras atividades empresariais de uma incorporadora. Enquanto o Empreendimento não for submetido à afetação, os Investidores Subscritores não terão garantia de que os pagamentos por eles realizados em razão da aquisição das Unidades Imobiliárias serão destinados exclusivamente à construção do Empreendimento. Sem a afetação do patrimônio do Empreendimento, caso a Incorporadora tenha problemas financeiros ou de liquidez, os valores pagos pelos Investidores Subscritores poderão ser utilizados pela Incorporadora para a quitação de obrigações que não tenham relação com o Empreendimento. Nessa hipótese, poderia haver um impacto negativo no cumprimento das obrigações financeiras relativas à construção do Empreendimento, o que, por sua vez, poderá acarretar na não entrega das Unidades Imobiliárias aos Investidores Subscritores.

A operação hoteleira do Empreendimento pode apresentar prejuízos ou fluxos de caixa negativos por um período indeterminado.

Para o exercício de suas atividades, a Operadora Hoteleira necessita de capital de giro. Caso a operação hoteleira tenha resultados negativos, e não havendo saldo de caixa, a Operadora Hoteleira poderá ser instada a realizar aportes de capital que visem cobrir Despesas Operacionais ou outros encargos do Empreendimento que não sejam de responsabilidade da Operadora Hoteleira. Nesse caso, a Operadora Hoteleira se tornará credora do Empreendimento, devendo ser ressarcida dos valores aportados, os quais serão abatidos do Resultado Operacional ou dos valores referentes aos aluguéis seguintes, conforme o caso. Assim, caso sejam auferidos resultados negativos, a

remuneração dos Proprietários será impactada negativamente, devendo ser reduzida até a quitação do saldo devedor.

Riscos Relacionados à Oferta, ao Mercado Imobiliário e ao Setor Hoteleiro

A Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias não conta com qualquer garantia adicional real ou fidejussória.

A Remuneração dos Proprietários não conta com qualquer garantia real ou fidejussória. Caso a Operadora Hoteleira não cumpra suas obrigações perante terceiros, seus bens poderão ser executados e, nesta hipótese, a Remuneração dos Proprietários poderá ser impactada.

Os interesses dos quotistas e acionistas das Ofertantes podem ser conflitantes com os interesses dos investidores das Unidades Imobiliárias.

Os quotistas e acionistas das Ofertantes poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações de ativos e parcerias, buscar financiamentos ou operações similares que podem ser conflitantes com os interesses dos outros investidores das Unidades Imobiliárias e causar um efeito material adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais a serem por estas auferidos.

A liquidez do mercado secundário de imóveis pode dificultar o desinvestimento nas Unidades Imobiliárias por seus titulares.

O mercado secundário de imóveis apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado mais líquido para negociação de imóveis, em especial das Unidades Imobiliárias que possibilite aos investidores sua alienação imediata caso estes assim decidam. Dessa forma, os titulares de Unidades Imobiliárias emitidas no âmbito da Oferta podem ter dificuldade em realizar a venda desses títulos no mercado secundário. Adicionalmente, a liquidez das Unidades Imobiliárias poderá ser negativamente afetada por uma crise no mercado de imóveis da Cidade de São Caetano, do Estado de São Paulo, do Brasil ou, ainda, do mercado estrangeiro, fazendo com que os titulares das Unidades Imobiliárias possam ter dificuldade em realizar a venda desses imóveis no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la, e, consequentemente, podem sofrer prejuízo.

O valor de mercado dos imóveis no Brasil ou na região do Empreendimento pode sofrer redução, o que levará a uma consequente desvalorização do Empreendimento e das Unidades Imobiliárias.

O valor de mercado dos imóveis no Brasil, de forma geral, ou especificamente na região do Empreendimento pode, em razão de circunstâncias variadas, oscilar. Caso ocorra uma desvalorização imobiliária, o valor de mercado do Imóvel também poderá ser impactado, afetando-se o valor de mercado das Unidades Imobiliárias e do Empreendimento como um todo.

O aumento da concorrência na região do Empreendimento poderá afetar sua rentabilidade.

Caso haja a construção de outros empreendimentos hoteleiros na região do Empreendimento, tal fato poderá afetar adversamente a venda das Unidades Imobiliárias e o fluxo de hóspedes previstos para esse Empreendimento. Esses fatores poderão prejudicar de forma significativa a Remuneração dos Proprietários.

Os Proprietários poderão ter dificuldades em substituir a Operadora Hoteleira nas atividades de hotelaria a serem desenvolvidas no Empreendimento.

À Operadora Hoteleira é dada a opção de rescindir o Contrato de Locação, sem multa para qualquer das partes, na hipótese da operação do Empreendimento gerar resultado líquido negativo por 2 (dois) exercícios consecutivos ou 3 (três) alternados, o que deverá ser devidamente demonstrado pela Operadora Hoteleira à Gestora e, conseqüentemente, aos Investidores Subscritores.

São ainda motivos para a rescisão antecipada do Contrato de Locação: (i) o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou o decreto de falência de qualquer das partes; ou (ii) a violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do Contrato de Locação por qualquer parte.

Caso o Contrato de Locação seja rescindido antecipadamente por quaisquer dos motivos acima previstos, os Investidores Subscritores poderão ter dificuldades em substituir imediatamente a Operadora Hoteleira por outra locatária ou prestadora de serviços de hotelaria para operar o Empreendimento, sendo que durante o período em que o Empreendimento permanecer vazio os Investidores Subscritores não farão jus ao recebimento de qualquer remuneração, podendo, inclusive, ser chamados, na qualidade de Condôminos, a aportar recursos adicionais no Condomínio Empreendimento para cobrir determinados custos de manutenção, impostos e encargos do Empreendimento.

A Incorporadora poderá cancelar a Oferta durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar do registro da incorporação do Empreendimento o que poderá ocasionar a não entrega das Unidades Imobiliárias aos Investidores Subscritores

A Incorporadora poderá, durante o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias a contar do registro da Incorporação, cancelar a Oferta caso não tenham ainda sido alienadas ao menos 50% (cinquenta por cento) das Unidades Imobiliárias. Nesse caso, os Investidores Subscritores que já tenham subscrito ou adquirido uma ou mais Unidades Imobiliárias não terão a possibilidade de receber a propriedade das respectivas Unidades Imobiliárias.

O Contrato de Locação poderá ser rescindido unilateralmente por culpa da Incorporadora e/ou de um ou mais Investidores Subscritores.

O Contrato de Locação foi firmado tendo como partes a Operadora Hoteleira, na qualidade de locatária, e a Incorporadora, na qualidade de locadora, sendo que a Incorporadora passará a ser

sucedida pelos Investidores Subscritores no Contrato de Locação à medida em que estes adquirirem as Unidades Imobiliárias, assumindo assim os Investidores Subscritores, por consequência, todas as obrigações assumidas pela Incorporadora no Contrato de Locação.

O Contrato de Locação pode ser rescindido por qualquer das partes, por justa causa, em caso de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou o decreto de falência da outra parte, ou ainda no caso de violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do Contrato de Locação pela outra parte. Deste modo, o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou o decreto de falência da Incorporadora (enquanto ainda for parte do Contrato de Locação) ou de um Investidor Subscritor, ou ainda a violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do Contrato de Locação pela Incorporadora ou por um Investidor Subscritor poderá fazer com que a Operadora Hoteleira exerça o seu direito de rescindir o Contrato de Locação antecipadamente, sujeitando a Incorporadora ou o(s) Investidor(es) Subscritor(es) que deu(deram) causa à rescisão ao pagamento da multa aplicável, na forma prevista no referido Contrato de Locação e no item “Contrato de Locação e Outras Avenças” da Seção Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento” deste Prospecto Resumido.

Adicionalmente, caso o Contrato de Locação seja rescindido antecipadamente por quaisquer dos motivos acima previstos, os Investidores Subscritores poderão ter dificuldades em substituir imediatamente a Operadora Hoteleira por outra locatária ou prestadora de serviços de hotelaria para operar o Empreendimento, sendo que durante o período em que o Empreendimento permanecer vazio os Proprietários não farão jus ao recebimento de qualquer remuneração, podendo, inclusive, ser chamados, na qualidade de Condôminos, a aportar recursos adicionais no Empreendimento para cobrir determinados custos de manutenção, impostos e encargos do Empreendimento.

Outros riscos de mercado

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país e do próprio setor.

A demanda por novas unidades imobiliárias é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazos, programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica. O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores. Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas podem afetar a capacidade dos compradores de unidades imobiliárias de obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por novas unidades imobiliárias, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento nas Unidades Imobiliárias. A falta de disponibilidade de financiamento é outro fator que pode afetar a demanda por novas unidades autônomas, causando uma redução das vendas. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre a situação financeira da Incorporadora e em seus resultados

operacionais. Quase todas as despesas operacionais da Incorporadora são denominadas em moeda corrente nacional, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira.

Não é possível garantir que os governos municipais, estaduais e federais farão investimentos em infraestrutura e saneamento básico nas regiões onde será desenvolvido o Empreendimento.

O Empreendimento está localizado em região que necessita de investimentos infraestrutura por parte das autoridades municipais, estaduais e federais, dos quais o sucesso do Empreendimento depende em grande parte. Não há como garantir, contudo, que essas propostas de investimento serão implementadas por tais autoridades governamentais.

O governo brasileiro tem exercido e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Este envolvimento, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderão afetar adversamente o Empreendimento.

O governo brasileiro frequentemente intervém na economia brasileira e, de tempos em tempos, introduz mudanças significativas na política e nos regulamentos. As ações do governo brasileiro de controlar a inflação e outras políticas e regulamentação frequentemente envolvem, entre outras medidas, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais e monetárias, controles de preço, desvalorizações de moeda, controles de capital e limites às importações. As atividades das Ofertantes e do Empreendimento, sua situação financeira e seus resultados de operações poderão ser adversamente afetados por mudanças na política ou regulamentação nos níveis federal, estadual e municipal que envolvam ou afetem fatores como:

- taxas de juros;
- política monetária;
- variações cambiais;
- inflação;
- liquidez do capital doméstico e mercado de empréstimos;
- políticas tributárias;
- alterações em leis trabalhistas;
- regulamentações ambientais em nosso setor;
- taxas de câmbio e controles e restrições sobre remessas para o exterior, como aquelas brevemente impostas em 1989 e começo de 1990; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais ou econômicos que afetaram o Brasil.

As Ofertantes não podem assegurar que o governo brasileiro manterá as políticas econômicas atuais, ou que alguma mudança implementada pelo governo brasileiro afetará, direta ou indiretamente, os negócios e o resultado operacional das Ofertantes ou do Empreendimento.

Limitações na infraestrutura de transporte aéreo e terrestre podem afetar a atratividade do Empreendimento.

A infraestrutura de transporte aéreo e terrestre constitui um fator importante para expansão da atividade de hotelaria no Brasil. Nesse sentido, a taxa de ocupação do Empreendimento poderá variar significativamente, dependendo das condições do transporte aéreo e terrestre que sirvam, em especial, as cidades de São Paulo e São Caetano do Sul, respectivamente. Eventuais interrupções ou suspensões nesses serviços poderão afetar significativamente a Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias.

A percepção de riscos em outros países, especialmente nos países de economia emergente, poderá afetar o valor de mercado das Unidades Imobiliárias.

Investir em imóveis em mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em imóveis de países mais desenvolvidos, e tais investimentos podem ser tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos em imóveis estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros: mudanças nos ambientes legal, regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos; e restrições a investimentos estrangeiros e a repatriação de capital investido. Não há certeza de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir na comercialização das Unidades Imobiliárias e nas atividades do Empreendimento.

Riscos Relacionados às Controladoras da Incorporadora

Problemas com os empreendimentos imobiliários das Controladoras da Incorporadora que escapam ao seu controle poderão vir a prejudicar a sua reputação, bem como sujeitá-lo a eventual imposição de responsabilidade civil.

A reputação e a qualidade técnica das obras dos empreendimentos imobiliários realizados pelas Controladoras da Incorporadora diretamente, ou por meio de suas sociedades de propósito específico, individualmente ou em associação com sócios e parceiros, são fatores determinantes em suas vendas e crescimento. O prazo e a qualidade dos empreendimentos imobiliários dos quais as Controladoras da Incorporadora participam, no entanto, depende de certos fatores que estão fora do seu controle completo, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados (empreiteiros). Caso os empreiteiros que prestam serviços à Incorporadora não cumpram suas obrigações trabalhistas ou fiscais, as Controladoras da Incorporadora, como co-responsáveis, poderão sofrer a imposição de penalidades pelas autoridades competentes. Adicionalmente, podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão-de-obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam constatados depois da conclusão, podem sujeitar as Controladoras da Incorporadora a processos cíveis propostos por compradores ou ocupantes das Unidades Imobiliárias. Além disso, conforme disposto no Código Civil, as Controladoras da Incorporadora prestam garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre

defeitos estruturais em seus empreendimentos e podem vir a ser demandados com relação a tais garantias.

Nessas hipóteses, as Controladoras da Incorporadora poderão incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais. Tais fatores também podem afetar a reputação das Controladoras da Incorporadora como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, onde as Controladoras da Incorporadora também são responsáveis por garantir a solidez da obra pelo período de cinco anos.

Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas, greves, falta de disponibilidade de mão de obra, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Incorporadora pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A Incorporadora pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos da taxa de juros, novos impostos ou tributos a serem criados, ou mesmo a alteração das alíquotas dos existentes, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas com os empreendimentos imobiliários dos quais as Controladoras da Incorporadora participam poderá vir a afetar adversamente a sua reputação e suas vendas futuras assim como a reputação e as vendas futuras da Incorporadora.

ANEXO I—MINUTAS DOS CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

CAPÍTULO 1 - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA

Cláusula I - Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender ao **COMPRADOR** e este dela adquirir, para entrega futura, pronta e acabada, a unidade descrita e caracterizada no "Quadro Resumo", com respectiva fração ideal de terreno e correspondente co-participação nas áreas de uso comum, livre de impostos, taxas e outros ônus, com exceção daquele mencionado na cláusula XXXIV, alínea "c".

CAPÍTULO 2 - DO PREÇO, DO REAJUSTE E DO PARCELAMENTO

Cláusula II - O preço certo e ajustado para pagamento à vista, da venda ora prometida é o constante do Quadro Resumo, que o **COMPRADOR** optou por pagar parceladamente na forma ali descrita, observados os demais termos deste contrato, notadamente no tocante à obrigação de pagar com incidência de juros, reajustes monetários e apuração de diferenças.

Parágrafo 1º: Todas as parcelas do preço constantes do Quadro Resumo deste, vencíveis até o mês da expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), serão pagas em moeda circulante nacional, reajustadas mensalmente, desde o mês de assinatura deste até o seu efetivo pagamento, pela atualização monetária acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

- a) O índice-base adotado neste contrato para a parte do preço que será reajustada pelo INCC-DI é aquele referente ao segundo mês anterior ao mês de assinatura do presente.
- b) O INCC-DI, atualmente, é publicado no dia 10 (dez) de cada mês e reflete a variação ocorrida no período de 01 (um) a 30 (trinta) do mês anterior.
- c) A data-base para incidência do INCC-DI é o dia 1º (primeiro) do mês de assinatura deste contrato, independentemente da data de assinatura.
- d) Para a atualização das parcelas será utilizado o índice correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento das mesmas.

Parágrafo 2º: A partir da expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), o saldo devedor passará a ser reajustado pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-m), publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), calculado "pro rata die", sendo que o índice-base será o referente a dois meses anteriores ao mês de expedição do Auto de Conclusão da Obra.

Cláusulascontratuais_aprazo_yousãocaetano_19.11.2014
2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra – Contrato de Locação e Outras
Avenças – Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



Parágrafo 3º: Quando da atualização das parcelas, deverá ser utilizado o índice referente ao segundo mês anterior ao do vencimento da parcela a ser atualizada.

Parágrafo 4º: Todas as parcelas do preço são representadas por notas promissórias emitidas em caráter "pro solvendo".

Parágrafo 5º: A partir da data de expedição do Auto de Conclusão da Obra, ao valor base corrigido conforme os parágrafos 2º. e 3º. acima, serão acrescidos às parcelas do preço, juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema Price de amortização. Fica esclarecido que os valores das parcelas mencionadas no quadro resumo, com inclusão de juros, são meramente indicativos, uma vez que os mesmos poderão sofrer variação em função da data da conclusão das obras.

Parágrafo 6º: A opção do **COMPRADOR** pelo pagamento a prazo não representa qualquer alteração no preço de venda ajustado para pagamento uno e à vista. Assim, os reajustamentos e juros aqui pactuados expressam a livre vontade das partes em preservar o efetivo valor da transação e o imprescindível equilíbrio econômico e financeiro dessa avença, até sua final liquidação.

Parágrafo 7º: Na hipótese de vir a ser editada nova legislação ou determinação governamental, ou ainda congelamento de preços, tablita ou deflator que possam atingir o presente instrumento, os mesmos não poderão alterar o critério de apuração do saldo devedor aqui estipulado, ficando certo que o reajustamento das parcelas e do saldo devedor obedecerão sempre os critérios aqui definidos.

Parágrafo 8º: Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes do presente instrumento incidirão sobre o saldo devedor no dia 1º (primeiro) de cada mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura deste contrato ou das datas fixadas para vencimento das parcelas de preço.

CAPÍTULO 3 - DA SUBSTITUIÇÃO DOS ÍNDICES

Cláusula III - Se o INCC-DI adotado neste instrumento for extinto ou congelado, ou por qualquer motivo inaplicável, integral ou parcialmente, ou ainda deixar de refletir a correta atualização monetária, fica estabelecido entre as partes como índice substitutivo: o CUB - Índice de Custo Unitário Básico - H8-2N, publicado pelo Sinduscon-SP. Se o mesmo ocorrer com relação ao Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-m), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), fica eleito como seu substitutivo o IPCA (Índice de Preços ao



Consumidor Amplo), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)

Parágrafo 1º: Ocorrendo as hipóteses previstas no "caput" desta cláusula, também em relação ao substitutivo acima eleito, fica desde já acordada a aplicação de índice, à escolha das partes, que melhor reflita a variação do custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade.

Parágrafo 2º: A comunicação da substituição de índices deverá ser feita pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**, por escrito e terá efeito meramente ratificatório, razão pela qual a substituição se operará a partir do fato que lhe deu origem e não da comunicação.

CAPÍTULO 4 - DO DESCONHECIMENTO TEMPORÁRIO DOS ÍNDICES

Cláusula IV - No caso de desconhecimento dos índices de reajuste estabelecidos neste contrato, por qualquer motivo, até as datas ajustadas para pagamento, faculta-se à **VENDEDORA** a aplicação provisória da última atualização, ou a projeção do índice, efetuando-se um acerto de contas no mês imediatamente subsequente ao que for publicado o índice.

CAPÍTULO 5 - DOS PAGAMENTOS

Cláusula V - O **COMPRADOR** deverá efetuar os pagamentos de sua responsabilidade através de boleto bancário a ser emitido por instituição bancária a ser indicada a critério da **VENDEDORA**, a qual se encarregará da respectiva cobrança. Todos os pagamentos efetuados em cheques deverão ser feitos por meio de cheques nominais, pagáveis nesta praça, de emissão do próprio **COMPRADOR**. É vedada qualquer outra forma de pagamento como Documentos de Ordem de Crédito (DOC), transferência eletrônica (TED) ou depósito em contas da **VENDEDORA**, ou outras modalidades de crédito, que não serão consideradas como cumprimento da obrigação, salvo consentimento expresso da **VENDEDORA**.

Parágrafo 1º: O pagamento de qualquer parcela de preço não pressupõe o pagamento de parcelas vencidas anteriormente.

Parágrafo 2º: A falta de recebimento de aviso de cobrança, não justificará quaisquer atrasos nos pagamentos, os quais, nesse caso, deverão ser efetuados no escritório da **VENDEDORA**, cujo endereço encontra-se discriminado no quadro resumo.



Parágrafo 3º: Ainda no caso de falta ou atraso no recebimento de aviso de cobrança, fica ressalvado o direito de a **VENDEDORA** cobrar do **COMPRADOR** qualquer diferença de valor entre a quantia paga pelo **COMPRADOR** e o montante efetivamente devido, tais como diferenças decorrentes da incorreta aplicação do reajuste monetário na forma prevista neste contrato, além da aplicação das penalidades previstas no presente instrumento.

CAPÍTULO 6 - DAS AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS

Cláusula VI - Fica assegurado ao **COMPRADOR**, nos termos do parágrafo 2º do artigo 52 da Lei 8.078 de 11.09.90, o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto.

Parágrafo 1º: A antecipação parcial dar-se-á pela ordem cronológica inversa de seus vencimentos, não podendo ser inferior ao valor atualizado de uma parcela e obrigatoriamente utilizada para quitação de parcelas inteiras e não fracionadas.

Parágrafo 2º: É vedada a liquidação antecipada de prestações ou parcelas do saldo devedor, enquanto não tiverem sido satisfeitas e quitadas aquelas vencidas anteriormente à data da antecipação.

CAPÍTULO 7 - DO INADIMPLEMENTO

Cláusula VII - Se o **COMPRADOR** deixar de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer das parcelas mencionadas no quadro resumo, o mesmo será notificado pela **VENDEDORA**, judicial ou extrajudicialmente, sempre no endereço indicado no quadro resumo deste instrumento para que este venha no prazo de 15 (quinze) dias, a liquidar o débito acrescido dos encargos abaixo elencados, sob pena de, não o fazendo, rescindir-se automaticamente e de pleno direito este contrato, ficando a **VENDEDORA** liberada para negociar o imóvel com terceiros:

- atualização monetária do débito "*pró rata die*" pelos índices aqui eleitos;
- juros de mora de 1% ao mês ou fração de mês;
- multa de 2% sobre o valor em aberto;
- despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso.

Parágrafo 1º: O valor base para o cálculo acima referido será o valor total da dívida vencida e não paga.

Parágrafo 2º: A multa moratória será imediatamente elevada ao maior limite que venha a ser admitido em lei, na data da entrada em vigor de legislação que altere aquela em vigor atualmente.



Parágrafo 3º: A falta de pagamento de prestações ou parcelas no respectivo vencimento, o descumprimento de qualquer das obrigações ora assumidas ou a infração de qualquer das normas aqui estabelecidas por parte do **COMPRADOR** dará à **VENDEDORA** o direito de, a seu critério, adotar uma das seguintes providências:

a) Considerar o presente instrumento rescindido automaticamente e de pleno direito, observando-se o disposto na cláusula VIII ;

b) Considerar as parcelas vincendas, devidas em sua totalidade e por antecipação conforme preceitua o artigo 1425, III do Código Civil Brasileiro, tornando-se exigíveis, então, todas as parcelas vencidas e não pagas e as vincendas do preço, acrescidas da correção monetária, juros, multa, encargos referidos no "caput" desta cláusula.

c) Promover o Leilão dos direitos da promessa de venda e compra aqui pactuada, compreendendo à fração ideal do terreno e as benfeitorias corporificadas – desde que ocorra o atraso superior a 3 (três) parcelas do preço. A alienação da unidade autônoma será efetivada por meio de leilão extrajudicial, ficando salientado que a segunda praça será realizada uma hora após ter sido efetuada a primeira, e, no caso de nesta não ter sido apurado o "quantum" mencionado no parágrafo 2º, do artigo 63, da lei nº 4591/64. Se, mesmo em segunda praça, a unidade não for arrematada, serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação, sendo reservado à **VENDEDORA** o direito de preferência. O leilão, primeira e segunda praças, será anunciado, num só aviso, publicado pelo menos uma vez no Diário Oficial do Estado e em outro jornal no local onde estejam sendo realizadas as obras. A legitimação para a alienação, por meio de leilão extrajudicial caberá à **VENDEDORA**, sendo que para tanto, fica, desde já, investida do mandato irrevogável a que se refere o § 5º, do art. 63, da lei nº 4.591/64, cujos poderes, ali elencados, são considerados como se aqui estivessem transcritos.

Cláusula VIII - No caso de rescisão, serão apuradas as quantias pagas pelo **COMPRADOR** e delas serão descontadas as seguintes despesas:

- a) custos administrativos e de promoção de venda à taxa de 10% (dez por cento) sobre os valores até então recebidos pela **VENDEDORA**;
- b) contribuição ao PIS à taxa vigente na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela **VENDEDORA**;
- c) contribuição ao COFINS à taxa vigente na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela **VENDEDORA**;

Cláusulas contratuais_aprazo_yousão caetano_19.11.2014

2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra – Contrato de Locação e Outras
Avenças – Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



- d) outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre este negócio imobiliário, ainda que venham a ser criados no curso deste contrato;
- e) Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total deste contrato;
- f) Outras despesas incorridas pela **VENDEDORA** em decorrência da comercialização descrita neste contrato e devidamente comprovadas pela mesma.

Parágrafo 1º: Fica estabelecido que a devolução acima referida será efetuada nas mesmas condições e prazos estipulados para o pagamento das parcelas de preço, conforme quadro resumo deste, ou seja, em tantas parcelas quantos forem os meses decorridos desde a data da assinatura do instrumento até a data de sua rescisão.

Parágrafo 2º: A importância a ser restituída ao **COMPRADOR** será sempre, de no mínimo 20% (vinte por cento) dos valores por ele pagos.

Parágrafo 3º: Os valores pagos pelo **COMPRADOR**, diretamente para a intermediadora, a título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o **COMPRADOR**, tendo em vista a perfeita formalização do contrato entre o **COMPRADOR** e a intermediadora.

Parágrafo 4º: Na hipótese de aplicação de tributos, contribuições ou impostos já existentes ou que venham a ser criados, sobre os pagamentos realizados ou a serem efetuados pela **VENDEDORA** em decorrência da venda da unidade autônoma e da restituição de qualquer quantia ao **COMPRADOR**, excetuados aqueles já previstos nos itens a, b e c supra, os valores referentes a tais pagamentos serão também computados para o cálculo da restituição previsto no caput desta cláusula.

Parágrafo 5º: Na hipótese de solicitação pelo **COMPRADOR** de rescisão deste instrumento por motivos devidamente justificados e desde que ocorra até a transferência da posse, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, aceitar tal solicitação, aplicando-se neste caso o disposto nesta Cláusula.

Parágrafo 6º: Fica estabelecido que na hipótese de não compensação do(s) cheque(s) emitidos pelo **COMPRADOR**, para o pagamento da parcela do preço relativa ao sinal e princípio de pagamento, sem a respectiva quitação em moeda corrente nacional, ou por meio de TED, desde que expressamente autorizada pela **VENDEDORA**, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contadas da devolução do mencionado cheque, implicará na automática rescisão deste instrumento, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do **COMPRADOR** na continuidade deste negócio. Em tal hipótese, as partes



retornarão ao *status quo ante*, ficando a **COMPRADORA** expressamente liberada para negociar a unidade com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular.

Cláusula IX - Na hipótese da rescisão operar-se após a transferência da posse do imóvel ao **COMPRADOR**, este ficará obrigado a devolver, *de imediato*, o imóvel à **VENDEDORA**, sob pena de esbulho possessório e às deduções expressas na cláusula anterior, serão acrescidas as seguintes:

- a) 1,0% (um por cento) do preço atualizado de venda estipulado neste contrato, por mês de fruição do imóvel objeto do presente;
- b) 5% (cinco por cento) ao ano ou fração de ano do preço atualizado de venda a título de depreciação do imóvel;
- c) despesas efetuadas pela **VENDEDORA** para a recuperação do imóvel, bem como aquelas realizadas para retorná-lo às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao **COMPRADOR**.
- d) todos os valores em atraso relativos a IPTU, despesas condominiais e de gás, água e energia elétrica.

Cláusula X - O recebimento de qualquer importância devida pelo **COMPRADOR**, depois de seu vencimento, ainda que com os acréscimos moratórios correspondentes, constituirá ato de mera tolerância da **VENDEDORA** que não poderá ser invocada como precedente, nem implicará em novação ou modificação da presente avença.

Cláusula XI - Qualquer repactuação de valores devidos constituirá ato de mera liberalidade da **VENDEDORA**, razão pela qual, para efeito de periodicidade de reajustamento, o termo inicial deste contrato não será deslocado.

Cláusula XII - Somente será considerada purgada a mora do **COMPRADOR** inadimplente com o pagamento do débito atualizado monetariamente, acrescido dos encargos moratórios e despesas havidas.

Cláusula XIII - Recorrendo a **VENDEDORA** à Justiça ou se, simplesmente contratar advogado para a satisfação de obrigações não atendidas, suportará o **COMPRADOR**, ainda, as despesas judiciais, extrajudiciais e os honorários de advogado desde já arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, em caso de cobrança extrajudicial, e em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, no caso de cobrança judicial.



CAPÍTULO 8 - DO FINANCIAMENTO

Este capítulo somente será aplicável às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário.

Cláusula XIV - O **COMPRADOR** poderá optar por liquidar a parcela de preço indicada no Quadro Resumo na data ali fixada, e nas condições estipuladas neste contrato, por meio de financiamento concedido por qualquer entidade financeira, sendo certo que a obtenção destes recursos será de responsabilidade única e exclusiva dele, **COMPRADOR**, assim como todas as despesas decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações, e tudo que for exigido pelo agente financiador.

Parágrafo 1º: O financiamento não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a **VENDEDORA**, nem justificar atraso no pagamento da referida parcela do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

Parágrafo 2º: O **COMPRADOR** declara ter ciência de todas as normas e condições que atualmente regem a concessão de financiamentos habitacionais, inclusive aquelas relativas a concessão de financiamento pela faixa regulada do SFH, SFI ou pela Carteira Hipotecária, especialmente no que concerne à renda familiar exigida e valor da prestação para o montante a ser financiado.

Parágrafo 3º: O **COMPRADOR** declara que tem condições de cumprir todas as exigências para a obtenção do tipo de financiamento que vier a escolher e que tem ciência de que o agente financeiro, a seu exclusivo critério, reserva-se o direito de recusar a concessão do financiamento se o **COMPRADOR** não apresentar as condições jurídicas ou sócio-econômicas exigidas para a assinatura do contrato formalizador do empréstimo.

Parágrafo 4º: O **COMPRADOR** se obriga a apresentar toda documentação necessária à obtenção do financiamento, que o Agente financeiro venha a exigir, nas formas e condições determinadas pelo Agente financeiro, ficando claro que constitui obrigação exclusiva do **COMPRADOR** a apresentação de documentação em tempo hábil à quitação da parcela mencionada no quadro resumo, para pagamento alternativamente por meio de financiamento. A não comprovação da renda mensal, ou sua comprovação em níveis incompatíveis com o percentual de comprometimento permitido para o valor do financiamento, importará, se não satisfeito o respectivo débito na oportunidade, na constituição em mora do **COMPRADOR**, que se sujeitará às consequências daí resultantes.

Parágrafo 5º: Caso o financiamento concedido pelo Agente Financeiro não venha a atingir o valor mencionado no quadro resumo, observado o respectivo

Cláusulas contratuais apazo_yousãocaetano_19.11.2014

2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra - Contrato de Locação e Outras Avenças - Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



reajustamento monetário, o **COMPRADOR** se obriga a completar o referido valor com recursos próprios no ato da assinatura do instrumento de compra e venda do imóvel e financiamento.

Cláusula XV - Se, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** não obtiver o financiamento tratado neste capítulo, a parcela de preço a ele correspondente deverá ser liquidada pelo **COMPRADOR**, devidamente reajustada na forma pactuada neste instrumento, com recursos próprios dele, **COMPRADOR**, na data fixada no Quadro Resumo, sob as penas previstas no capítulo que trata do inadimplemento.

Parágrafo 1º: Se eventualmente o **COMPRADOR**, não obtendo o financiamento referido no "caput" desta cláusula, vier a solicitar à **VENDEDORA** o parcelamento do saldo devedor existente na ocasião e que deverá ser pago à vista, ficará a único e exclusivo critério da **VENDEDORA** permitir que o **COMPRADOR** efetue tal pagamento de forma diferida e nas condições a serem acordadas com a **VENDEDORA**. Nessa hipótese, o **COMPRADOR** fica obrigado, e desde já concorda, a atender todas as solicitações e assinar quaisquer aditamentos ao presente, que se façam necessários, sob pena de não o fazendo, prevalecerem as condições ajustadas no quadro resumo, para todos os efeitos.

Parágrafo 2º: A não obtenção do financiamento pelo **COMPRADOR**, não poderá ser alegação para pedido de rescisão deste instrumento, uma vez que é de sua exclusiva responsabilidade a obtenção do mesmo, não cabendo à **VENDEDORA** qualquer responsabilidade pela não aprovação do financiamento pelo agente financeiro.

Cláusula XVI - Como a **VENDEDORA** só receberá a importância a ser financiada, após o registro do respectivo instrumento de financiamento no Cartório de Registro de Imóveis, as partes convencionam que o **COMPRADOR** ficará obrigado ao pagamento à **VENDEDORA** da variação monetária diária entre a data de vencimento de tal parcela, fixada no quadro resumo, e a da efetiva liberação do crédito pelo agente financeiro, constituindo-se tal valor em dívida líquida e certa, exigível na forma deste contrato.

Cláusula XVII - Se a importância financiada for menor que o valor reajustado das parcelas a serem quitadas com o empréstimo concedido pelo Agente Financeiro, ou se o valor a ser financiado for superior ao valor limite permitido pelas normas vigentes, na ocasião, o **COMPRADOR** pagará à **VENDEDORA** as diferenças apuradas à vista, até 10 (dez) dias posteriores ao vencimento das citadas parcelas.

Cláusula XVIII - O **COMPRADOR** confessa e reconhece, desde já, dever à **VENDEDORA**, todas as parcelas vincendas após a assinatura do contrato de financiamento, mesmo que naquele contrato conste a quitação integral do

Cláusulas contratuais apazo_yousão caetano_19.11.2014

2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra - Contrato de Locação e Outras Avenças - Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



preço, considerando-se para a amortização do saldo devedor para com a **VENDEDORA**, somente os recibos correspondentes por ela emitidos.

Parágrafo Único: A eventual declaração da **VENDEDORA** no mencionado contrato de financiamento, de quitação do preço de aquisição da unidade autônoma objeto deste instrumento terá como finalidade única e exclusiva possibilitar que o **COMPRADOR** ofereça o imóvel em garantia hipotecária ao agente financeiro, não importando, sob qualquer hipótese em satisfação pela **VENDEDORA**, com relação ao integral recebimento do preço, cujo saldo restante deverá constar do instrumento previsto no "caput" desta cláusula.

CAPÍTULO 9 - DA CONFISSÃO DE DÍVIDA

Cláusula XIX - O **COMPRADOR** se obriga a assinar instrumento de confissão de dívida, assecuratório do saldo do preço ainda em aberto, juntamente com dois (2) fiadores idôneos, até a data da assinatura do contrato de financiamento referido no capítulo anterior, ou antes do recebimento das chaves, caso tal financiamento não seja contratado.

Parágrafo Único: As partes desde já reconhecem que a confissão de dívida a ser assinada em virtude do disposto no "caput" desta cláusula constitui-se em mera ratificação de obrigações assumidas neste contrato. Por essa razão, para efeito de periodicidade de reajustamentos previstos na cláusula II, o seu termo inicial não será deslocado, ou seja, permanecerá para sua contagem aquele estipulado neste contrato.

Cláusula XX - Os fiadores referidos na cláusula anterior, que assinarão a confissão de dívida e que deverão também avalizar as notas promissórias correspondentes, serão indicados por escrito pelo **COMPRADOR** com antecedência de 40 (quarenta) dias da data definida para pagamento da parcela por meio de financiamento, ou do recebimento das chaves, conforme acima previsto, com fornecimento de todos os dados pessoais, inclusive dos cônjuges, se forem casados.

Parágrafo 1º: Os fiadores deverão contar com informações favoráveis nos órgãos indicadores de credibilidade e ser capacitados, sócio-economicamente, para solver a dívida.

Parágrafo 2º: Os fiadores deverão possuir pelo menos 2 (dois) imóveis situados no domicílio do imóvel ora adquirido, totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

Parágrafo 3º: A não indicação tempestiva e satisfatória dos fiadores/avalistas importará no vencimento antecipado e à vista das parcelas vincendas na data da entrega das chaves e, a critério da **VENDEDORA**, na não assinatura do



contrato de financiamento e na consequente retenção da unidade autônoma, mantendo-se como consequência, a obrigação de o **COMPRADOR** liquidar com recursos próprios os valores relativos àquela parcela de preço, como se inexistisse financiamento para liquidação do saldo do preço.

Parágrafo 4º: Com relação à garantia fidejussória a ser prestada pelo **COMPRADOR**, por ocasião da assinatura do Instrumento de Confissão de Dívida, conforme previsto neste Capítulo, a **VENDEDORA** poderá aceitar, a seu exclusivo critério, a substituição da fiança, por garantia real, de valor no mínimo 20% (vinte por cento) superior ao da dívida existente, a ser constituída por hipoteca sobre imóveis ou penhor sobre veículos, ficando certo que tais garantias deverão ser analisadas previamente pela **VENDEDORA** no prazo previsto para análise do cadastro dos fiadores, sob pena de aplicação das penalidades previstas no parágrafo antecedente. Todos os custos incidentes sobre a formalização de tal garantia serão de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**.

Parágrafo 5º: Competirá unicamente à **VENDEDORA** aprovar os cadastros dos fiadores indicados, bem como as outras formas de garantia oferecidas pelo **COMPRADOR**, uma vez que se trata de garantia a créditos dela, **VENDEDORA**.

Parágrafo 6º: A **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, no caso de unidades em que o pagamento do saldo devedor ocorra através de assunção de financiamento imobiliário pelo **COMPRADOR**, garantir o pagamento após a entrega das chaves através da outorga de Escritura Definitiva com instituição de Alienação Fiduciária, nos termos do Capítulo 13 a seguir, com o que se obriga o **COMPRADOR**. Neste caso, ficará este dispensado da apresentação das garantias constantes deste Capítulo.

CAPÍTULO 10 - DO PRAZO DA OBRA

Cláusula XXI - As obras deverão estar concluídas no prazo previsto no quadro resumo, o que estará caracterizado com a expedição do Auto de Conclusão de Obras (habite-se), admitida uma tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, para mais ou para menos, sem que seja necessária qualquer justificativa por parte da **VENDEDORA**, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, aí incluídos, por exemplo, chuvas não sazonais, racionamento de água, greves que afetem o setor da construção civil, racionamentos de energia, guerras, revoluções, embargos de obra, morosidade na expedição do alvará de execução, em função de exigências dos órgãos públicos competentes, mudanças na política econômica e falta de materiais ou equipamentos no mercado, hipótese em que o prazo da obra será prorrogado por tanto tempo quanto for o da paralisação da mesma, mais o necessário para a retomada do ritmo normal dos serviços, independentemente do prazo de tolerância.

Cláusulas contratuais_aprazo_yousão caetano_19.11.2014
2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra - Contrato de Locação e Outras
Avenças - Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



Parágrafo 1º: Fica estabelecido entre as partes que, no caso de atraso na conclusão das obras na forma acima, ou seja, após o decurso do prazo de conclusão acrescido da tolerância prevista também no quadro resumo, desde que motivado pela **VENDEDORA**, responderá ela perante o **COMPRADOR**, pela multa moratória mensal equivalente a 0,5% (meio por cento) calculado sobre os valores efetivamente pagos até esta data, a qual será devida pela **VENDEDORA**, após o vencimento dos prazos mencionados nos quadro resumo, incluindo-se a tolerância, até a data de expedição do Auto de Conclusão de Obras (habite-se).

Parágrafo 2º: Fica estabelecido entre as partes que, no caso de atraso na conclusão das obras na forma acima, ou seja, após o decurso do prazo de conclusão acrescido da tolerância prevista também no quadro resumo, desde que motivado pela **VENDEDORA**, responderá ela perante o **COMPRADOR**, pela multa compensatória no valor de 2% do valor pago pelo **COMPRADOR**, corrigido pelo INCC/FGV aplicável somente uma vez.

Parágrafo 3º: As multas ora estipuladas, se aplicáveis, serão calculadas quando da expedição do habite-se e serão quitadas de uma só vez pela **VENDEDORA**, por meio de compensação com os valores devidos pelo **COMPRADOR**, se for o caso, ou caso não haja saldo devedor em aberto, no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da data do registro do instrumento de especificação e instituição do Condomínio.

Cláusula XXII - A **VENDEDORA** obriga-se a atender as plantas e especificações constantes do processo de incorporação, ressalvadas eventuais modificações que venham a ser introduzidas por necessidade técnica, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou pequenas alterações que não impliquem na modificação, aumento ou diminuição substancial das partes comuns e da área privativa, como tais consideradas, variações que não excedam a 5% (cinco por cento) para mais ou para menos da área total ou privativa.

Parágrafo Único: Resguardadas as áreas e frações ideais de terreno correspondentes às unidades prometidas à venda, a **VENDEDORA** poderá promover alterações na planta de unidades ainda não alienadas, sempre dentro das posturas municipais.

CAPÍTULO 11 - DO MEMORIAL DESCRITIVO

Cláusula XXIII - A unidade objeto do presente será entregue de acordo com o memorial descritivo padrão, o qual, rubricado pelas partes integrará o presente.

Cláusulas contratuais_aprazo_yousãocaetano_19.11.2014
2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra - Contrato de Locação e Outras
Avenças - Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



Parágrafo 1º: Eventuais modificações no Memorial Descritivo e plantas anexos, somente serão aceitas, desde que atendam aos processos e sugestões efetuadas pela **VENDEDORA**, bem como após a aprovação pelo **COMPRADOR**, do orçamento apresentado para tais modificações.

Parágrafo 2º: O **COMPRADOR** declara expressamente ter ciência de que os materiais, equipamentos, mobiliário e acabamentos previstos no memorial descritivo prevalecem sobre os folhetos e quaisquer anúncios de propaganda e de venda, os quais têm caráter meramente ilustrativo.

Parágrafo 3º: Da mesma forma, o **COMPRADOR** tem ciência de que os materiais e mobiliário utilizados no apartamento modelo decorado não fazem parte da unidade autônoma, sendo mera exemplificação de decoração.

Parágrafo 4º: Assim, fica claro que o Memorial Descritivo anexo contém todas as informações de materiais, e acabamento das unidades autônomas, bem como, equipamentos e mobiliário das áreas comuns respectivas, prevalecendo sobre quaisquer outros documentos.

Parágrafo 5º: Havendo dificuldade para aquisição dos materiais e de suas respectivas alternativas previstos no Memorial Descritivo, a **VENDEDORA** terá o direito de substituí-los por materiais de mesma qualidade e valor, sem qualquer prejuízo ao **COMPRADOR**.

CAPÍTULO 12 - DA POSSE

Cláusula XXIV—Após a expedição do Habite-se e realização da vistoria, a Mandatária receberá a posse da unidade ora compromissada, em nome do **COMPRADOR**, transferindo imediatamente à Operadora Hoteleira (HAB), para que esta possa explorá-la, em conjunto com as demais, como meio de hospedagem, conforme condições previstas no Contrato de Locação e Outras Avenças. Mencionado na Cláusula XXXVII, em cujos direitos e obrigações o **COMPRADOR** sub-roga-se nesta data. O **COMPRADOR** confere, neste ato, poderes à Mandatária para firmar o respectivo Termo de Vistoria e Transferência da Posse, bem assim outros que se fizerem necessários.

Parágrafo 1º: A transferência da propriedade ao **COMPRADOR** ocorrerá apenas após a quitação integral do preço de aquisição da unidade, quando então fará jus aos direitos oriundos do Contrato de Locação e Outras Avenças mencionado na Cláusula XXXVII.

Parágrafo 2º: Fica terminantemente proibida a visita pelo **COMPRADOR** à obra deste empreendimento.

Cláusulas contratuais_aprazo_yousãocaetano_19.11.2014

2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra – Contrato de Locação e Outras Avenças – Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



Parágrafo 3º: Tendo o **COMPRADOR** obtido o financiamento antes referido, considerar-se-á quitada a unidade objeto deste instrumento somente após a assinatura do contrato de financiamento com seu respectivo registro no competente Serviço de Registro de Imóveis e assinatura da correspondente confissão de dívida nos termos dos capítulos 8 e 9 retro.

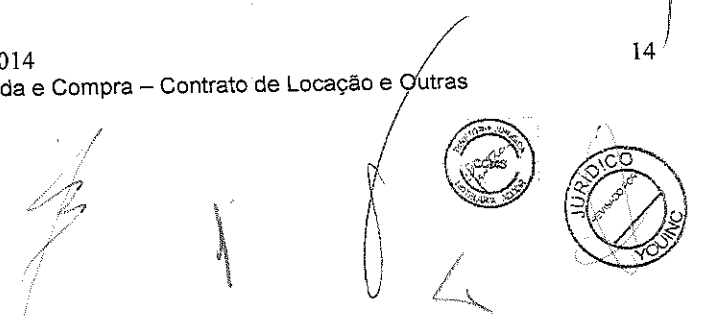
Parágrafo 4º: Também correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**, sempre na proporção da fração correspondente à unidade ora objetivada todos e quaisquer custos decorrentes da elaboração e registro do Instrumento de Especificação e Instituição do Condomínio, nos termos da Lei 4.591/64, aí inclusos os gastos com registros, honorários de advogados e outros.

Parágrafo 5º: A **VENDEDORA** poderá adiantar os valores mencionados no parágrafo 4º acima, os quais deverão ser reembolsados pelo **COMPRADOR** por ocasião da transferência da titularidade ou de aviso que a **VENDEDORA** faça neste sentido mediante a comprovação de tais despesas. Fica certo que, caso o **COMPRADOR** não efetue o reembolso de tais despesas, poderá a **VENDEDORA** recusar-se a transferir a propriedade ao **COMPRADOR**, até a regularização de tal pagamento.

CAPÍTULO 13 - DA ESCRITURA

Cláusula XXV - A escritura definitiva será outorgada após a quitação integral do preço de venda e compra com recursos próprios, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da solicitação do **COMPRADOR**, ou da data de Registro da Especificação de Condomínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o que ocorrer por último, desde que o mesmo esteja em dia com todas as demais obrigações assumidas por força do presente. Correrão por conta do **COMPRADOR**, todas as despesas decorrentes do presente instrumento e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos, custas de Cartório de Notas e de Registro de Imóveis, impostos de transmissão (ITBI), quitações fiscais e quaisquer outras, tais como, tributos devidos sobre a operação e que venham a ser cobrados ou criados a qualquer tempo pelos órgãos públicos competentes, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**.

Parágrafo 1º: O **COMPRADOR** se obriga a receber a escritura definitiva do imóvel no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da comunicação que a **VENDEDORA** lhe fizer, providenciando seu registro imediato no Cartório de Registro de Imóveis competente. Bem assim, se obriga a proceder à transferência da inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal, para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posteriores à outorga da referida escritura, ou do lançamento individualizado do IPTU, o que ocorrer primeiro.



Handwritten signatures and stamps are present at the bottom of the page. On the right, there is a circular stamp with the text 'JURÍDICO' and 'YOUNG' around a central emblem. To its left, there are several handwritten signatures and initials in black ink.

Parágrafo 2º: Não cumprindo o supra estipulado, o **COMPRADOR** responderá pelo ressarcimento dos prejuízos que a **VENDEDORA** vier a experimentar por omissão dele, **COMPRADOR**, e também pela multa penal compensatória de 10% (dez por cento) do valor atualizado deste contrato, pelos índices nele previstos, se da **VENDEDORA** vier a ser exigido o cumprimento de qualquer obrigação que, por força deste instrumento seja de responsabilidade do **COMPRADOR**. Este contrato na forma do art. 585, II do Código de Processo Civil, autoriza a execução da multa retro estabelecida, uma vez apurado o seu valor líquido.

Parágrafo 3º: Sem prejuízo das penalidades aqui estipuladas, o **COMPRADOR** outorga, neste ato, poderes específicos à **VENDEDORA** para que esta, após a expedição do referido "Habite-se", efetive diretamente junto à Prefeitura do Município de São Paulo, a transferência ao **COMPRADOR** da titularidade dos direitos reais advindos do referido Compromisso de Venda e Compra, inserindo os respectivos dados e qualificações deste no sistema de cadastro dos contribuintes de IPTU do respectivo Município, bem como eventuais alterações de tais informações que se fizerem necessárias, especificamente para que o **COMPRADOR** figure como responsável pelo recebimento do lançamento tributário, da cobrança, e pelo decorrente pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano devido por ocasião da propriedade, posse ou titularidade do domínio útil do imóvel em questão, nos termos do artigo 34 do Código Tributário Nacional (Lei federal nº 5.172/1966).

Parágrafo 4º: A **VENDEDORA** arcará com o pagamento das despesas de IPTU do empreendimento até o final da Fase Pré-Operacional, passando o **COMPRADOR** e arcar com tais despesas após o início da Fase Operacional, que iniciará com a abertura do Empreendimento ao público, quando começará a exploração hoteleira, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da assinatura do Termo de Entrega e Recebimento Definitivo do Empreendimento previsto no Contrato de Locação e Outras Avenças.

Parágrafo 5º: É facultado à **VENDEDORA**, durante o prazo de vigência deste contrato optar por converter a presente promessa de venda e compra em efetiva venda e compra, desligando a eventual hipoteca para o fim do **COMPRADOR**, então na qualidade de **FIDUCIANTE** (devedor), em garantia ao pagamento integral do preço pactuado neste instrumento, transferir à **VENDEDORA**, então na qualidade de **FIDUCIÁRIA** (credora), a propriedade resolúvel da unidade autônoma objeto do presente, nos termos da legislação pertinente que institui a Alienação Fiduciária em garantia de Bem Imóvel, obrigando-se o **COMPRADOR**, sob pena de inadimplemento contratual, a assinar quaisquer instrumentos públicos ou particulares, necessários à consecução da alienação fiduciária aqui tratada, correndo todas as despesas com esses atos, por conta dele, **COMPRADOR**. Em tal caso, deverá ainda o **COMPRADOR** contratar seguro, tendo a **VENDEDORA** como beneficiária,



junto à companhia de reconhecida idoneidade, contra incêndio e eventuais danos, de forma a preservar o imóvel objeto da garantia fiduciária, encaminhando à ela, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do instrumento de alienação fiduciária, cópia da referida apólice, sob pena de infração contratual.

Parágrafo 6º: Tendo o **COMPRADOR** obtido o financiamento referido no capítulo 8; a escritura definitiva tomará forma de instrumento de financiamento com pacto adjeto de hipoteca ou de alienação fiduciária em garantia, correndo as despesas com seu registro e todas as demais decorrentes, tais como prêmios relativos a seguro, deságios, imposto sobre obrigações financeiras, imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) e o que mais lhe for atinente, por conta dele, **COMPRADOR**.

Parágrafo 7º: Para efeitos práticos, as partes ajustam que caberá à **VENDEDORA** determinar o Cartório de Notas que lavrará os instrumentos públicos mencionados neste contrato.

CAPÍTULO 14 – DOS SEGUROS

Cláusula XXVI- O **COMPRADOR** tem ciência de que não está coberto por Seguro de Morte e Invalidez Permanente, pelo contrato de financiamento concedido à **VENDEDORA** para construção do empreendimento.

Parágrafo Único: O **COMPRADOR** tem ciência ainda, que se a **VENDEDORA** securitizar seus recebíveis a empresa terceirizada, o mesmo deverá aderir ao contrato de seguro para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, obrigando-se a pagar os respectivos prêmios, com reajustes idênticos aos contratados naquele instrumento.

CAPÍTULO 15 – DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

Cláusula XXVII - Sem prejuízo das condições resolutivas aqui previstas, o presente instrumento é celebrado em caráter de absoluta irretratabilidade e irrevogabilidade obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, seja a que título for.

CAPÍTULO 16 - DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Cláusula XXVIII - O **COMPRADOR**, desde que esteja em dia com todas as obrigações aqui assumidas e que obtenha, por escrito, a prévia anuência da **VENDEDORA**, poderá transferir os direitos e obrigações decorrentes desse compromisso mediante o pagamento à **VENDEDORA**, de uma taxa de 2%

Cláusulas contratuais_aprazo_yousãocaetano_19.11.2014

2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra – Contrato de Locação e Outras Avenças – Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4

[Handwritten signatures and marks]



(dois por cento) do preço de venda corrigido, a título de expediente pela anuência e fiscalização da cessão.

Parágrafo 1º - Para efetivação da transferência supra mencionada, o cessionário deverá comprovar à **VENDEDORA** que é jurídica, econômica e financeiramente apto à aquisição da unidade e à sub-rogação nos direitos e obrigações constantes deste contrato.

Parágrafo 2º: No ato da assinatura do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações será devido o imposto de transmissão de bens imóveis-ITBI, o qual deverá ser recolhido e a referida guia quitada apresentada para a **VENDEDORA**, independentemente da outorga da escritura de compra e venda com cessão, para que a **VENDEDORA** possa anuir da cessão pretendida pelo **COMPRADOR**.

Cláusula XXIX - Fica livremente facultado à **VENDEDORA**, a transferência, cessão ou caução, total ou parcial, dos direitos e créditos decorrentes deste instrumento a quaisquer pessoas físicas ou jurídicas.

Parágrafo 1º: O crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI ou outros títulos, consoante o disposto na Lei 9.514, de 20.11.97, na Lei 10.931/2004 e respectivas alterações;

Parágrafo 2º: Caso venha a ocorrer a cessão dos direitos creditórios objeto do presente instrumento, os poderes ora constituídos serão substabelecidos aos respectivos cessionários.

CAPÍTULO 17 - DA VISTORIA

Cláusula XXX – A unidade autônoma objeto do presente será vistoriada pela Mandatária, assim como pela Operadora Hoteleira (HAB), nos termos estabelecidos no Contrato de Mandato Civil e Contrato de Locação e Outras Avenças, respectivamente, em cujos direitos e obrigações o **COMPRADOR** sub-roga-se nesta data.

Parágrafo 1º - O **COMPRADOR**, que se fará representar pela Mandatária ou por uma empresa por ela contratada, realizará a vistoria da unidade autônoma ora compromissada quando do recebimento da comunicação da **VENDEDORA**, de modo que o **COMPRADOR** confere, neste ato, poderes à àquela para firmar o respectivo Termo de Vistoria e Transferência da Posse, bem assim outros que se fizerem necessários, ficando consignado que:

- a) A responsabilidade da Mandatária e da empresa eventualmente contratada por esta é limitada à constatação de eventuais defeitos

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. On the right, there is a circular stamp with the text 'JURIDICO' and 'YOUNG'. Below it, another circular stamp with the text 'JURIDICO' and 'YOUNG'. There are also several handwritten signatures and initials scattered across the bottom of the page.

aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a **VENDEDORA** que, como incorporadora do Empreendimento, é a responsável por saná-los ou determinar que sejam sanados;

- b) A Mandatária, quando do recebimento da unidade autônoma, será responsável por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de incorporadora do Empreendimento.

CAPÍTULO 18 - DOS REPAROS

Cláusula XXXI - O **COMPRADOR** declara estar ciente e de acordo que a **VENDEDORA**, prestará assistência à unidade, por si ou por meio de terceiros por ela indicados, executando eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas partes comuns, quer nas unidades, desde que tais defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção por parte do **COMPRADOR** diretamente ou por meio da Operadora Hoteleira durante os prazos indicados no "Termo de Garantia" anexo, que, rubricado pelas partes integra o presente.

CAPÍTULO 19 - DA MUDANÇA DE ENDEREÇO

Cláusula XXXII - Toda a vez que o **COMPRADOR** mudar de residência, fica obrigado a comunicar e encaminhar comprovante de residência de seu novo endereço, por escrito, à **VENDEDORA**, por meio de carta postal registrada, valendo o respectivo recibo como comprovante da comunicação ou através do portal do cliente constante do site da **VENDEDORA**. Se não o fizer, o endereço referido neste instrumento prevalecerá para todos os fins e efeitos de direito, especialmente envio de comunicações e notificações.

CAPÍTULO 20 – DO FINANCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO

Cláusula XXXIII – O **COMPRADOR** tem ciência de que o imóvel objeto do presente instrumento está hipotecado, em primeiro grau, em favor do Banco Bradesco S/A como garantia do financiamento destinado à construção do empreendimento e que, em virtude da instituição da referida hipoteca, a liberação do gravame hipotecário que recai sobre o imóvel objeto do presente instrumento, somente ocorrerá após o pagamento integral da dívida da unidade autônoma, objeto do presente instrumento.

Parágrafo Único: O **COMPRADOR** também tem ciência de que em virtude da hipoteca constituída a favor do Banco Bradesco S/A, conforme acima mencionado, a liberação do gravame hipotecário que recai sobre o imóvel

Cláusulas contratuais apazo_yousão caetano_19.11.2014

2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra – Contrato de Locação e Outras Avenças – Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



objeto do presente instrumento somente ocorrerá após o pagamento integral da unidade objeto deste instrumento.

CAPÍTULO 21 - DO PENHOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

Cláusula XXXIV – O **COMPRADOR** fica ciente de que a **VENDEDORA** dará ao Banco Bradesco S/A, em garantia, o penhor dos direitos creditórios oriundos de todas as parcelas vincendas deste instrumento, nos termos do artigo 1453 do Código Civil, as quais serão cobradas por meio da Cobrança Escritural Empenhada Bradesco, cujo produto será destinado para a amortização da dívida da unidade objeto deste instrumento.

Parágrafo 1º: Inobstante a data prevista para a entrega da unidade e/ou do Habite-se, caberá exclusivamente à **VENDEDORA**, comunicar ao Banco Bradesco S/A, com antecedência de 30 (trinta) dias corridos, a data inicial da alteração do indexador dos títulos empenhados, de modo a permitir que os referidos títulos sejam emitidos e enviados ao **COMPRADOR** em tempo hábil para o pagamento. Na hipótese de não ser possível a alteração do indexador até a data prevista para as emissões dos títulos empenhados, a eventual diferença do valor devido em função da nova indexação será incluída na(s) parcela(s) seguintes.

Parágrafo 2º: Tanto o **COMPRADOR** como a **VENDEDORA** ficam cientes de que na hipótese da soma dos títulos empenhados ou do valor do financiamento, ficar abaixo do valor mínimo para o desligamento da hipoteca que recai sobre a unidade, à época da concessão do financiamento (repasse) ou da individualização do saldo devedor, a **VENDEDORA** deverá, obrigatoriamente, efetuar a amortização correspondente a eventual diferença entre o valor mínimo para o desligamento da hipoteca e o valor que estiver sendo efetivamente individualizado ou financiado, até a data do repasse ou da individualização, para assim viabilizar o repasse ou a individualização.

CAPÍTULO 22 - DECLARAÇÕES DO COMPRADOR

Cláusula XXXV- O **COMPRADOR** expressamente declara:

a) que está de acordo com o pagamento de todas as despesas a que o presente contrato der origem, tais como, exemplificativamente: impostos, taxas, tributos, ITBI, despesas e emolumentos de Cartórios, registros, averbações;

b) que está ciente de que nenhuma modificação poderá ser realizada na construção do edifício e/ou da unidade habitacional, cujas obras observarão sempre as especificações constantes do Memorial Descritivo, exceto nos casos previstos acima, ficando, contudo, facultado, à **VENDEDORA**, em cumprimento



de exigências dos poderes públicos ou em virtude de imposições técnicas supervenientes, modificar a planta e o memorial descritivo, executando serviços não previstos ou deixando de executar outros em razão do que o **COMPRADOR** nomeia e constitui a **VENDEDORA** sua bastante procuradora, para representá-lo perante os órgãos técnicos competentes, especialmente junto à Prefeitura da Municipalidade, mandato este que é outorgado em caráter irrevogável;

c) que tem ciência e concorda expressamente de que a **VENDEDORA** obterá financiamento para custeio parcial da construção junto ao Banco Bradesco S/A, dando ao mesmo, em garantia da dívida, a hipoteca do terreno objeto do presente e suas acessões e benfeitorias, inclusive a unidade objeto deste, bem como cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes da comercialização do empreendimento, com o que o **COMPRADOR** desde já concorda e autoriza, obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos ao presente que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias aqui mencionadas;

d) que expressamente concorda que o ônus hipotecário permanecerá íntegro até a total liquidação das obrigações assumidas pela **VENDEDORA** junto à Instituição Financeira por ela escolhida, ainda que tais obrigações sejam objeto de assunção ou repactuação após a assinatura deste instrumento;

e) em se tratando de mais de um **COMPRADOR**, os mesmos nomeiam-se, de forma irrevogável e irretroatável, procuradores entre si, para o fim de receber, qualquer um deles, em nome de todos, citações e/ou notificações judiciais ou extrajudiciais, bem como quaisquer documentos que lhes sejam enviados pela **VENDEDORA**, ficando expressamente instituída a solidariedade entre eles;

f) na hipótese de o **COMPRADOR** residir fora da Comarca, onde se localiza o imóvel objeto deste, obriga-se a constituir procurador, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados desta data, para representá-lo perante a **VENDEDORA**, em todos os atos relativos à concretização deste instrumento, podendo inclusive receber avisos, notificações ou citações;

g) que teve prévio conhecimento do conteúdo deste instrumento com o qual está plenamente de acordo;

h) que lhe foram prestadas amplas informações a respeito da concessão de financiamento imobiliário, especialmente a renda necessária para a obtenção do mesmo e respectiva forma de comprovação;

i) que a **VENDEDORA** colocou à disposição, para eventuais consultas, o Memorial de Incorporação e futura Convenção de Condomínio devidamente

Cláusulas contratuais_aprazo_yousãocaetano_19.11.2014

2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra - Contrato de Locação e Outras Avenças - Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4

20



registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis, os quais foram por ele aceitos;

j) que tem ciência e concorda expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição do imóvel objeto deste, a **VENDEDORA** poderá, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, inserir o nome dele **COMPRADOR** nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA, SPC e outros;

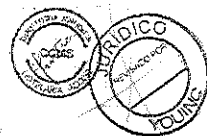
k) que para todos os fins e efeitos de direito as informações mencionadas na qualificação do Quadro Resumo deste instrumento são verdadeiras, responsabilizando-se civil e criminalmente pela veracidade das mesmas, ficando sujeito às sanções previstas na Lei;

l) que tem ciência e concorda expressamente de que todas as propostas aprovadas pela imobiliária no stand de vendas estarão sujeitas a aprovação e análise de crédito efetuada posteriormente pela **VENDEDORA**.

m) que tem ciência e concorda expressamente que as propostas aprovadas preliminarmente no stand de vendas estão sujeitas a posterior análise de crédito a ser efetuada pela **VENDEDORA** após a entrega dos comprovantes das informações prestadas no stand de vendas, especialmente no tocante à renda informada na Ficha Cadastral. O **COMPRADOR** expressamente concorda que a **VENDEDORA** poderá recusar-se à assinar este Compromisso, caso o **COMPRADOR** não consiga comprovar a renda informada na Ficha Cadastral, tornando sem efeito este instrumento para todos os fins.

n) ter conhecimento de que a comercialização da unidade objeto deste instrumento está sendo realizada por empresa de vendas (imobiliárias) e/ou corretores autônomos e independentes, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, razão pela qual efetuou o pagamento da comissão de intermediação diretamente aos corretores, tendo o montante desta sido deduzido do valor a ser pago à **VENDEDORA**.

o) que reconhece que os valores pagos a título de comissão de intermediação não serão objeto de devolução pela **VENDEDORA**, sob qualquer hipótese, uma vez que o **COMPRADOR** contratou a intermediação desta unidade nos termos do artigo 722 e seguintes do Código Civil Brasileiro, e que os serviços de intermediação imobiliária foram regularmente prestados pela empresa de venda de imóveis (imobiliária).



CAPÍTULO 23 - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Cláusula XXXVI - Considerando as especificidades que envolvem as unidades hoteleiras com relação à sua montagem, equipagem e decoração, bem assim aos procedimentos de vistoria e transmissão da posse, ficam estabelecidas para tal fim, as regras abaixo, complementares, no que couber, às regras gerais constante deste instrumento.

(a) Fica estabelecido que a **VENDEDORA**, quando da implantação do projeto de montagem, equipagem e decoração das unidades autônomas hoteleiras e das respectivas áreas comuns, bem como da realização dos testes de funcionalidade e operacionalidade de tais unidades, a ser realizado em data próxima ao término das obras civis do Empreendimento, poderá, eventualmente, substituir ou suprimir quaisquer materiais ou peças que se apresentem no Memorial Descritivo, em folders, materiais publicitários e em unidade decorada existente no stand de vendas, aplicando os recursos em materiais ou peças equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras que serão desenvolvidas em parte do Empreendimento, observadas as orientações da Operadora Hoteleira contratada.

(b) Fica facultado à **VENDEDORA**, ainda, realizar modificações em qualquer unidade ou áreas comuns de uso exclusivo do Hotel, inclusive naquela objeto deste Contrato, para atender às necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou às exigências da Administração Pública ou, ainda, da operadora hoteleira.

(c) O **COMPRADOR** se obriga a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, para a execução de qualquer serviço no local, considerando que a unidade objeto do presente será e deverá ser mantida montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida pela operadora hoteleira.

(d) O **COMPRADOR** declara que a **VENDEDORA** lhe informou de forma clara e inequívoca as condições relativas à operacionalidade do Hotel, especialmente no que toca à obrigatoriedade de manutenção de sua unidade autônoma integrada ao sistema de exploração hoteleira conjunta, que foram orientadoras da concepção e aprovação do empreendimento, e, portanto, essenciais à regular operação da forma concebida.

(e) A Mandatária realizará a vistoria e receberá a posse da unidade autônoma objeto do presente, em nome do **COMPRADOR**, transferindo imediatamente a posse da unidade ora compromissada à Operadora Hoteleira (HAB), podendo a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da unidade, conforme dispõe o artigo 52 da Lei 4.591/64, na hipótese da unidade autônoma não ter sido

Cláusulas contratuais_aprazo_yousão caetano_19.11.2014

2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra - Contrato de Locação e Outras
Avenças - Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



integralmente quitada junto à **VENDEDORA**. Para os fins do ora disposto, o **COMPRADOR**, neste ato, confere especiais poderes à BSH Brasil – Service & Holding Ltda. (BSH Internacional), doravante denominada Mandatária, para representá-lo perante à Operadora Hoteleira (HAB), para que esta ou terceiro por ela contratada vistorie e receba a posse da unidade autônoma.

CLÁUSULA XXXVII - O COMPRADOR, neste ato e na melhor forma de direito, DECLARA que está de acordo, rubrica, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela **VENDEDORA** com as empresas Hotelaria Accor Brasil S/A (HAB) e BSH Brasil – Service & Holding Ltda (BSH Internacional), a saber:

- (i) Contrato de Locação e Outras Avenças, firmado com a empresa Hotelaria Accor Brasil S/A (a “HAB” ou a “Operadora Hoteleira”), pelo prazo de 09 (nove) anos e 11 (onze) meses;
- (ii) Contratos de Afiliação às Marcas IBIS e IBIS BUDGET, firmados com a empresa HAB;
- (iii) Contrato de Mandato Civil, firmado com a empresa BSH Brasil – Service & Holding Ltda. (a “BSH Internacional” ou a “Mandatária”), pelo prazo de 09 (nove) anos e 11 (onze) meses;
- (iv) Minuta da Convenção de Condomínio, registrada no Livro Auxiliar do Cartório de Registro Imobiliário competente.

CLÁUSULA XXXVIII - Em razão da adesão e sub-rogação de que trata o item anterior, o **COMPRADOR** declara ter conhecimento e aceitar que:

- a) o Hotel será operado pela HAB ou por uma sociedade a ela coligada ou de seu grupo econômico;
- b) a **VENDEDORA**, se preciso for, fará as alterações e/ou adaptações na Convenção de Condomínio que sejam necessárias para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a HAB;
- c) todas as unidades autônomas integrantes do Hotel obrigatoriamente serão deferidas à utilização como meio de hospedagem, sob a exploração da HAB, nos termos estabelecidos na Convenção de Condomínio e nos contratos com ela firmados;
- d) a exploração das unidades autônomas como meio de hospedagem só poderá ser feita por operadora hoteleira e em razão da contratação da HAB, caberá a esta operacionalizar o sistema de hospedagem diária, de longos períodos ou qualquer outro meio legalmente admitido em lei;
- e) em razão dos contratos celebrados com a HAB, no ato de aquisição de sua unidade autônoma e em decorrência dela, passa a ser locador daquela, condição essa que permanecerá enquanto for proprietário ou titular de direitos aquisitivos da unidade objeto do presente Contrato;

Cláusulas contratuais_aprazo_yousão caetano_19.11.2014

2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra – Contrato de Locação e Outras Avenças – Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



f) integra o preço das unidades autônomas, a taxa de afiliação e os honorários de pré-operação devidos à HAB, constantes dos instrumentos mencionados na Cláusula XXXVII.

g) a Mandatária ou uma empresa por ela contratada, realizará a vistoria da unidade autônoma ora compromissada quando do recebimento da comunicação da **VENDEDORA**, de modo que o **COMPRADOR** confere, neste ato, poderes àquela para firmar o respectivo Termo de Vistoria e Transferência da Posse, bem assim outros que se fizerem necessários, ficando consignado que:

(g.1) a responsabilidade da Mandatária e da empresa eventualmente contratada é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a **VENDEDORA** que, como incorporadora do Empreendimento, é a responsável por saná-los ou determinar que sejam sanados;

(g.2) a Mandatária, quando do recebimento unidade autônoma, será responsável por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de incorporadora do Empreendimento.

(g.3) a Mandatária, após ter sido imitada na posse da unidade ora compromissada, irá transferir à HAB, para que esta possa explorá-la, em conjunto com as demais, como meio de hospedagem, conforme condições previstas no Contrato de Locação e Outras Avenças acima mencionado;

h) o início das atividades hoteleiras somente ocorrerá após a expedição do auto de conclusão (habite-se), término da montagem, equipagem e decoração do Hotel (áreas comuns e unidades autônomas), recebimento do Hotel pela HAB e expedição de todas as licenças que permitam a regular operação e funcionamento do Hotel como um meio de hospedagem;

i) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Hotel, certas unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ser destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;

j) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Hotel, as unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ter sua numeração alterada.

Cláusulas contratuais apazo_yousãocaetano_19.11.2014

2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra - Contrato de Locação e Outras Avenças - Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



CAPÍTULO 24 – DISPOSIÇÕES FINAIS

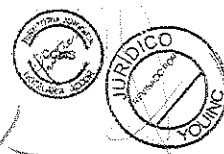
Cláusula XXXIX - O presente contrato torna sem efeito quaisquer documentos assinados anteriormente e somente será válido após aprovação da análise de crédito a ser analisada pela **VENDEDORA**.

Parágrafo Único: O **COMPRADOR** declara estar ciente de que as propostas aprovadas preliminarmente no stand de vendas estão sujeitas a posterior análise de crédito a ser efetuada pela **VENDEDORA** após a entrega dos comprovantes das informações prestadas no stand de vendas, especialmente no tocante à renda informada na Ficha Cadastral. O **COMPRADOR** expressamente concorda que a **VENDEDORA** poderá recusar-se à assinar este Compromisso, caso o **COMPRADOR** não consiga comprovar a renda informada na Ficha Cadastral, tornando sem efeito este instrumento para todos os fins.

Cláusula XL – Fazem parte integrante deste contrato os seguintes anexos, com os quais o **COMPRADOR** declara estar ciente e de acordo:

- (i) Memorial descritivo do empreendimento;
- (ii) Termo de Garantia;
- (iii) Planta da unidade objeto deste instrumento;
- (iv) Contrato de Locação e Outras Avenças, firmado com a Operadora Hoteleira;
- (v) Contrato de Mandato Civil, firmados com a Mandatária;
- (vi) Contratos de Afiliação às Marcas Ibis e Ibis Budget, firmados com a Operadora Hoteleira;
- (vii) Minuta da Convenção de Condomínio;
- (viii) Termo de Declaração do Comprador.

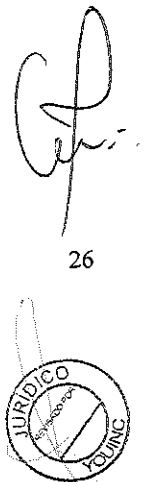
Cláusula XLI- Ainda pelo presente contrato e na melhor forma de direito, o **COMPRADOR** nomeia e constitui sua bastante procuradora a **VENDEDORA**, a quem confere poderes gerais, amplos e ilimitados para o fim especial de, nos termos da Lei Federal nº 4591/64, efetivar, no momento próprio, os registros do instrumento de instituição e de especificação do condomínio, objeto deste contrato, podendo para tanto, outorgar, aceitar, assinar, anuir, retificar, alterar os respectivos instrumentos públicos ou particulares e, bem assim, o Memorial de Incorporação do mesmo condomínio, inclusive a Minuta da Convenção de Condomínio, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, podendo ainda, submeter o citado empreendimento ao patrimônio de afetação, assinar instrumento público ou particular de retificação e ratificação, porventura necessário, inclusive para atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e, mais, promover junto a Prefeitura do



Município de São Paulo, quaisquer alterações do projeto de construção do empreendimento, sem diminuição ou alteração das áreas e frações ideais de terreno correspondente à unidade de que é titular de direito o **COMPRADOR**, podendo para tanto, assinar quaisquer papéis e documentos, passando os correspondentes recibos, conferindo-lhe, ainda, poderes para representá-lo nas repartições públicas municipais, estaduais e federais, autarquias e concessionárias de serviços públicos, instituindo em favor da SABESP e da ELETROPAULO, se necessário, servidão de área "non edificandi", inclusive aceitando e cumprindo exigências e comunique-se, alvarás, enfim, praticando todos os atos necessários ao cabal desempenho deste mandato, com poderes da cláusula "extra", substabelecendo no todo ou em parte os poderes aqui constantes, com ou sem reserva, mandato este constituído em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos arts. 683, 684 e 686, parágrafo único, da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro).

Cláusula XLII - A incorporação do empreendimento acha-se subordinada a prazo de carência de cento e oitenta dias (180), dentro do qual será lícito a **VENDEDORA**, desistir, a seu exclusivo critério, do prosseguimento, na hipótese de não ser alienado cinquenta por cento (50%) das unidades autônomas.

- a) Assim, como exceção à irrevogabilidade e irretratabilidade, aqui ajustadas, as partes contratantes convencionam subordinar a eficácia do presente contrato, à condição suspensiva, acima referida, nos termos do art.121, do Código Civil Brasileiro, combinado com o art.34, da lei nº 4.591/64.
- b) Não implementa a condição (alienação de mencionado percentual de unidades autônomas em determinado prazo), a **VENDEDORA**, a seu único e exclusivo critério, poderá optar por considerá-lo não incorporado e desistirem do empreendimento.
- c) Assim, os pagamentos que tiverem sido efetuados pelo **COMPRADOR**, serão considerados como realizados a título de depósito, para aquisição da unidade autônoma, aqui objetivada.
- d) Optando a **VENDEDORA**, pela desistência de incorporação, tal decisão será denunciada por escrito ao respectivo Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP, e comunicada ao **COMPRADOR**.
- e) Optando pela desistência da incorporação, a **VENDEDORA**, restituirá ao **COMPRADOR**, todos os valores que dele tiverem recebido, observado idêntico critério de correção monetária previsto para a indexação do preço de venda, no prazo de trinta (30) dias, contados da data do recebimento, pelo **COMPRADOR**, da comunicação retro referida.



Cláusula XLIII – As partes elegem o foro da Comarca de São Caetano do Sul para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento, em detrimento a outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a se tornar.

São Paulo,

VENDEDORA:

COMPRADORES:

TESTEMUNHAS:

1. _____
NOME:
END:
RG:

2. _____
NOME: _____
END: _____
RG: _____

CONTRATO DE AFILIAÇÃO À MARCA IBIS BUDGET

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Afiliação à Marca **IBIS BUDGET** (o "Contrato"):

De um lado, na qualidade de incorporadora, construtora e proprietária,

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. ("YOU") com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.381.755/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seu representante legal, **Sr. Abrão Muszkat**, Brasileiro, Casado, Economista, portador da Carteira de Identidade RG nº 2935505-9 (SSP) e inscrito no CPF/MF sob nº 030.899.598-87, domiciliado no endereço acima citado, e **Sr. Carlos Eduardo Toledo Ferraz**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade – RG nº 9.711.668-3 e inscrito no CPF/MF sob nº. 104.163.548-66, e na sua ausência por **Cid Vinhate Ferrari Filho**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.821.446 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 064.457.248-5, ambos com endereço comercial nesta Capital, na Rua Hungria, nº. 620, 10º andar, doravante designada **CONTRATANTE**; e

De outro lado, na qualidade de operadora hoteleira,

HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A., com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 7.815 – Torre 2 – 9º, 10º e 11º (parte) andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.967.852/0001-27, neste ato representada, na forma do seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo assinados, doravante designada simplesmente **HAB**.

Considerando que:

1. a **HAB** é sociedade integrante de um sistema hoteleiro liderado pela ACCOR S.A., empresa francesa pertencente ao mesmo grupo econômico da **HAB**, sistema hoteleiro esse que compreende, dentre outras, as marcas hoteleiras **SOFITEL**, **PULLMAN**, **NOVOTEL**, **MERCURE**, **ADAGIO**, **ADAGIO ACCESS**, **IBIS**, **IBIS STYLES**, e **IBIS BUDGET**;





a ACCOR S.A. presta à **HAB** informações sobre os mais recentes métodos de desenvolvimento de operação hoteleira e, em particular, no aprimoramento e atualização da rede **IBIS BUDGET**;

3. a **CONTRATANTE** está planejando, projetando, incorporará e construirá um empreendimento, sob a forma de Condomínio Edifício, no imóvel situado na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua Alegre nos. 298, 301, 314, 318 x Rua Flórida, 327, 333, 343, o qual será composto de (a) 140 (cento e quarenta) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS**, (b) 196 (cento e noventa e seis) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS BUDGET**, todas destinadas à operação hoteleira, (c) 10 (dez) unidades autônomas lojas, e (d) 20 (vinte) unidades autônomas vagas de garagem, doravante denominado simplesmente "**Condomínio YOU, São Caetano**".
4. As 140 (cento e quarenta) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS** são a seguir denominadas como "**Hotel Ibis**";
5. As 196 (cento e noventa e seis) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS BUDGET** são a seguir denominadas como "**Hotel Ibis Budget**";
6. para os fins deste instrumento, o **Hotel Ibis Budget** será denominado como "**Empreendimento**";
7. a **CONTRATANTE** deseja afiliar seu **Empreendimento** à marca **IBIS BUDGET**; e
8. a **HAB** está apta a prestar à **CONTRATANTE** os serviços de assessoria técnica hoteleira, decorrentes da afiliação do **Empreendimento** à marca **IBIS BUDGET**, dentro dos padrões por ela determinados e aceita, nos termos e condições deste Contrato, assessorar tecnicamente o **Empreendimento** a ser construído pela **CONTRATANTE**.

Têm as partes entre si, justo e acordado, o que segue:





CLÁUSULA PRIMEIRA CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

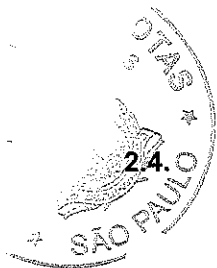
- 1.1. O **Empreendimento** será construído na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua Alegre nos. 298, 301, 314, 318 x Rua Flórida, 327, 333, 343, no terreno de propriedade da **CONTRATANTE**, em conformidade com a matrícula n.º39.450 do 1o. Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP e contará com 196 (cento e noventa e seis) unidades autônomas hoteleiras, e terá suas instalações e áreas comuns definidas de acordo com o projeto arquitetônico e com as adequações à marca **IBIS BUDGET**.

CLÁUSULA SEGUNDA OBJETO

- 2.1. O presente Contrato tem por objeto a afiliação do **Empreendimento** à marca **IBIS BUDGET**, a partir desta data ou até o início da **Fase Operacional** do **Empreendimento** (conforme prevista no Contrato de Locação e Outras Avenças que será firmado pelas partes).
- 2.2. Como consequência da afiliação do **Empreendimento** à marca **IBIS BUDGET**, a **HAB** fornecerá à **CONTRATANTE** a assessoria técnica hoteleira necessária, conforme descrita na Cláusula Quarta adiante, a qual deverá ser absolutamente atendida pela **CONTRATANTE** como condição essencial para a afiliação de seu **Empreendimento** à marca **IBIS BUDGET**.
- 2.3. A **HAB** prestará assessoria técnica hoteleira ao **Empreendimento**, desde o seu estudo preliminar, estando, desde já, autorizada pela **CONTRATANTE** a fornecer orientação aos escritórios técnicos de projeto contratados pela **CONTRATANTE**, executando os atos que forem necessários ao desenvolvimento de todos os projetos técnicos do **Empreendimento**, sempre com prévia aprovação da **CONTRATANTE**, sendo que todas as contratações e encargos daí resultantes, serão de responsabilidade da **CONTRATANTE**. Entendem-se como tais encargos as despesas efetuadas com pessoal contratado, despesas operacionais e demais despesas, de acordo com um orçamento estabelecido e aprovado pela **CONTRATANTE**.

[Handwritten signatures and initials]





2.4.

A **HAB** concederá à **CONTRATANTE** o direito de manter seu **Empreendimento** afiliado à marca **IBIS BUDGET**, desde que todos os projetos atendam rigorosamente aos padrões de tal marca e desde que o **Empreendimento** seja operado pela **HAB**, sendo a **CONTRATANTE** beneficiada com todas as vantagens do sistema **IBIS BUDGET**, seja com relação aos símbolos, modelos e métodos, seja no que se refere à propaganda institucional e promocional.

2.5.

As partes concordam que as Cláusulas deste Contrato não implicam na criação entre elas de um compromisso coletivo, uma associação ou sociedade que acarrete qualquer solidariedade entre si.

CLÁUSULA TERCEIRA

PRAZO

3.1.

O presente Contrato entra em vigor nesta data e assim permanecerá até o início da Fase Operacional do **Empreendimento**, conforme prevista no Contrato de Locação e Outras Avenças.

CLÁUSULA QUARTA

DA ASSESSORIA TÉCNICA HOTELEIRA

4.1.

A **HAB** deverá fornecer à **CONTRATANTE** a assessoria técnica hoteleira, decorrente da afiliação do **Empreendimento** à marca **IBIS BUDGET**, de acordo com os padrões internacionalmente adotados por tal marca, em empreendimentos operados sob ela e em conformidade com os padrões e a política estabelecidos periodicamente pela ACCOR S.A., para os estabelecimentos a ela afiliados.

4.2.

Entende-se por assessoria técnica hoteleira a prestação de serviços pela **HAB** para o apoio à elaboração dos projetos técnicos do **EMPREENDIMENTO** e a transferência de "*know how*" hoteleiro à **CONTRATANTE**, em conformidade com os padrões do sistema **IBIS BUDGET**. Esta assessoria estabelecerá parâmetros que permitam o conhecimento prévio, pela **CONTRATANTE**, do investimento a ser feito no **Empreendimento**, de seu dimensionamento físico e da ocupação geral da área de seu terreno, através de informações que permitam otimizar o projeto em função das especificações e padrões a serem adotados. Os serviços de assessoria técnica





hoteleira que serão prestados pela **HAB** à **CONTRATANTE** são os abaixo descritos:

- a) Fornecimento de Programa Operacional e Quadro de Áreas;
- b) Apresentação do produto e informação sobre os padrões a ele correlatos;
- c) Acompanhamento da execução dos projetos de arquitetura, estrutura, instalações elétricas, instalações hidráulicas, instalações especiais e decoração, mediante cronograma específico e participação nas reuniões de confrontação;
- d) Orientação das soluções técnicas apresentadas em cada projeto e elaboração de relatório a respeito;
- e) Indicação de fornecedores para desenvolvimento dos projetos, os quais serão contratados ou não, a exclusivo critério da **CONTRATANTE**, com exceção dos Projetos Especiais (decoração, comunicação visual, cozinha, ar condicionado, automação predial, compatibilização e coordenação de projetos e TI – rede de voz e dados), que deverão ser contratados junto aos homologados/credenciados pela **HAB**;
- f) Acompanhamento ou análise das propostas dos fornecedores escolhidos pela **CONTRATANTE** (caso solicitado e mediante o pagamento de valor e ser oportunamente acordado entre as partes);
- g) Definição dos cronogramas de comum acordo com a **CONTRATANTE**.
- h) Fornecimento da relação completa ("Relação de Pertences – RP's") dos equipamentos operacionais, tais como, mobiliário, tapetes, cortinas, objetos de decoração e alfaia em geral, bem como *softwares* e todos os bens móveis e sistemas necessários à operação das unidades autônomas;
- i) Fornecimento da relação completa ("Relação de Pertences – RP's") dos materiais operacionais, tais como, roupas de cama, mesa e banho, uniformes, louças, cristais, pratarias e semelhantes, ferramentas, e, enfim, todos os utensílios necessários à operação das unidades autônomas;
- j) Indicação dos fornecedores, para aquisição dos equipamentos e materiais operacionais; e,
- k) Serviços de Assistência Técnica de TI, conforme estabelecido no **Anexo 02**.

4.2.1. Todos os serviços retro mencionados serão executados pela **HAB** em fases distintas, conforme descrito na Cláusula Quinta abaixo, de maneira a prover a **CONTRATANTE** dos elementos necessários à preparação da documentação para construção e instalação do **Empreendimento** e/ou eventual obtenção de





financiamento que vier a contratar para sua produção, de acordo com um cronograma de eventos, objeto da Cláusula Quinta deste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA DAS FASES DA ASSESSORIA TÉCNICA HOTELEIRA

5.1. AS FASES DA ASSESSORIA TÉCNICA HOTELEIRA COMPREENDEM:

5.1.1. **Primeira fase - Assessoria ao Anteprojeto:** Uma etapa estimada em 60 (sessenta) dias, para a assessoria técnica hoteleira, destinada à elaboração dos projetos legais e pré-executivos, por parte dos escritórios técnicos contratados pela **CONTRATANTE**. Constam desta fase de assessoria, exclusivamente, os serviços previstos nos itens 4.2. "a" e 4.2. "b", da Cláusula Quarta.

5.1.2. **Segunda fase - Assessoria aos projetos executivos em geral, orçamentação e acompanhamento da construção:** Essa assessoria é ligada ao planejamento da implantação e operação do **Empreendimento**, conforme especificado no item 4.2., de "c" até "k", da Cláusula Quarta.

CLÁUSULA SEXTA TAXA DE AFILIAÇÃO

6.1. Pelo direito de afiliar o **Empreendimento** à marca **IBIS BUDGET**, além de atender às orientações da assessoria técnica hoteleira da **HAB**, a **CONTRATANTE** pagará à **HAB** a **Taxa de Afiliação** de R\$1.200 (hum mil e duzentos reais) por unidade autônoma hoteleira nos moldes da marca **IBIS BUDGET**. Este valor deverá ser pago em 10 (dez) parcelas fixas, e irrevogáveis, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira dentro de 15 (quinze) dias contados desta data e as demais a cada 30 (trinta) dias.

6.1.1. O valor da **Taxa de Afiliação** está sendo cobrado pela **HAB** considerando todos os tributos atualmente vigentes e aplicáveis, ficando acordado entre as Partes que, havendo quaisquer alterações na legislação tributária que causem alteração dos tributos incidentes nessa taxa, as parcelas eventualmente vincendas serão recalculadas e pagas, pela **CONTRATANTE** à **HAB**, de acordo com referida alteração.

[Handwritten signatures and stamps]

[Circular stamp: HAB - HOSPEDAGEM AUTÔNOMA BUDGET]

[Circular stamp: JURIDICO]



6.1.2. Na hipótese de eventual desistência do projeto do **Empreendimento** por parte da **CONTRATANTE**, esta não terá direito à restituição das parcelas já pagas, bem como deverá arcar com os ônus decorrentes das penalidades previstas no Contrato de Locação e Outras Avenças.

6.1.3. As despesas de viagens e estadas do pessoal técnico da **HAB**, referentes à assessoria técnica hoteleira a ser fornecida, serão assumidas integralmente pela **CONTRATANTE**, dentro de um cronograma a ser estabelecido pelas partes, não sendo abrangidas pela **Taxa de Afiliação**, e desde que previamente aprovadas pela **CONTRATANTE**.

6.1.4. Caso ocorram alterações no projeto do **Empreendimento**, acarretando aumento ou diminuição, superior a 10% (dez por cento), do número de apartamentos, o valor previsto no item 6.1 será, proporcionalmente, ajustado.

CLÁUSULA SÉTIMA

OBRIGAÇÕES GERAIS DAS PARTES

7.1. A **CONTRATANTE** iniciará a construção do **Empreendimento** e a concluirá de acordo com os prazos estabelecidos no Contrato de Locação e Outras Avenças, cumprindo todas as leis, regulamentos, códigos de construção e outras exigências municipais ou de outras autoridades governamentais, de acordo com os padrões de construção utilizados pelos empreendimentos integrantes da rede **IBIS BUDGET**.

7.1.1. A **CONTRATANTE** deverá instalar no terreno onde será construído o **Empreendimento**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do Registro de Incorporação do **Empreendimento**, um painel de propaganda fazendo alusão à afiliação do **Empreendimento** à marca **IBIS BUDGET** e sua futura operação pela **HAB**, respeitando os critérios estabelecidos pelo Departamento de Marketing da mesma.

7.1.2. A **CONTRATANTE** adquirirá, em seu nome e às suas expensas, e instalará no **Empreendimento** todos os equipamentos e materiais operacionais, obedecendo ao Memorial de Responsabilidades e Fornecimento, anexo deste Contrato.

 7.1.3. A **CONTRATANTE** deverá saldar pontualmente compromissos financeiros oriundos do presente Contrato.

7.1.4. A **CONTRATANTE** deverá fazer com que todos os projetos do **Empreendimento** sejam desenvolvidos de acordo com os padrões da marca **IBIS BUDGET**, conforme normas entregues pela assessoria técnica hoteleira da **HAB**, respeitando-se porém a legislação vigente, sendo que toda e qualquer alteração deverá ter a aprovação expressa da **HAB**, sem a qual poderá haver o impeditivo do uso da marca e a consequente rescisão deste Contrato ou do Contrato de Locação e Outras Avenças.

7.1.5. A **CONTRATANTE** deverá apresentar para análise e validação das equipes técnica e de operações da **HAB**, no prazo e na forma estabelecida pela equipe técnica, através de normas, padrões e procedimentos oportunamente apresentados à **CONTRATANTE**, o apartamento-modelo do **Empreendimento**. O custo da montagem do apartamento-modelo será, exclusivamente, da **CONTRATANTE**. O apartamento-modelo, após validado pela **HAB**, servirá como referência para a execução de todos os elementos que constituirão os apartamentos-tipo do **Empreendimento**, inclusive para a formação das equipes responsáveis pela execução da obra e para eventuais ajustes do cronograma de obras. A validação do apartamento-tipo pela **HAB** deverá ser, necessariamente, por escrito, datada e assinada pelos representantes das partes.

CLÁUSULA OITAVA

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS SOBRE O EMPREENDIMENTO

8.1. CATEGORIA DO EMPREENDIMENTO

8.1.1. O **Empreendimento** deverá atender ao conjunto de normas da rede **IBIS BUDGET**, também no que tange às instalações, aos acabamentos, aos equipamentos e aos materiais operacionais, com a finalidade de atender às exigências da marca e às normas de segurança do produto.



8.2. PROJETOS

- 8.2.1. A **CONTRATANTE** é responsável pela elaboração e adequação de todos os projetos do **Empreendimento**, obedecendo às especificações e qualificações apresentadas pela **HAB** e à legislação vigente. Entretanto, poderá a **CONTRATANTE** transferir esta responsabilidade à **HAB**, mediante o pagamento de valor a ser oportunamente acordado entre as partes.

8.3. REPRESENTANTE DA CONTRATANTE

- 8.3.1. Para assegurar uma boa comunicação entre a **HAB** e a **CONTRATANTE**, as partes aceitam nomear um único representante cada para tratar de todos os assuntos relativos aos interesses das mesmas junto ao **Empreendimento**. No caso de não disponibilidade de seus representantes, as partes deverão nomear um substituto, comunicando tal fato por escrito. Tais representantes farão a coordenação geral de todos os projetos e serão os intervenientes entre os escritórios técnicos e a **HAB**.

CLÁUSULA NONA DA CESSÃO

- 9.1. O presente Contrato poderá ser cedido livremente pela **HAB** para qualquer sociedade do **Grupo Accor**, que a **HAB** venha a designar, desde que opere com hotéis do mesmo nível e que seja membro do sistema **IBIS BUDGET**, mediante comunicação por escrito à **CONTRATANTE**. Em tal hipótese, será mantida a responsabilidade solidária da **HAB**.
- 9.2. A **CONTRATANTE** poderá ceder este Contrato livremente à Sociedade que seja sua controladora, controlada ou que tenha interesse comum, mediante comunicação por escrito à **HAB**. Em tal hipótese, será mantida a responsabilidade solidária da **CONTRATANTE**.
- 9.3. Caso o projeto seja transferido, pela **CONTRATANTE**, para terceiros, estes deverão manter o compromisso aqui assumido pela **CONTRATANTE**. Se os terceiros não assumirem tal compromisso, a **CONTRATANTE**, responsável solidária, deverá saldar com a **HAB** todas as parcelas da **Taxa de Afiliação**, até então vencidas e não pagas. Toda e qualquer transferência deverá ter a aprovação

expressa da **HAB**, sem a qual poderá haver a rescisão deste Contrato ou do Contrato de Locação e Outras Avenças.

CLÁUSULA DEZ RESCISÃO

- 10.1.** As partes manifestam seu propósito de resolver amigavelmente todas as dúvidas ou divergências oriundas deste Contrato, para o que se dispõem à realização de reuniões, sempre que necessário for.
- 10.2.** O presente Contrato poderá ser rescindido de comum acordo ou judicialmente por qualquer uma das Partes, na hipótese de inadimplemento por uma delas a qualquer de seus termos e condições, desde que não sanado dentro de 30 (trinta) dias do recebimento de notificação a esse respeito, dada pela Parte prejudicada, sem prejuízo, porém, do direito desta Parte às perdas e danos decorrentes de tal rescisão e da rescisão do Contrato de Locação e Outras Avenças.
- 10.3.** No caso da rescisão deste Contrato por falha grave, a qualquer uma das disposições ora pactuadas, desde que devidamente comprovadas, dará direito à Parte prejudicada de receber uma indenização que deverá corresponder às perdas e danos decorrentes de dita falha.
- 10.4.** As indenizações previstas nos itens 10.2. e 10.3. acima não serão devidas, pela **YOU** à **HAB**, nas únicas hipóteses a seguir identificadas e desde que não decorram, comprovadamente, de culpa exclusiva da **YOU**: (i) não aprovação do pedido de dispensa de registro perante a CVM e (ii) não aprovação do projeto arquitetônico do **Empreendimento** junto aos órgãos competentes.
- 10.5.** No caso de rescisão antecipada do Contrato de Locação e Outras Avenças, referentes ao **Empreendimento**, este Contrato estará automaticamente rescindido, sem que desta rescisão decorra qualquer penalidade para as Partes, não havendo devolução dos valores eventualmente pagos pela **CONTRATANTE** a título de **Taxa de Afiliação**.

CLÁUSULA ONZE
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 11.1. Todos os valores previstos neste Contrato são base agosto/2014 e estarão sujeitos à atualização no menor período permitido em lei pela variação percentual acumulada mensal do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), apurado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, aplicada, *pro rata temporis*, ou na falta dele, pela mesma variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas, ou ainda na falta dele, pela mesma variação do Índice de Preços ao Consumidor - IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, da Universidade de São Paulo. Na hipótese de serem extintos todos os índices acima mencionados, as Partes elegerão, de comum acordo, outro índice com boa reputação no mercado e que reflita adequadamente a perda do poder aquisitivo da moeda nacional. Atualmente este período de reajuste é de 12 (doze) meses.
- 11.2. Caso as os valores previstos neste Contrato não sejam pagos a seu devido tempo, sofrerão os acréscimos da correção monetária, mencionada no item 11.1 supra, a incidência de juros legais de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados dia a dia sobre o principal corrigido, mais multa moratória de 2% (dois por cento), aplicada sobre o valor principal e correção monetária.
- 11.3. Este Contrato de Afiliação deverá ser, sempre, interpretado em conjunto com o Contrato de Locação e Outras Avenças.
- 11.4. A tolerância de qualquer das Partes com relação ao descumprimento pela outra de quaisquer dos termos ou obrigações deste Contrato, não constituirá perdão, renúncia ou novação com relação a esses mesmos termos ou obrigações, cujo cumprimento poderá ser exigido a qualquer tempo.
- 11.5. As Partes signatárias não poderão ser responsabilizadas por quaisquer faltas ou atrasos no cumprimento de suas obrigações, nos termos do presente Contrato, em decorrência de motivos fora de seu controle, casos fortuitos ou eventos de força maior, consoante o previsto no parágrafo único do artigo 393 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA DOZE
DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES

- 12.1.** Quaisquer comunicações, notificações ou avisos entre as Partes, deverão ser feitos por escrito e endereçados da seguinte forma:

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

Av. Nações Unidas, 7.815 – 11º andar

CEP 05425-070 - São Paulo/SP

A/C.: Diretoria de Desenvolvimento

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar

São Paulo, SP

A/C.: Sr. Eduardo Muszkat

- 12.2.** No caso de mudança dos endereços, ou de quaisquer dos dados aqui referidos, as Partes se comunicarão por escrito através de carta com aviso de recebimento (AR).

CLÁUSULA TREZE
ANEXOS

- 13.1.** Fazem parte integrante deste Contrato, como se nele estivessem transcritos em inteiro teor, os seguintes documentos anexos, os quais seguem rubricados pelas Partes:

Anexo 01 - Memorial de Responsabilidades e Fornecimento; e

Anexo 02 - Serviços de Assistência Técnica de TI.

CLÁUSULA QUATORZE
COMPROMISSO ARBITRAL

- 14.1.** Qualquer controvérsia relativa a este Contrato será resolvida por arbitragem, de acordo com as disposições adiante.

- 14.2.** A arbitragem será submetida ao Centro de Mediação e Arbitragem

da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (CCBC) de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCBC (doravante designado o "Regulamento").

De acordo:

- 14.3.** O litígio será decidido por um Tribunal Arbitral de três árbitros, escolhidos de acordo com o Regulamento.
- 14.4.** A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem obedecerá ao disposto na Lei Brasileira de Arbitragem.
- 14.5.** As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, exclusivamente para medidas cautelares ou coercitivas, provisionais ou permanentes, assim como para execução da sentença arbitral.
- 14.6.** O Tribunal Arbitral deverá proferir sua sentença no Brasil, dentro de 12 (doze) meses do início da arbitragem. Este prazo poderá ser prorrogado por até 6 (seis) meses pelo Tribunal Arbitral, desde que justificadamente.
- 14.7.** Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada Parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as Partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.
- 14.8.** As Partes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

CONTRATANTE

HAB

Eduardo Carlos Dias Camargo
CPF 016.643.718-26
RG 8.354.366

E por estarem de acordo, as partes firmam o presente instrumento, na presença das testemunhas abaixo, em 02 (duas) vias de igual teor e para a mesma finalidade.

São Paulo, 28 de novembro de 2014.

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

Eduardo Carlos Dias Camargo
CPF 016.643.718-26
RG 8.354.366

Testemunhas:

Michelle Buck

Nome: Michelle Buck B. Pereira
RG: CPF 214.679.028-88
CPF: RG 5.040.516-0

Camila Klein
Nome: Camila Klein
RG: CPF 309.093.748-48
CPF: RG: 33.517.942-3

Folha de assinaturas do Contrato de Afiliação à Marca Ibis Budget que, entre si, celebram a Green You Empreendimento Imobiliário Ltda. e a Hotelaria Accor Brasil S.A., na data de 28 de novembro de 2014, referente ao Ibis Budget São Caetano.

OFICIAL DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 13º SUBDISTRITO BUTANTÃ
Oficial: Evandro da Cunha
Rua Piraussara, 432 - Butantã - São Paulo - SP - Cep 05501-020 - Tel.: (11) 3819-1168

Reconheço por semelhança e/valor econ as firmas de: EDUARDO CARLOS DIAS CAMARGO e FERNANDO VIRIATO DE MEDEIROS.
São Paulo, 04 de dezembro de 2014.
Em Testemunho da verdade. Cód. [1970636409524800432936]

Valido somente com selo de autenticidade; Utd 2: total R\$ 13,60
Selo(s): 2 Atos: 1021AA-562964

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS

Acassio Cordeiro Gomes
Escr. Autorizado



MEMORIAL DE RESPONSABILIDADES E FORNECIMENTO PARA O EMPREENHIMENTO IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL

O objetivo das especificações constantes deste documento é definir, sem limitar, as principais obrigações da **CONTRATANTE**, incluindo todos os serviços e fornecimentos necessários para o perfeito funcionamento do **EMPREENHIMENTO**.

A CONTRATANTE FORNECE

Construção Civil, instalações Gerais, e gerenciamento da montagem hoteleira e aprovações e obtenção de licenças legais, visando a entrega do **EMPREENHIMENTO** em perfeitas condições de operação, conforme projetos e normas técnicas brasileiras do produto. A entrega do empreendimento deverá ocorrer de maneira formal através de um laudo de recebimento do hotel feito por empresa homologada atestando que todos os sistemas, equipamentos e documentação legal dão condição de abertura do hotel.

1. PROJETOS TÉCNICOS:

- Desenvolvimento de todos os projetos técnicos necessários para a construção do empreendimento, de acordo com os padrões da marca e normas técnicas vigentes.
- Todos os projetos deverão ser compatibilizados.

2. SERVIÇOS E OBRAS COMPLEMENTARES: São, dentre outros, os itens a seguir discriminados:

- Demolição, limpeza e terraplanagem.
- Plotagens, cópias heliográficas de todos os projetos ou fotocópias, necessárias à execução dos trabalhos.
- Pagamentos de todos os insumos, tais como: energia, água, telefone, internet, gás.
- Obras exigidas pelas concessionárias para efetuar as ligações provisórias e definitivas.

3. TAXAS, EMOLUMENTOS E SEGUROS: São, dentre outros, os a seguir discriminados:

- Procedimentos legais necessários à aprovação da obra.
- Seguros gerais de funcionários e de responsabilidade civil, conforme Contrato de Locação e Outras Avenças a ser firmado entre a **CONTRATANTE** e a **HAB**.
- Obtenção das licenças e demais exigências que se fizerem necessárias para o funcionamento do hotel ao público;

4. INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS:

- Pannel de placas do canteiro, além de sua iluminação e manutenção durante o período de obras.
- Instalações gerais de canteiro e alojamentos garantindo a salubridade e critérios legais vigentes.
- Demarcação do terreno.
- Demarcação do prédio, que deverá ser feita por topógrafo;
- Vias de acesso para trânsito interno.
- Instalação de placa com a respectiva marca hoteleira da **HAB**, em conformidade com o layout fornecido pela **HAB** e acordado com a **CONTRATANTE**.



Anexo do Contrato de Afiliação à Marca

- Instalação da placa de obras com o numero do alvará de construção e responsável técnico que deverá seguir o padrão vigente da cidade.

5. MOVIMENTO DE TERRA

- De responsabilidade e definição da **CONTRATANTE**.

6. INFRA-ESTRUTURA

- Fornece tudo, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS BUDGET.

7. ESTRUTURA

- Fornece tudo, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS BUDGET.

8. COBERTURA E PROTEÇÕES:

- Fornece tudo, inclusive todas as impermeabilizações previstas nos projetos;

9. PAREDES E PAINÉIS:

- Fornece tudo, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS BUDGET

10. ESQUADRIAS DE MADEIRA:

- Fornece tudo, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS BUDGET.

11. REVESTIMENTOS:

Fornece tudo conforme especificado nos projetos de decoração e arquitetura.

12. PISO:

- Fornece tudo conforme especificações dos projetos de arquitetura e decoração de interiores.

13. VIDROS E ESPELHOS:

- Fornece tudo, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS BUDGET.

14. ESQUADRIAS E FERRAGENS:

- Fornece tudo, inclusive fechaduras eletrônicas, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS BUDGET.

15. FORROS:

- Fornece tudo, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS BUDGET.

16. PINTURAS:

- Fornece tudo conforme especificado nos projetos.



Anexo do Contrato de Afiliação à Marca

- Retoques e limpezas finais para entrega da obra, ocasionados pela **CONTRATANTE** ou quaisquer terceiros.

17. PAVIMENTAÇÃO EXTERNA

- Fornece tudo conforme projetos;

18. MUROS, GRADIS E PORTÕES

- Fornece tudo conforme projetos;

19. TRATAMENTO PAISAGÍSTICO:

- Fornece tudo conforme especificações do projeto de paisagismo.

20. LOUÇAS E METAIS:

- Fornece tudo, incluindo bancadas em mármore/granito, tampos dos vasos, para os sanitários dos apartamentos e sociais, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS BUDGET.

21. SISTEMA DE ÁGUA FRIA, ESGOTO, ÁGUA QUENTE:

- Fornece tudo, conforme projetos específicos e de acordo com os critérios técnico da marca, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS BUDGET.
- Ligação definitiva junto à concessionária.

22. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO:

- Fornece tudo, devendo atender totalmente as legislações federal, estadual e municipal, incluindo todo o fornecimento e serviços de instalações.

23. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

- Fornece tudo, devendo atender totalmente ao previsto na legislação federal, estadual e municipal, incluindo o fornecimento e serviços de instalações.
- Ligação definitiva junto à concessionária.

24. GERADOR DE ENERGIA E SISTEMA DE TRANSFERÊNCIA:

- Fornecimento de Gerador com transferência em rampa, para atender 100% da carga instalada (inclusive ar condicionado), conforme projeto específico.
- Toda e qualquer obra civil necessária, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS BUDGET.
- Instalação do painel de transferência em rampa do Gerador (QTA).
- Fornecimento e instalação do tanque de combustível, conforme projeto aprovado junto ao Corpo de Bombeiros e determinações da marca IBIS BUDGET.
- Testes finais e colocação em operação *start up*.
- Todo o isolamento acústico necessário, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS BUDGET.



25. SISTEMAS DE SUPERVISÃO PREDIAL:

- Fornece tudo.

26. SISTEMAS ESPECIAIS:

- Fixação de todas as tubulações e eletrodutos.
- Fechamento dos rasgos, após os testes, das tubulações e eletrodutos.
- Arremates de obras civis e instalação de sonofletores, etc.
- Aberturas e fechamento de valas, após os testes das redes, e liberação para fechamento das valas.
- Pintura de todas as tubulações aparentes, de acordo com normas NBR.
- Todos os materiais, equipamentos e instalações que compõem cada sistema, para entrega deste em funcionamento, conforme projeto específico acordado entre **HAB** e **CONTRATANTE**.
- Câmaras frigoríficas com temperaturas positiva e negativa completas e em funcionamento, se necessária, conforme projeto específico da cozinha acordado entre **HAB** e **CONTRATANTE**, respeitando-se os padrões operacionais e da marca.
- Execução de infra estrutura, cabeamento e clipagem dos cabos de lógica, bem como a instalação e fornecimento do *path panel*, tudo conforme especificação da **HAB**.

27. TELEFONIA:

- Fornece tudo, conforme projetos específicos.
- Central telefônica conforme especificação da **HAB**.
- Obtenção das aprovações da rede de entrada até o distribuidor geral, inclusive pela concessionária local.
- Linhas telefônicas, inclusive públicas e links conforme especificações da **HAB**.

28. AR CONDICIONADO CENTRAL, VENTILAÇÃO E EXAUSTÃO:

- Fornecimento de todos os equipamentos e execução dos serviços necessários à instalação dos sistemas, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS BUDGET.
- Sistema de exaustão de cozinha, incluindo o fornecimento de coifa de aço inox (tipo *wash pull*), conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS BUDGET.

29. SISTEMA DE GÁS COMBUSTÍVEL:

- Fornece tudo conforme projeto inclusive ligação junto à concessionária.

30. EQUIPAMENTOS OPERACIONAIS, MATERIAIS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO:

- Equipamentos e materiais necessários para a montagem do empreendimento hoteleiro, conforme Relação de Pertences que será fornecida pela HAB, os quais deverão ser adquiridos e instalados pela CONTRATANTE, em nome dos adquirentes.

30.1. RELAÇÃO DE PERTENCES 1 - (RP1) – EQUIPAMENTOS OPERACIONAIS:

- Acessórios de banheiro, cinzeiros e lixeiras.



Anexo do Contrato de Afiliação à Marca

- Equipamentos e móveis de convenções.
- Equipamentos administrativos;
- Diversos, cofre, quadros de avisos.
- Equipamento de governança.
- Equipamentos eletro-eletrônicos.
- Ferramentas de manutenção.
- Mobiliário das áreas administrativas.
- Equipamentos de transporte interno.
- Uniformes.
- Bandeiras.
- Comunicação Visual interna e externa, conforme projeto desenvolvido pela CONTRATANTE e aprovado pela HAB.

30.2. RELAÇÃO DE PERTENCES 2 - (RP2) – EQUIPAMENTOS OPERACIONAIS:

- Gravuras e acessórios das áreas comuns.
- Balcões e mobiliários fixos.
- Divisórias e biombos das áreas sociais.
- Cortinas/ persianas.
- Mobiliário solto em geral.
- Luminárias decorativas e soltas das áreas sociais.
- Objetos decorativos.
- Tapetes.
- Vasos de plantas;
- Marcenarias especiais;
- Material de papelaria.

30.3. RELAÇÃO DE PERTENCES 3 - (RP3) – EQUIPAMENTOS OPERACIONAIS:

- Equipamentos de cozinha.
- Telefonia.
- Relógio de ponto
- Equipamentos de informática, *softwares* e licenças.

30.4. RELAÇÃO DE PERTENCES 4 - (RP4) – MATERIAIS OPERACIONAIS:

- Louças e porcelanas.
- Baixelas Coffee Shop
- Talheres.
- Taças e copos.
- *Racks* de louças e talheres.
- Acessórios de cozinha.
- Refeitório colaboradores.

30.5. RELAÇÃO DE PERTENCES 5 - (RP5) – APARTAMENTOS:

- Mobiliário padrão.
- Móveis e acessórios.
- Acessórios de banheiros.
- Roupas de cama, mesa e banho.



Anexo do Contrato de Afiliação à Marca

- Equipamentos eletro-eletrônicos.
- Luminárias decorativas.
- Cortina.
- Cama Box .

As Relações de Pertences definitivas serão entregues à CONTRATANTE, pela HAB, nos 6 (seis) meses que antecederem a data prevista para término das obras do Hotel (caracterizada pela expedição do Certificado de Conclusão das Obras do Hotel - Habite-se).

31. OUTROS SERVIÇOS:

LIMPEZA GERAL:

- Remoção de resíduos, materiais e lixo, oriundos de seus serviços, isto é, manutenção da limpeza e organização do canteiro de obras.

LIMPEZA FINAL:

- Vidros, pisos, paredes, esquadrias, áreas externas e caixas d'água, tudo até o início da Fase Operacional do empreendimento.

32. COMUNICAÇÃO VISUAL:

- Bases de concreto, estrutura e suportes para chumbar as estruturas.
- Bases de concreto para equipamentos, projetores, luminosos e postes.
- Comunicação Visual interna e externa, conforme projeto desenvolvido pela **CONTRATANTE** e aprovado pela **HAB**.
- Obtenção do alvará de licença e funcionamento da comunicação visual junto ao órgão competente local.

33. LIGAÇÕES, APROVAÇÕES E LEGALIZAÇÕES:

LIGAÇÕES E SERVIÇOS FINAIS:

- Providências finais, atendimento aos "Comunique-se", para que seja feita a vistoria da Prefeitura Municipal e obtenção do "Habite-se", alvará de funcionamento nos demais órgãos públicos, Vigilância Sanitária, Corpo de Bombeiros e outros que se fizerem necessários, conforme legislação local.
- Pagamento de taxas pertinentes à **CONTRATANTE**.

ENERGIA, ÁGUA, ESGOTO e GÁS: VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS, VIGILÂNCIA SANITÁRIA, ÓRGÃO CONTROLE MEIO-AMBIENTE - todas as providências para a ligação definitiva junto à concessionária local, ou seja:

- Vistorias, atendimento aos "Comunique-se", aprovação e ligação.
- Obtenção da vistoria final para fins de licença de funcionamento.



34. RECEBIMENTO, ARMAZENAMENTO E INSTALAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS E MATERIAIS CONSTANTES DAS RELAÇÕES DE PERTENCES:

- Recebimento dos materiais, conferência, armazenamento, segurança, instalação de todos os equipamentos e materiais, testes e encaminhamento de preparação de dossiê com projetos, certificados de garantia e testes finais e entrega à **HAB**.

Atendimento de todas as observações feitas pela HAB e acordadas com a CONTRATANTE, quando do recebimento do empreendimento e lavratura do Termo de Entrega e Recebimento.



ANEXO 02 DO CONTRATO DE AFILIAÇÃO À MARCA IBIS BUDGET

SERVIÇOS DE ASSISTENCIA TÉCNICA DE TI

INTRODUÇÃO

Os serviços de Assistência Técnica de TI Accor, contemplados neste Anexo, têm o objetivo de orientar, durante as fases de projeto do EMPREENDIMENTO, a construção e a implantação de uma nova unidade hoteleira dentro dos padrões mundiais da Accor para a área de tecnologia.

Por meio dos coordenadores de TI, profissionais especializados e totalmente familiarizados com os padrões de TI Accor, serão fornecidos documentos, referências técnicas, assistência técnica, catálogos de produtos e serviços, tudo conforme os padrões Accor.

DEFINIÇÕES

Consultor de TI Accor

Significa o responsável pelos serviços de TI Accor que dará a assistência ao proprietário em relação a todos os requisitos tecnológicos, informando todos os padrões utilizados pela rede Accor a nível global, além de validar os desenhos técnicos de TI para o EMPREENDIMENTO, garantindo a aplicação dos padrões e normas da Marca **IBIS BUDGET**

(RP-TI) - Padrões de Sistemas de Informação e Equipamentos da Accor para a Marca IBIS BUDGET

São os documentos atualizados, elaborados pela equipe de serviços de TI Accor, que indicam todos os padrões mandatórios de *hardware* (*Servers, Printers, Desktops, Laptops, Routers, Switchs, Cabeamento, antenas wi-fi, Link de dados, Pabx, UPS* e outros periféricos referentes à TI) e *software* (*Property Management System, Point of Sale System, Sales & Catering System, Revenue Management System, SPA System, Time and Attendance, Quality Management, Key System, Sistemas Operacionais, Pacotes SUITS, antivírus, Sistemas de Back-up*) referentes ao ambiente de TI Accor.

Especificação dos Padrões Accor da Marca IBIS BUDGET

São os documentos atualizados e elaborados pela Accor (Ex.: especificações técnicas, documentos técnicos padrões de instalações – folhas de referência dos produtos, diagramas de funcionalidades dos sistemas e normas de implantação) que compreendem os requisitos da Marca **IBIS BUDGET** e definem os critérios de execução dos desenhos técnicos para cada uma das marcas Accor, seguindo o estabelecido no contrato de operação do EMPREENDIMENTO.

1 ALCANCE DAS RESPONSABILIDADES

Este Anexo tem por objetivo definir os alcances e responsabilidades do consultor de TI Accor, que consistirão, principalmente, em assistir o proprietário, garantindo a aderência aos padrões mundiais da rede Accor para o ambiente de TI.

Antes da fase de execução dos desenhos técnicos

Orientar, oportunamente, o proprietário por meio de uma lista completa de padrões de TI Accor que deverão ser utilizados em conformidade com a Marca **IBIS BUDGET** e na execução dos desenhos técnicos relativos à área de TI.



Fase Pré-Abertura

Realização da visita, 45 (quarenta e cinco) dias antes da data prevista para início da Fase Pré-Operacional do EMPREENDIMENTO, garantindo que os itens de TI estejam implementados e finalizados para o início do processo de abertura do EMPREENDIMENTO.

Qualquer atraso nesta fase, automaticamente, alterará a data prevista para a abertura do EMPREENDIMENTO, conforme regras descritas no tópico 5 deste Anexo.

Fase Abertura

Visita final de acompanhamento durante o *workshop* a ser realizado na Fase Pré-Operacional. Nesta etapa final do processo, o Consultor de TI Accor trabalhará com a seguinte matriz de atividades / responsabilidades:

ATIVIDADES	RESPONSABILIDADES HAB
Arquivos de instalação do Accor <i>master</i> dos PC's e Servidores	Fornecer
Documentação referente a masterização	Fornecer
Informações referentes à configuração da rede administrativa	Fornecer
Relatório Final encadernado com todo o histórico da instalação	Fornecer
Ativação do EMPREENDIMENTO dentro do serviço de diretório (rede Accor)	Implementar
Ativação das caixas de correio dentro do ambiente TI Accor	Implementar
Configuração dos dispositivos de Rede e <i>Firewall</i> para área administrativa	Implementar
Confirmação de que o EMPREENDIMENTO esteja declarado dentro do sistema de distribuição mundial da Accor, quando aplicado	Implementar
Configuração do <i>software</i> de teledistribuição e inventário da Accor (<i>Techinvent & Radia</i>)	Implementar
Instalação da masterização dos equipamentos	Acompanhar
Instalação dos equipamentos de TI (impressoras, servidores, etc.)	acompanhar
Instalação dos aplicativos de operação hoteleira e interfaces de dados (PMS, ponto de venda, chave eletrônica, entre outros)	acompanhar / validar

Todas as instalações dos equipamentos, treinamentos e instalação dos *softwares* dentro do ambiente serão feitos na fase de pré-abertura, pelos fornecedores referenciados pela equipe de TI Accor, tendo a coordenação direta do Consultor de TI Accor, para validar e garantir a aplicação dos padrões mundiais da Accor e da Marca **IBIS BUDGET**



Quadro de Reuniões e Visitas on site

Processo	Fase	Período	Motivo
Reunião	Projeto	Antes da execução dos desenhos técnicos	✓ Passar todas as especificações dos padrões de tecnologia Accor ao proprietário, referentes aos itens básicos de construção que envolvam TI (cabearamento, estrutura rede de hospede e administrativa, telefonia, sala para servidores, etc.), para elaboração dos desenhos técnicos, para que possa ser constituída a fase de projeto. ✓ Apresentar o detalhamento do cronograma de visitas e suporte para que seja previamente aprovado pelo proprietário.
Reunião	Construção	6 Meses antes da data de abertura	✓ Entregar RP-TI contendo lista de <i>hardware & software</i> (PMS - <i>Property Management System</i>, ponto de venda, <i>Sales & Catering</i>, quando necessário, chave eletrônica, <i>Revenue Management System</i>, <i>Quality Management System</i>, quando necessário, <i>Racks</i>, UPS para os equipamentos, Servidores, <i>Desktops</i> PC, <i>Laptops</i>, <i>Printers</i>, <i>Switchs</i>, <i>Routers</i>, <i>Network</i>) com custos estimados em consonância com o padrão de TI Accor e da Marca IBIS BUDGET ✓ Fornecer todas as propostas dos fornecedores referenciados pela TI Accor para os serviços (Instalação) e os produtos (PMS, POS, S&C, etc.) mandatários para os padrões mundiais da rede Accor. ✓ Recomendar e prover informações de <i>link WAN</i> que atenda aos padrões de conexão da Rede Provada de Telecomunicações da Accor (Solução, SLA, Tamanho) para as áreas administrativas e para a rede de hóspedes.
Visita + Reunião *	Construção	6 Meses antes da data de abertura	✓ Verificar a execução dos desenhos técnicos validados pela área de TI, sendo disponibilizado para o proprietário, ao final da visita, um relatório de <i>status</i> indicando os itens em não conformidade para que o proprietário possa estabelecer um plano de ação e adequar os itens apontados, permitindo a abertura do EMPREENDIMENTO conforme data prevista.
Visita	Construção	3 Meses antes da data de abertura	✓ Acompanhar o processo de compra da RP TI e validar os itens de não conformidade apontados na visita anterior, tendo como empregável um relatório de <i>status</i> atualizado.
Visita	Pré-Abertura	45 Dias antes da data de abertura	✓ Validar a conclusão das obras que envolvam TI, verificar o <i>status</i> de entrega dos itens relacionados na RP TI e entregar o relatório de <i>status</i> atualizado, indicando os itens de não conformidade que poderão impactar diretamente o processo de abertura da unidade.
Visita	Abertura	Durante o Workshop pré-operacional	✓ Validar todo o processo de instalação e de configuração do ambiente de TI Accor.

*** A primeira visita on site, será acompanhada de uma reunião para alinhamento dos processos junto ao proprietário.**



3 PRAZOS DOS SERVIÇOS

Todos os itens mencionados na RP-TI, devem ser entregues, pelo proprietário, com 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência do início da Fase Operacional do EMPREENDIMENTO, a falta de algum equipamento, acarretará a alteração automática na data de início da Fase Operacional do EMPREENDIMENTO (DATA PREVISTA + DIAS DE ATRASO).

Todos os contratos referenciados dos fornecedores referenciados pela Accor, devem ser assinados até 90 (noventa) dias antes do início da Fase Operacional do EMPREENDIMENTO. A não assinatura dentro deste prazo acarretará a alteração automática na data de início da Fase Operacional do EMPREENDIMENTO (DATA PREVISTA + DIAS DE ATRASO).

Todos os itens de não conformidade apontados nos relatórios de *status* feitos durante as visitas técnicas deverão ter sido finalizados em até 45 (quarenta e cinco) dias antes da data prevista para início da Fase Operacional do EMPREENDIMENTO. Qualquer atraso neste item acarretará a alteração automática na data de início da Fase Operacional do EMPREENDIMENTO (DATA PREVISTA + DIAS DE ATRASO), podendo acarretar, também, visitas adicionais e custos respectivos.



CONTRATO DE AFILIAÇÃO À MARCA IBIS

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Afiliação à Marca **IBIS** (o "Contrato"):

De um lado, na qualidade de incorporadora, construtora e proprietária,

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. ("YOU") com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.381.755/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais, **Sr. Abrão Muszkat**, Brasileiro, Casado, Economista, portador da Carteira de Identidade RG nº 2935505-9 (SSP) e inscrito no CPF/MF sob nº 030.899.598-87, domiciliado no endereço acima citado, e **Sr. Carlos Eduardo Toledo Ferraz**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade – RG nº 9.711.668-3 e inscrito no CPF/MF sob nº. 104.163.548-66, e na sua ausência por **Cid Vinhate Ferrari Filho**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.821.446 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 064.457.248-5, ambos com endereço comercial nesta Capital, na Rua Hungria, nº. 620, 10º andar, doravante designada **CONTRATANTE**; e

De outro lado, na qualidade de operadora hoteleira,

HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A., com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 7.815 – Torre 2 – 9º, 10º e 11º (parte) andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.967.852/0001-27, neste ato representada, na forma do seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo assinados, doravante designada simplesmente **HAB**.

Considerando que:

1. a **HAB** é sociedade integrante de um sistema hoteleiro liderado pela ACCOR S.A., empresa francesa pertencente ao mesmo grupo econômico da **HAB**, sistema hoteleiro esse que compreende, dentre outras, as marcas hoteleiras **SOFITEL**, **PULLMAN**, **NOVOTEL**, **MERCURE**, **ADAGIO**, **ADAGIO ACCESS**, **IBIS**, **IBIS STYLES**, e **IBIS BUDGET**;





2. a **ACCOR S.A.** presta à **HAB** informações sobre os mais recentes métodos de desenvolvimento de operação hoteleira e, em particular, no aprimoramento e atualização da rede **IBIS**;
3. a **CONTRATANTE** está planejando, projetando, incorporará e construirá um empreendimento, sob a forma de Condomínio Edifício, no imóvel situado na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua Alegre nos. 298, 301, 314, 318 x Rua Flórida, 327, 333, 343, o qual será composto de (a) 140 (cento e quarenta) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS**, (b) 196 (cento e noventa e seis) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS BUDGET**, todas destinadas à operação hoteleira, (c) 10 (dez) unidades autônomas lojas, e (d) 20 (vinte) unidades autônomas vagas de garagem, doravante denominado simplesmente "**Condomínio YOU, São Caetano**".
4. As 140 (cento e quarenta) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS** são a seguir denominadas como "**Hotel Ibis**";
5. As 196 (cento e noventa e seis) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS BUDGET** são a seguir denominadas como "**Hotel Ibis Budget**";
6. para os fins deste instrumento, o **Hotel Ibis** será denominado como "**Empreendimento**";
7. a **CONTRATANTE** deseja afiliar seu **Empreendimento** à marca **IBIS**; e
8. a **HAB** está apta a prestar à **CONTRATANTE** os serviços de assessoria técnica hoteleira, decorrentes da afiliação do **Empreendimento** à marca **IBIS**, dentro dos padrões por ela determinados e aceita, nos termos e condições deste Contrato, assessorar tecnicamente o **Empreendimento** a ser construído pela **CONTRATANTE**.

Têm as partes entre si, justo e acordado, o que segue:



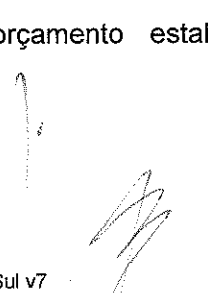


CLÁUSULA PRIMEIRA
CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

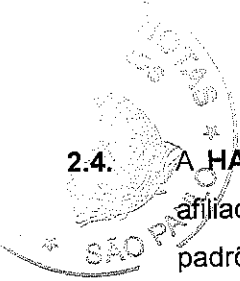
- 1.1. O **Empreendimento** será construído na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua Alegre nos. 298, 301, 314, 318 x Rua Flórida, 327, 333, 343, no terreno de propriedade da **CONTRATANTE**, em conformidade com a matrícula n.º39.450 do 1o. Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP e contará com 140 (cento e quarenta) unidades autônomas hoteleiras, e terá suas instalações e áreas comuns definidas de acordo com o projeto arquitetônico e com as adequações à marca **IBIS**.

CLÁUSULA SEGUNDA
OBJETO

- 2.1. O presente Contrato tem por objeto a afiliação do **Empreendimento** à marca **IBIS**, a partir desta data até o início da **Fase Operacional** do **Empreendimento** (conforme prevista no Contrato de Locação e Outras Avenças que será firmado pelas partes).
- 2.2. Como consequência da afiliação do **Empreendimento** à marca **IBIS**, a **HAB** fornecerá à **CONTRATANTE** a assessoria técnica hoteleira necessária, conforme descrita na Cláusula Quarta adiante, a qual deverá ser absolutamente atendida pela **CONTRATANTE** como condição essencial para a afiliação de seu **Empreendimento** à marca **IBIS**.
- 2.3. A **HAB** prestará assessoria técnica hoteleira ao **Empreendimento**, desde o seu estudo preliminar, estando, desde já, autorizada pela **CONTRATANTE** a fornecer orientação aos escritórios técnicos de projeto contratados pela **CONTRATANTE**, executando os atos que forem necessários ao desenvolvimento de todos os projetos técnicos do **Empreendimento**, sempre com prévia aprovação da **CONTRATANTE**, sendo que todas as contratações e encargos daí resultantes, serão de responsabilidade da **CONTRATANTE**. Entendem-se como tais encargos as despesas efetuadas com pessoal contratado, despesas operacionais e demais despesas, de acordo com um orçamento estabelecido e aprovado pela **CONTRATANTE**.







2.4. A **HAB** concederá à **CONTRATANTE** o direito de manter seu **Empreendimento** afiliado à marca **IBIS**, desde que todos os projetos atendam rigorosamente aos padrões de tal marca e desde que o **Empreendimento** seja operado pela **HAB**, sendo a **CONTRATANTE** beneficiada com todas as vantagens do sistema **IBIS**, seja com relação aos símbolos, modelos e métodos, seja no que se refere à propaganda institucional e promocional.

2.5. As partes concordam que as Cláusulas deste Contrato não implicam na criação entre elas de um compromisso coletivo, uma associação ou sociedade que acarrete qualquer solidariedade entre si.

CLÁUSULA TERCEIRA

PRAZO

3.1. O presente Contrato entra em vigor nesta data e assim permanecerá até o início da Fase Operacional do **Empreendimento**, conforme prevista no Contrato de Locação e Outras Avenças.

CLÁUSULA QUARTA

DA ASSESSORIA TÉCNICA HOTELEIRA

4.1. A **HAB** deverá fornecer à **CONTRATANTE** a assessoria técnica hoteleira, decorrente da afiliação do **Empreendimento** à marca **IBIS**, de acordo com os padrões internacionalmente adotados por tal marca, em empreendimentos operados sob ela e em conformidade com os padrões e a política estabelecidos periodicamente pela ACCOR S.A., para os estabelecimentos a ela afiliados.

4.2. Entende-se por assessoria técnica hoteleira a prestação de serviços pela **HAB** para o apoio à elaboração dos projetos técnicos do **EMPREENDIMENTO** e a transferência de "*know how*" hoteleiro à **CONTRATANTE**, em conformidade com os padrões do sistema **IBIS**. Esta assessoria estabelecerá parâmetros que permitam o conhecimento prévio, pela **CONTRATANTE**, do investimento a ser feito no **Empreendimento**, de seu dimensionamento físico e da ocupação geral da área de seu terreno, através de informações que permitam otimizar o projeto em função das especificações e padrões a serem adotados. Os serviços de assessoria técnica



hoteleira que serão prestados pela **HAB** à **CONTRATANTE** são os abaixo descritos:

- a) Fornecimento de Programa Operacional e Quadro de Áreas;
- b) Apresentação do produto e informação sobre os padrões a ele correlatos;
- c) Acompanhamento da execução dos projetos de arquitetura, estrutura, instalações elétricas, instalações hidráulicas, instalações especiais e decoração, mediante cronograma específico e participação nas reuniões de confrontação;
- d) Orientação das soluções técnicas apresentadas em cada projeto e elaboração de relatório a respeito;
- e) Indicação de fornecedores para desenvolvimento dos projetos, os quais serão contratados ou não, a exclusivo critério da **CONTRATANTE**, com exceção dos Projetos Especiais (decoração, comunicação visual, cozinha, ar condicionado, automação predial, compatibilização e coordenação de projetos e TI – rede de voz e dados), que deverão ser contratados junto aos homologados/credenciados pela **HAB**;
- f) Acompanhamento ou análise das propostas dos fornecedores escolhidos pela **CONTRATANTE** (caso solicitado e mediante o pagamento de valor e ser oportunamente acordado entre as partes);
- g) Definição dos cronogramas de comum acordo com a **CONTRATANTE**.
- h) Fornecimento da relação completa ("Relação de Pertences – RP's") dos equipamentos operacionais, tais como, mobiliário, tapetes, cortinas, objetos de decoração e alfaia em geral, bem como *softwares* e todos os bens móveis e sistemas necessários à operação das unidades autônomas;
- i) Fornecimento da relação completa ("Relação de Pertences – RP's") dos materiais operacionais, tais como, roupas de cama, mesa e banho, uniformes, louças, cristais, pratarias e semelhantes, ferramentas, e, enfim, todos os utensílios necessários à operação das unidades autônomas;
- j) Indicação dos fornecedores, para aquisição dos equipamentos e materiais operacionais; e,
- k) Serviços de Assistência Técnica de TI, conforme estabelecido no **Anexo 02**.

4.2.1. Todos os serviços retro mencionados serão executados pela **HAB** em fases distintas, conforme descrito na Cláusula Quinta abaixo, de maneira a prover a **CONTRATANTE** dos elementos necessários à preparação da documentação para construção e instalação do **Empreendimento** e/ou eventual obtenção de





financiamento que vier a contratar para sua produção, de acordo com um cronograma de eventos, objeto da Cláusula Quinta deste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA DAS FASES DA ASSESSORIA TÉCNICA HOTELEIRA

5.1. AS FASES DA ASSESSORIA TÉCNICA HOTELEIRA COMPREENDEM:

5.1.1. **Primeira fase - Assessoria ao Anteprojeto:** Uma etapa estimada em 60 (sessenta) dias, para a assessoria técnica hoteleira, destinada à elaboração dos projetos legais e pré-executivos, por parte dos escritórios técnicos contratados pela **CONTRATANTE**. Constam desta fase de assessoria, exclusivamente, os serviços previstos nos itens 4.2. "a" e 4.2. "b", da Cláusula Quarta.

5.1.2. **Segunda fase - Assessoria aos projetos executivos em geral, orçamentação e acompanhamento da construção:** Essa assessoria é ligada ao planejamento da implantação e operação do **Empreendimento**, conforme especificado no item 4.2., de "c" até "k", da Cláusula Quarta.

CLÁUSULA SEXTA TAXA DE AFILIAÇÃO

6.1. Pelo direito de afiliar o **Empreendimento** à marca **IBIS**, além de atender às orientações da assessoria técnica hoteleira da **HAB**, a **CONTRATANTE** pagará à **HAB** a **Taxa de Afiliação** de R\$1.380,00 (hum mil, trezentos e oitenta reais) por unidade autônoma hoteleira nos moldes da marca **IBIS**. Este valor deverá ser pago em 10 (dez) parcelas fixas, e irrevogáveis, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira dentro de 15 (quinze) dias contados desta data e as demais a cada 30 (trinta) dias.

6.1.1. O valor da **Taxa de Afiliação** está sendo cobrado pela **HAB** considerando todos os tributos atualmente vigentes e aplicáveis, ficando acordado entre as Partes que, havendo quaisquer alterações na legislação tributária que causem alteração dos tributos incidentes nessa taxa, as parcelas eventualmente vincendas serão recalculadas e pagas, pela **CONTRATANTE** à **HAB**, de acordo com referida alteração.





6.1.2. Na hipótese de eventual desistência do projeto do **Empreendimento** por parte da **CONTRATANTE**, esta não terá direito à restituição das parcelas já pagas, bem como deverá arcar com os ônus decorrentes das penalidades previstas no Contrato de Locação e Outras Avenças.

6.1.3. As despesas de viagens e estadas do pessoal técnico da **HAB**, referentes à assessoria técnica hoteleira a ser fornecida, serão assumidas integralmente pela **CONTRATANTE**, dentro de um cronograma a ser estabelecido pelas partes, não sendo abrangidas pela **Taxa de Afiliação**, e desde que previamente aprovadas pela **CONTRATANTE**.

6.1.4. Caso ocorram alterações no projeto do **Empreendimento**, acarretando aumento ou diminuição, superior a 10% (dez por cento), do número de apartamentos, o valor previsto no item 6.1 será, proporcionalmente, ajustado.

CLÁUSULA SÉTIMA

OBRIGAÇÕES GERAIS DAS PARTES

7.1. A **CONTRATANTE** iniciará a construção do **Empreendimento** e a concluirá de acordo com os prazos estabelecidos no Contrato de Locação e Outras Avenças, cumprindo todas as leis, regulamentos, códigos de construção e outras exigências municipais ou de outras autoridades governamentais, de acordo com os padrões de construção utilizados pelos empreendimentos integrantes da rede **IBIS**.

7.1.1. A **CONTRATANTE** deverá instalar no terreno onde será construído o **Empreendimento**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do Registro de Incorporação do **Empreendimento**, um painel de propaganda fazendo alusão à afiliação do **Empreendimento** à marca **IBIS** e sua futura operação pela **HAB**, respeitando os critérios estabelecidos pelo Departamento de Marketing da mesma.

7.1.2. A **CONTRATANTE** adquirirá, em seu nome e às suas expensas, e instalará no **Empreendimento** todos os equipamentos e materiais operacionais, obedecendo ao Memorial de Responsabilidades e Fornecimento, anexo deste Contrato.

7.1.3. A **CONTRATANTE** deverá saldar pontualmente compromissos financeiros oriundos do presente Contrato.

7.1.4. A **CONTRATANTE** deverá fazer com que todos os projetos do **Empreendimento** sejam desenvolvidos de acordo com os padrões da marca **IBIS**, conforme normas entregues pela assessoria técnica hoteleira da **HAB**, respeitando-se porém a legislação vigente, sendo que toda e qualquer alteração deverá ter a aprovação expressa da **HAB**, sem a qual poderá haver o impeditivo do uso da marca e a consequente rescisão deste Contrato, do Protocolo de Acordo ou do Contrato de Locação e Outras Avenças (caso este último já esteja assinado).

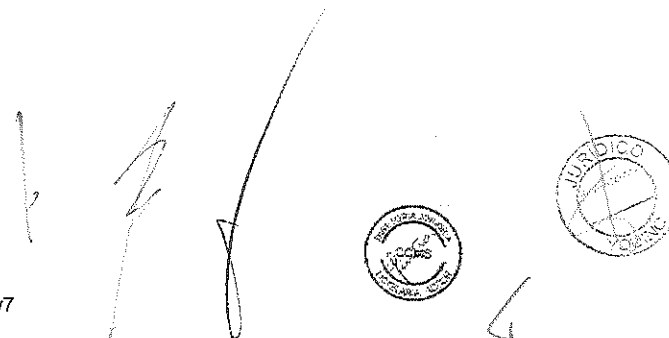
7.1.5. A **CONTRATANTE** deverá apresentar para análise e validação das equipes técnica e de operações da **HAB**, no prazo e na forma estabelecida pela equipe técnica, através de normas, padrões e procedimentos oportunamente apresentados à **CONTRATANTE**, o apartamento-modelo do **Empreendimento**. O custo da montagem do apartamento-modelo será, exclusivamente, da **CONTRATANTE**. O apartamento-modelo, após validado pela **HAB**, servirá como referência para a execução de todos os elementos que constituirão os apartamentos-tipo do **Empreendimento**, inclusive para a formação das equipes responsáveis pela execução da obra e para eventuais ajustes do cronograma de obras. A validação do apartamento-tipo pela **HAB** deverá ser, necessariamente, por escrito, datada e assinada pelos representantes das partes.

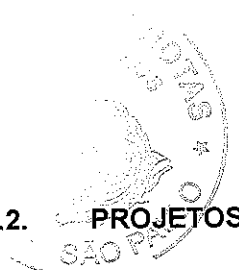
CLÁUSULA OITAVA

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS SOBRE O EMPREENDIMENTO

8.1. CATEGORIA DO EMPREENDIMENTO

8.1.1. O **Empreendimento** deverá atender ao conjunto de normas da rede **IBIS**, também no que tange às instalações, aos acabamentos, aos equipamentos e aos materiais operacionais, com a finalidade de atender às exigências da marca e às normas de segurança do produto.

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures are two circular stamps. The first stamp is from the 'Associação Brasileira de Imobiliária - ABIM' and the second is from the 'Associação Brasileira de Imobiliária - ABIM'.



8.2. PROJETOS

8.2.1. A **CONTRATANTE** é responsável pela elaboração e adequação de todos os projetos do **Empreendimento**, obedecendo às especificações e qualificações apresentadas pela **HAB** e à legislação vigente. Entretanto, poderá a **CONTRATANTE** transferir esta responsabilidade à **HAB**, mediante o pagamento de valor a ser oportunamente acordado entre as partes.

8.3. REPRESENTANTE DA CONTRATANTE

8.3.1. Para assegurar uma boa comunicação entre a **HAB** e a **CONTRATANTE**, as partes aceitam nomear um único representante cada para tratar de todos os assuntos relativos aos interesses das mesmas junto ao **Empreendimento**. No caso de não disponibilidade de seus representantes, as partes deverão nomear um substituto, comunicando tal fato por escrito. Tais representantes farão a coordenação geral de todos os projetos e serão os intervenientes entre os escritórios técnicos e a **HAB**.

CLÁUSULA NONA DA CESSÃO

9.1. O presente Contrato poderá ser cedido livremente pela **HAB** para qualquer sociedade do **Grupo Accor**, que a **HAB** venha a designar, desde que opere com hotéis do mesmo nível e que seja membro do sistema **IBIS**, mediante comunicação por escrito à **CONTRATANTE**. Em tal hipótese, será mantida a responsabilidade solidária da **HAB**.

9.2. A **CONTRATANTE** poderá ceder este Contrato livremente à Sociedade que seja sua controladora, controlada ou que tenha interesse comum, mediante comunicação por escrito à **HAB**. Em tal hipótese, será mantida a responsabilidade solidária da **CONTRATANTE**.

9.3. Caso o projeto seja transferido, pela **CONTRATANTE**, para terceiros, estes deverão manter o compromisso aqui assumido pela **CONTRATANTE**. Se os terceiros não assumirem tal compromisso, a **CONTRATANTE**, responsável solidária, deverá saldar com a **HAB** todas as parcelas da **Taxa de Afiliação**, até então vencidas e não pagas. Toda e qualquer transferência deverá ter a aprovação

expressa da **HAB**, sem a qual poderá haver a rescisão deste Contrato ou do Contrato de Locação e Outras Avenças.

CLÁUSULA DEZ RESCISÃO

-  10.1. As partes manifestam seu propósito de resolver amigavelmente todas as dúvidas ou divergências oriundas deste Contrato, para o que se dispõem à realização de reuniões, sempre que necessário for.
- 10.2. O presente Contrato poderá ser rescindido por qualquer uma das Partes na hipótese de inadimplemento, por uma delas, a qualquer de seus termos e condições, desde que não sanado dentro de 30 (trinta) dias do recebimento de notificação a esse respeito, dada pela Parte prejudicada, sem prejuízo, porém, do direito desta Parte às perdas e danos decorrentes de tal rescisão e da rescisão do Contrato de Locação e Outras Avenças.
- 10.3. No caso da rescisão deste Contrato por falha grave, a qualquer uma das disposições ora pactuadas, desde que devidamente comprovadas, dará direito à Parte prejudicada de receber uma indenização que deverá corresponder às perdas e danos decorrentes de dita falha.
- 10.4. As indenizações previstas nos itens 10.2. e 10.3. acima não serão devidas, pela **YOU** à **HAB**, nas únicas hipóteses a seguir identificadas e desde que não decorram, comprovadamente, de culpa exclusiva da **YOU**: (i) não aprovação do pedido de dispensa de registro perante a CVM e (ii) não aprovação do projeto arquitetônico do **Empreendimento** junto aos órgãos competentes.
- 10.5. No caso de rescisão antecipada do Contrato de Locação e Outras Avenças, referentes ao **Empreendimento**, este Contrato estará automaticamente rescindido, sem que desta rescisão decorra qualquer penalidade para as Partes, não havendo devolução dos valores eventualmente pagos pela **CONTRATANTE** a título de **Taxa de Afiliação**.

CLÁUSULA ONZE
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 11.1. Todos os valores previstos neste Contrato são base agosto/2014 e estarão sujeitos à atualização no menor período permitido em lei pela variação percentual acumulada mensal do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), apurado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, aplicada, *pro rata temporis*, ou na falta dele, pela mesma variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas, ou ainda na falta dele, pela mesma variação do Índice de Preços ao Consumidor - IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, da Universidade de São Paulo. Na hipótese de serem extintos todos os índices acima mencionados, as Partes elegerão, de comum acordo, outro índice com boa reputação no mercado e que reflita adequadamente a perda do poder aquisitivo da moeda nacional. Atualmente este período de reajuste é de 12 (doze) meses.
- 11.2. Caso as os valores previstos neste Contrato não sejam pagos a seu devido tempo, sofrerão os acréscimos da correção monetária, mencionada no item 11.1 supra, a incidência de juros legais de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados dia a dia sobre o principal corrigido, mais multa moratória de 2% (dois por cento), aplicada sobre o valor principal e correção monetária.
- 11.3. Este Contrato de Afiliação deverá ser, sempre, interpretado em conjunto com o Contrato de Locação e Outras Avenças.
- 11.4. A tolerância de qualquer das Partes com relação ao descumprimento pela outra de quaisquer dos termos ou obrigações deste Contrato, não constituirá perdão, renúncia ou novação com relação a esses mesmos termos ou obrigações, cujo cumprimento poderá ser exigido a qualquer tempo.
- 11.5. As Partes signatárias não poderão ser responsabilizadas por quaisquer faltas ou atrasos no cumprimento de suas obrigações, nos termos do presente Contrato, em decorrência de motivos fora de seu controle, casos fortuitos ou eventos de força maior, consoante o previsto no parágrafo único do artigo 393 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA DOZE
DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES

- 12.1.** Quaisquer comunicações, notificações ou avisos entre as Partes, deverão ser feitos por escrito e endereçados da seguinte forma:

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

Av. Nações Unidas, 7.815 – 11º andar

CEP 05425-070 - São Paulo/SP

A/C.: Diretoria de Desenvolvimento

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar

São Paulo, SP

A/C.: Sr. Eduardo Muszkat

- 12.2.** No caso de mudança dos endereços, ou de quaisquer dos dados aqui referidos, as Partes se comunicarão por escrito através de carta com aviso de recebimento (AR).

CLÁUSULA TREZE
ANEXOS

- 13.1.** Fazem parte integrante deste Contrato, como se nele estivessem transcritos em inteiro teor, os seguintes documentos anexos, os quais seguem rubricados pelas Partes:

Anexo 01 - Memorial de Responsabilidades e Fornecimento; e

Anexo 02 - Serviços de Assistência Técnica de TI.

CLÁUSULA QUATORZE
COMPROMISSO ARBITRAL

- 14.1.** Qualquer controvérsia relativa a este Contrato será resolvida por arbitragem, de acordo com as disposições adiante.
- 14.2.** A arbitragem será submetida ao Centro de Mediação e Arbitragem



da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (CCBC) de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCBC (doravante designado o "Regulamento").

De acordo:

14.3. O litígio será decidido por um Tribunal Arbitral de três árbitros, escolhidos de acordo com o Regulamento.

14.4. A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem obedecerá ao disposto na Lei Brasileira de Arbitragem.

14.5. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, exclusivamente para medidas cautelares ou coercitivas, provisionais ou permanentes, assim como para execução da sentença arbitral.

14.6. O Tribunal Arbitral deverá proferir sua sentença no Brasil, dentro de 12 (doze) meses do início da arbitragem. Este prazo poderá ser prorrogado por até 6 (seis) meses pelo Tribunal Arbitral, desde que justificadamente.

14.7. Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada Parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as Partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

14.8. As Partes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

CONTRATANTE

HAB

Eduardo Carlos Dias Camargo
CPF 016.643.718-26
RG 8.354.366

E por estarem de acordo, as partes firmam o presente, na presença das testemunhas abaixo, em 02 (duas) vias de igual teor e para a mesma finalidade.

São Paulo, 28 de novembro de 2014.

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

Eduardo Carlos Dias Camargo
CPF 016.643.718-26
RG 8.354.366

Testemunhas:

Michelle Buck

Nome: Michelle Buck B. Pereira
RG: CPF 214.679.028-88
CPF: RG 5.040.516-0

Camila Klein

Nome: Camila Klein
RG: CPF 309.093.748-48
CPF: RG 33.517.942-3

Folha de assinaturas do Contrato de Afiliação à Marca Ibis Budget que, entre si, celebram a Green You Empreendimento Imobiliário Ltda. e a Hotelaria Accor Brasil S.A., na data de 28 de novembro de 2014, referente ao Ibis São Caetano.

OFICIAL DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 13º SUBDISTRITO BUTANTÃ
Oficial: Evandro da Cunha
Rua Pirajussara, 432 - Butantã - São Paulo - SP - Cep 05501-020 - Tel.: (11) 3819-1188

Reconheço por semelhança c/valor econ as firmas de: EDUARDO CARLOS DIAS CAMARGO e FERNANDO VIRIATO DE MEDEIROS.
São Paulo, 04 de dezembro de 2014.
Em Testemunho da verdade. Cód. [1972966709524800439936]

Valido somente com selo de autenticidade, Utd 2: total R\$ 13,60
Selo(s): 2 Atos: 1021AA-562967

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS

Adressio Cordeiro Gomes
Escr. Autorizado



MEMORIAL DE RESPONSABILIDADES E FORNECIMENTO PARA O EMPREENHIMENTO IBIS SÃO CAETANO DO SUL

O objetivo das especificações constantes deste documento é definir, sem limitar, as principais obrigações da **CONTRATANTE**, incluindo todos os serviços e fornecimentos necessários para o perfeito funcionamento do **EMPREENHIMENTO**.

A CONTRATANTE FORNECE

Construção Civil, instalações Gerais, e gerenciamento da montagem hoteleira e aprovações e obtenção de licenças legais, visando a entrega do **EMPREENHIMENTO** em perfeitas condições de operação, conforme projetos e normas técnicas brasileiras do produto. A entrega do empreendimento deverá ocorrer de maneira formal através de um laudo de recebimento do hotel feito por empresa homologada atestando que todos os sistemas, equipamentos e documentação legal dão condição de abertura do hotel.

1. PROJETOS TÉCNICOS:

- Desenvolvimento de todos os projetos técnicos necessários para a construção do empreendimento, de acordo com os padrões da marca e normas técnicas vigentes.
- Todos os projetos deverão ser compatibilizados.

2. SERVIÇOS E OBRAS COMPLEMENTARES: São, dentre outros, os itens a seguir discriminados:

- Demolição, limpeza e terraplanagem.
- Plotagens, cópias heliográficas de todos os projetos ou fotocópias, necessárias à execução dos trabalhos.
- Pagamentos de todos os insumos, tais como: energia, água, telefone, internet, gás.
- Obras exigidas pelas concessionárias para efetuar as ligações provisórias e definitivas.

3. TAXAS, EMOLUMENTOS E SEGUROS: São, dentre outros, os a seguir discriminados:

- Procedimentos legais necessários à aprovação da obra.
- Seguros gerais de funcionários e de responsabilidade civil, conforme Contrato de Locação e Outras Avenças a ser firmado entre a **CONTRATANTE** e a **HAB**.
- Obtenção das licenças e demais exigências que se fizerem necessárias para o funcionamento do hotel ao público;

4. INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS:

- Painel de placas do canteiro, além de sua iluminação e manutenção durante o período de obras.
- Instalações gerais de canteiro e alojamentos garantindo a salubridade e critérios legais vigentes.
- Demarcação do terreno.
- Demarcação do prédio, que deverá ser feita por topógrafo;
- Vias de acesso para trânsito interno.
- Instalação de placa com a respectiva marca hoteleira da **HAB**, em conformidade com o layout fornecido pela **HAB** e acordado com a **CONTRATANTE**.



Anexo do Contrato de Afiliação à Marca

- Instalação da placa de obras com o numero do alvará de construção e responsável técnico que deverá seguir o padrão vigente da cidade.

5. MOVIMENTO DE TERRA

- De responsabilidade e definição da **CONTRATANTE**.

6. INFRA-ESTRUTURA

- Fornece tudo, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS.

7. ESTRUTURA

- Fornece tudo, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS.

8. COBERTURA E PROTEÇÕES:

- Fornece tudo, inclusive todas as impermeabilizações previstas nos projetos;

9. PAREDES E PAINÉIS:

- Fornece tudo, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS

10. ESQUADRIAS DE MADEIRA:

- Fornece tudo, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS.

11. REVESTIMENTOS:

Fornece tudo conforme especificado nos projetos de decoração e arquitetura.

12. PISO:

- Fornece tudo conforme especificações dos projetos de arquitetura e decoração de interiores.

13. VIDROS E ESPELHOS:

- Fornece tudo, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS.

14. ESQUADRIAS E FERRAGENS:

- Fornece tudo, inclusive fechaduras eletrônicas, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS.

15. FORROS:

- Fornece tudo, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS.

16. PINTURAS:

- Fornece tudo conforme especificado nos projetos.



- Retoques e limpezas finais para entrega da obra, ocasionados pela **CONTRATANTE** ou quaisquer terceiros.

17. PAVIMENTAÇÃO EXTERNA

- Fornece tudo conforme projetos;

18. MUROS, GRADIS E PORTÕES

- Fornece tudo conforme projetos;

19. TRATAMENTO PAISAGÍSTICO:

- Fornece tudo conforme especificações do projeto de paisagismo.

20. LOUÇAS E METAIS:

- Fornece tudo, incluindo bancadas em mármore/granito, tampos dos vasos, para os sanitários dos apartamentos e sociais, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS.

21. SISTEMA DE ÁGUA FRIA, ESGOTO, ÁGUA QUENTE:

- Fornece tudo, conforme projetos específicos e de acordo com os critérios técnico da marca, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS.
- Ligação definitiva junto à concessionária.

22. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO:

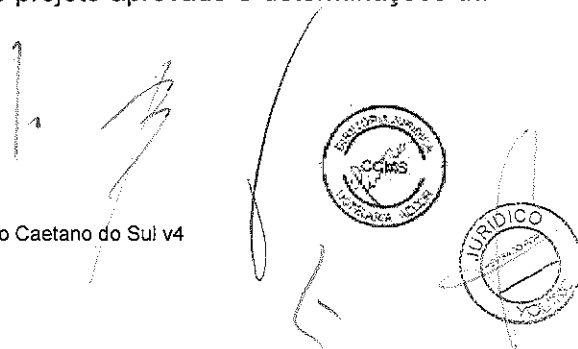
- Fornece tudo, devendo atender totalmente as legislações federal, estadual e municipal, incluindo todo o fornecimento e serviços de instalações.

23. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

- Fornece tudo, devendo atender totalmente ao previsto na legislação federal, estadual e municipal, incluindo o fornecimento e serviços de instalações.
- Ligação definitiva junto à concessionária.

24. GERADOR DE ENERGIA E SISTEMA DE TRANSFERÊNCIA:

- Fornecimento de Gerador com transferência em rampa, para atender 100% da carga instalada (inclusive ar condicionado), conforme projeto específico.
- Toda e qualquer obra civil necessária, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS.
- Instalação do painel de transferência em rampa do Gerador (QTA).
- Fornecimento e instalação do tanque de combustível, conforme projeto aprovado junto ao Corpo de Bombeiros e determinações da marca IBIS.
- Testes finais e colocação em operação *start up*.
- Todo o isolamento acústico necessário, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS.



25. SISTEMAS DE SUPERVISÃO PREDIAL:

- Fornece tudo.

26. SISTEMAS ESPECIAIS:

- Fixação de todas as tubulações e eletrodutos.
- Fechamento dos rasgos, após os testes, das tubulações e eletrodutos.
- Arremates de obras civis e instalação de sonofletores, etc.
- Aberturas e fechamento de valas, após os testes das redes, e liberação para fechamento das valas.
- Pintura de todas as tubulações aparentes, de acordo com normas NBR.
- Todos os materiais, equipamentos e instalações que compõem cada sistema, para entrega deste em funcionamento, conforme projeto específico acordado entre **HAB e CONTRATANTE**.
- Câmaras frigoríficas com temperaturas positiva e negativa completas e em funcionamento, se necessária, conforme projeto específico da cozinha acordado entre **HAB e CONTRATANTE**, respeitando-se os padrões operacionais e da marca.
- Execução de infra estrutura, cabeamento e clipagem dos cabos de lógica, bem como a instalação e fornecimento do *path panel*, tudo conforme especificação da **HAB**.

27. TELEFONIA:

- Fornece tudo, conforme projetos específicos.
- Central telefônica conforme especificação da **HAB**.
- Obtenção das aprovações da rede de entrada até o distribuidor geral, inclusive pela concessionária local.
- Linhas telefônicas, inclusive públicas e links conforme especificações da **HAB**.

28. AR CONDICIONADO CENTRAL, VENTILAÇÃO E EXAUSTÃO:

- Fornecimento de todos os equipamentos e execução dos serviços necessários à instalação dos sistemas, conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS.
- Sistema de exaustão de cozinha, incluindo o fornecimento de coifa de aço inox (tipo *wash pull*), conforme projeto aprovado e determinações da marca IBIS.

29. SISTEMA DE GÁS COMBUSTÍVEL:

- Fornece tudo conforme projeto inclusive ligação junto à concessionária.

30. EQUIPAMENTOS OPERACIONAIS, MATERIAIS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO:

- Equipamentos e materiais necessários para a montagem do empreendimento hoteleiro, conforme Relação de Pertences que será fornecida pela HAB, os quais deverão ser adquiridos e instalados pela CONTRATANTE, em nome dos adquirentes.

30.1. RELAÇÃO DE PERTENCES 1 - (RP1) – EQUIPAMENTOS OPERACIONAIS:

- Acessórios de banheiro, cinzeiros e lixeiras.
- Equipamentos e móveis de convenções.



Anexo do Contrato de Afiliação à Marca

- Equipamentos administrativos;
- Diversos, cofre, quadros de avisos.
- Equipamento de governança.
- Equipamentos eletro-eletrônicos.
- Ferramentas de manutenção.
- Mobiliário das áreas administrativas.
- Equipamentos de transporte interno.
- Uniformes.
- Bandeiras.
- Comunicação Visual interna e externa, conforme projeto desenvolvido pela CONTRATANTE e aprovado pela HAB.

30.2. RELAÇÃO DE PERTENCES 2 - (RP2) – EQUIPAMENTOS OPERACIONAIS:

- Gravuras e acessórios das áreas comuns.
- Balcões e mobiliários fixos.
- Divisórias e biombo das áreas sociais.
- Cortinas/ persianas.
- Mobiliário solto em geral.
- Luminárias decorativas e soltas das áreas sociais.
- Objetos decorativos.
- Tapetes.
- Vasos de plantas;
- Marcenarias especiais;
- Material de papelaria.

30.3. RELAÇÃO DE PERTENCES 3 - (RP3) – EQUIPAMENTOS OPERACIONAIS:

- Equipamentos de cozinha.
- Telefonia.
- Relógio de ponto
- Equipamentos de informática, *softwares* e licenças.

30.4. RELAÇÃO DE PERTENCES 4 - (RP4) – MATERIAIS OPERACIONAIS:

- Louças e porcelanas.
- Baixelas Coffee Shop
- Talheres.
- Taças e copos.
- *Racks* de louças e talheres.
- Acessórios de cozinha.
- Refeitório colaboradores.

30.5. RELAÇÃO DE PERTENCES 5 - (RP5) – APARTAMENTOS:

- Mobiliário padrão.
- Móveis e acessórios.
- Acessórios de banheiros.
- Roupas de cama, mesa e banho.
- Equipamentos eletro-eletrônicos.



Anexo do Contrato de Afiliação à Marca

- Luminárias decorativas.
- Cortina.
- Cama Box .

As Relações de Pertences definitivas serão entregues à CONTRATANTE, pela HAB, nos 6 (seis) meses que antecederem a data prevista para término das obras do Hotel (caracterizada pela expedição do Certificado de Conclusão das Obras do Hotel - Habite-se).

31. OUTROS SERVIÇOS:**LIMPEZA GERAL:**

- Remoção de resíduos, materiais e lixo, oriundos de seus serviços, isto é, manutenção da limpeza e organização do canteiro de obras.

LIMPEZA FINAL:

- Vidros, pisos, paredes, esquadrias, áreas externas e caixas d'água, tudo até o início da Fase Operacional do empreendimento.

32. COMUNICAÇÃO VISUAL:

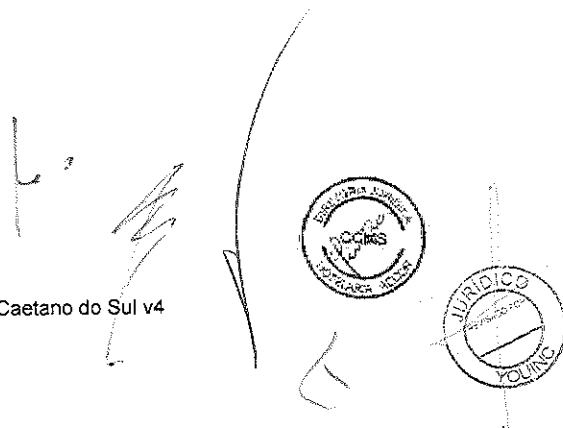
- Bases de concreto, estrutura e suportes para chumbar as estruturas.
- Bases de concreto para equipamentos, projetores, luminosos e postes.
- Comunicação Visual interna e externa, conforme projeto desenvolvido pela **CONTRATANTE** e aprovado pela **HAB**.
- Obtenção do alvará de licença e funcionamento da comunicação visual junto ao órgão competente local.

33. LIGAÇÕES, APROVAÇÕES E LEGALIZAÇÕES:**LIGAÇÕES E SERVIÇOS FINAIS:**

- Providências finais, atendimento aos "Comunique-se", para que seja feita a vistoria da Prefeitura Municipal e obtenção do "Habite-se", alvará de funcionamento nos demais órgãos públicos, Vigilância Sanitária, Corpo de Bombeiros e outros que se fizerem necessários, conforme legislação local.
- Pagamento de taxas pertinentes à **CONTRATANTE**.

ENERGIA, ÁGUA, ESGOTO e GÁS: VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS, VIGILÂNCIA SANITÁRIA, ÓRGÃO CONTROLE MEIO-AMBIENTE - todas as providências para a ligação definitiva junto à concessionária local, ou seja:

- Vistorias, atendimento aos "Comunique-se", aprovação e ligação.
- Obtenção da vistoria final para fins de licença de funcionamento.



34. RECEBIMENTO, ARMAZENAMENTO E INSTALAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS E MATERIAIS CONSTANTES DAS RELAÇÕES DE PERTENCES:

- Recebimento dos materiais, conferência, armazenamento, segurança, instalação de todos os equipamentos e materiais, testes e encaminhamento de preparação de dossiê com projetos, certificados de garantia e testes finais e entrega à **HAB**.

Atendimento de todas as observações feitas pela HAB e acordadas com a CONTRATANTE, quando do recebimento do empreendimento e lavratura do Termo de Entrega e Recebimento.



ANEXO 02 DO CONTRATO DE AFILIAÇÃO À MARCA IBIS

SERVIÇOS DE ASSISTENCIA TÉCNICA DE TI

INTRODUÇÃO

Os serviços de Assistência Técnica de TI Accor, contemplados neste Anexo, têm o objetivo de orientar, durante as fases de projeto do EMPREENDIMENTO, a construção e a implantação de uma nova unidade hoteleira dentro dos padrões mundiais da Accor para a área de tecnologia.

Por meio dos coordenadores de TI, profissionais especializados e totalmente familiarizados com os padrões de TI Accor, serão fornecidos documentos, referências técnicas, assistência técnica, catálogos de produtos e serviços, tudo conforme os padrões Accor.

DEFINIÇÕES

Consultor de TI Accor

Significa o responsável pelos serviços de TI Accor que dará a assistência ao proprietário em relação a todos os requisitos tecnológicos, informando todos os padrões utilizados pela rede Accor a nível global, além de validar os desenhos técnicos de TI para o EMPREENDIMENTO, garantindo a aplicação dos padrões e normas da Marca **IBIS**

(RP-TI) - Padrões de Sistemas de Informação e Equipamentos da Accor para a Marca IBIS

São os documentos atualizados, elaborados pela equipe de serviços de TI Accor, que indicam todos os padrões mandatórios de *hardware* (*Servers, Printers, Desktops, Laptops, Routers, Switchs, Cabeamento, antenas wi-fi, Link de dados, Pabx, UPS* e outros periféricos referentes à TI) e *software* (*Property Management System, Point of Sale System, Sales & Catering System, Revenue Management System, SPA System, Time and Attendance, Quality Management, Key System, Sistemas Operacionais, Pacotes SUITS, antivírus, Sistemas de Back-up*) referentes ao ambiente de TI Accor.

Especificação dos Padrões Accor da Marca IBIS

São os documentos atualizados e elaborados pela Accor (Ex.: especificações técnicas, documentos técnicos padrões de instalações – folhas de referência dos produtos, diagramas de funcionalidades dos sistemas e normas de implantação) que compreendem os requisitos da Marca **IBIS** e definem os critérios de execução dos desenhos técnicos para cada uma das marcas Accor, seguindo o estabelecido no contrato de operação do EMPREENDIMENTO.

1 ALCANCE DAS RESPONSABILIDADES

Este Anexo tem por objetivo definir os alcances e responsabilidades do consultor de TI Accor, que consistirão, principalmente, em assistir o proprietário, garantindo a aderência aos padrões mundiais da rede Accor para o ambiente de TI.

Antes da fase de execução dos desenhos técnicos

Orientar, oportunamente, o proprietário por meio de uma lista completa de padrões de TI Accor que deverão ser utilizados em conformidade com a Marca **IBIS** e na execução dos desenhos técnicos relativos à área de TI.



Durante a fase de execução dos desenhos técnicos em cada uma das especialidades

O Consultor de TI Accor deve validar todos os desenhos técnicos de TI, realizados pelo proprietário, e garantir a aplicação de todas as normas de TI Accor.

Durante a fase de construção do projeto

O Consultor de TI Accor fornecerá uma lista de todo o *hardware* e *software*, como também das especificações técnicas e estimativa de custos, relativas à área de TI (RP-TI).

O Consultor de TI Accor apresentará todos os orçamentos dos fornecedores referenciados, sobre os serviços e *softwares* mandatórios para os padrões mundiais da Accor.

O Consultor de TI Accor supervisionará a execução dos projetos, fazendo a validação dos mesmos, seguindo o plano de serviços mencionados no ponto 3 do presente Anexo.

2 SERVIÇOS DE TI

Os serviços prestados por TI serão executados com objetivo de apoiar o proprietário, desde o início do projeto até a entrega do EMPREENDIMENTO para operação, desta forma o EMPREENDIMENTO poderá ser operado em conformidade com as normas da Marca **IBIS**, beneficiando-se dos serviços de TI fornecidos pela Accor.

O detalhamento dos serviços estão divididos em 3 fases, que serão explicadas na sequência, e o resumo operacional está no quadro de reunião e visitas, no final deste tópico.

Os custos dos serviços de consultoria estão compreendidos na Taxa de Afiliação, prevista no *Contrato de Afiliação à Marca Ibis*, do qual este instrumento é anexo.

Qualquer outra atividade demandada fora do especificado neste item, será considerado uma atividade extra, e sua cobrança deverá ser previamente acordada entre as partes.

Fase de projeto

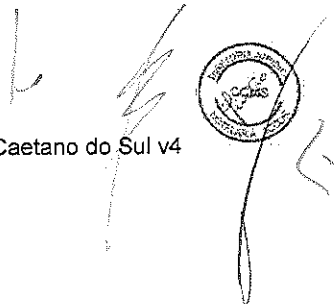
Realização de reunião inicial com a presença do Consultor de TI Accor, na qual serão transmitidas todas as especificações dos padrões de tecnologia Accor ao proprietário.

Durante esta fase, todos os desenhos técnicos pertinentes à área de TI devem ter a validação do Consultor de TI Accor, sendo eles :

- Desenhos técnicos de Telefonia TI;
- Desenhos técnicos da sala de servidores TI;
- Desenhos técnicos de Cabeamento estruturado TI; e
- Desenhos Técnicos de Elétrica TI.

Fase de Construção

Durante a fase de construção, o Consultor de TI Accor deverá agendar reuniões e visitas *in loco*, para transmissão dos padrões mundiais de TI Accor ao proprietário, além de garantir a execução dos desenhos técnicos conforme validações feitas no processo durante a fase de projeto.





Fase Pré-Abertura

Realização da visita, 45 (quarenta e cinco) dias antes da data prevista para início da Fase Pré-Operacional do EMPREENDIMENTO, garantindo que os itens de TI estejam implementados e finalizados para o início do processo de abertura do EMPREENDIMENTO.

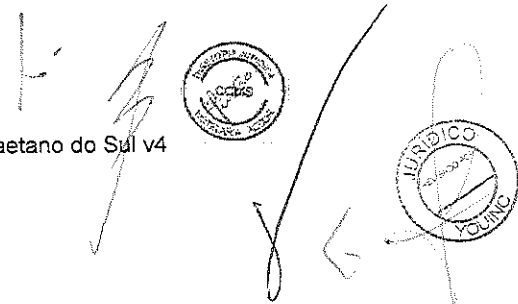
Qualquer atraso nesta fase, automaticamente, alterará a data prevista para a abertura do EMPREENDIMENTO, conforme regras descritas no tópico 5 deste Anexo.

Fase Abertura

Visita final de acompanhamento durante o *workshop* a ser realizado na Fase Pré-Operacional. Nesta etapa final do processo, o Consultor de TI Accor trabalhará com a seguinte matriz de atividades / responsabilidades:

ATIVIDADES	RESPONSABILIDADES HAB
Arquivos de instalação do Accor <i>master</i> dos PC's e Servidores	Fornecer
Documentação referente a masterização	Fornecer
Informações referentes à configuração da rede administrativa	Fornecer
Relatório Final encadernado com todo o histórico da instalação	Fornecer
Ativação do EMPREENDIMENTO dentro do serviço de diretório (rede Accor)	Implementar
Ativação das caixas de correio dentro do ambiente TI Accor	Implementar
Configuração dos dispositivos de Rede e <i>Firewall</i> para área administrativa	Implementar
Confirmação de que o EMPREENDIMENTO esteja declarado dentro do sistema de distribuição mundial da Accor, quando aplicado	Implementar
Configuração do <i>software</i> de teledistribuição e inventário da Accor (<i>Techinvent & Radia</i>)	Implementar
Instalação da masterização dos equipamentos	Acompanhar
Instalação dos equipamentos de TI (impressoras, servidores, etc.)	acompanhar
Instalação dos aplicativos de operação hoteleira e interfaces de dados (PMS, ponto de venda, chave eletrônica, entre outros)	acompanhar / validar

Todas as instalações dos equipamentos, treinamentos e instalação dos *softwares* dentro do ambiente serão feitos na fase de pré-abertura, pelos fornecedores referenciados pela equipe de TI Accor, tendo a coordenação direta do Consultor de TI Accor, para validar e garantir a aplicação dos padrões mundiais da Accor e da Marca IBIS



Processo	Fase	Período	Motivo
Reunião	Projeto	Antes da execução dos desenhos técnicos	✓ Passar todas as especificações dos padrões de tecnologia Accor ao proprietário, referentes aos itens básicos de construção que envolvam TI (cabearamento, estrutura rede de hóspede e administrativa, telefonia, sala para servidores, etc.), para elaboração dos desenhos técnicos, para que possa ser constituída a fase de projeto. ✓ Apresentar o detalhamento do cronograma de visitas e suporte para que seja previamente aprovado pelo proprietário.
Reunião	Construção	6 Meses antes da data de abertura	✓ Entregar RP-TI contendo lista de <i>hardware & software</i> (PMS - <i>Property Management System</i>, ponto de venda, <i>Sales & Catering</i>, quando necessário, chave eletrônica, <i>Revenue Management System</i>, <i>Quality Management System</i>, quando necessário, <i>Racks</i>, UPS para os equipamentos, Servidores, <i>Desktops</i> PC, <i>Laptops</i>, <i>Printers</i>, <i>Switchs</i>, <i>Routers</i>, <i>Network</i>) com custos estimados em consonância com o padrão de TI Accor e da Marca IBIS ✓ Fornecer todas as propostas dos fornecedores referenciados pela TI Accor para os serviços (Instalação) e os produtos (PMS, POS, S&C, etc.) mandatórios para os padrões mundiais da rede Accor. ✓ Recomendar e prover informações de <i>link WAN</i> que atenda aos padrões de conexão da Rede Provada de Telecomunicações da Accor (Solução, SLA, Tamanho) para as áreas administrativas e para a rede de hóspedes.
Visita + Reunião *	Construção	6 Meses antes da data de abertura	✓ Verificar a execução dos desenhos técnicos validados pela área de TI, sendo disponibilizado para o proprietário, ao final da visita, um relatório de <i>status</i> indicando os itens em não conformidade para que o proprietário possa estabelecer um plano de ação e adequar os itens apontados, permitindo a abertura do EMPREENDIMENTO conforme data prevista.
Visita	Construção	3 Meses antes da data de abertura	✓ Acompanhar o processo de compra da RP TI e validar os itens de não conformidade apontados na visita anterior, tendo como empregável um relatório de <i>status</i> atualizado.
Visita	Pré-Abertura	45 Dias antes da data de abertura	✓ Validar a conclusão das obras que envolvam TI, verificar o <i>status</i> de entrega dos itens relacionados na RP TI e entregar o relatório de <i>status</i> atualizado, indicando os itens de não conformidade que poderão impactar diretamente o processo de abertura da unidade.
Visita	Abertura	Durante o <i>Workshop</i> pré-operacional	✓ Validar todo o processo de instalação e de configuração do ambiente de TI Accor.

2014 11 28 Anexo 02 Contrato de Afiliação à Marca Ibis São Caetano do Sul v4
Página 4/5

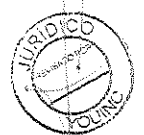


3 PRAZOS DOS SERVIÇOS

Todos os itens mencionados na RP-TI, devem ser entregues, pelo proprietário, com 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência do início da Fase Operacional do EMPREENDIMENTO, a falta de algum equipamento, acarretará a alteração automática na data de início da Fase Operacional do EMPREENDIMENTO (DATA PREVISTA + DIAS DE ATRASO).

Todos os contratos referenciados dos fornecedores referenciados pela Accor, devem ser assinados até 90 (noventa) dias antes do início da Fase Operacional do EMPREENDIMENTO. A não assinatura dentro deste prazo acarretará a alteração automática na data de início da Fase Operacional do EMPREENDIMENTO (DATA PREVISTA + DIAS DE ATRASO).

Todos os itens de não conformidade apontados nos relatórios de *status* feitos durante as visitas técnicas deverão ter sido finalizados em até 45 (quarenta e cinco) dias antes da data prevista para início da Fase Operacional do EMPREENDIMENTO. Qualquer atraso neste item acarretará a alteração automática na data de início da Fase Operacional do EMPREENDIMENTO (DATA PREVISTA + DIAS DE ATRASO), podendo acarretar, também, visitas adicionais e custos respectivos.



CONTRATO LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento:

De um lado, na qualidade de locadora, mandante e incorporadora,

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. ("YOU") com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.381.755/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais, **Sr. Abrão Muszkat**, brasileiro, casado, economista, portador da Carteira de Identidade RG nº 2935505-9 (SSP) e inscrito no CPF/MF sob nº 030.899.598-87, domiciliado no endereço acima citado, **Sr. Carlos Eduardo Toledo Ferraz**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade – RG nº 9.711.668-3 e inscrito no CPF/MF sob nº. 104.163.548-66, e na sua ausência por **Cid Vinhate Ferrari Filho**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.821.446 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 064.457.248-5, ambos com endereço comercial nesta Capital, na Rua Hungria, nº. 620, 10º andar, doravante designada "**LOCADORA**"; e

De outro lado, na qualidade de locatária e operadora hoteleira,

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A., com sede na Avenida das Nações Unidas, 7.815 – Torre 2 – 9º, 10º e 11º (parte) andares, Bairro Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.967.852/0001-27, neste ato representada, na forma do seu Estatuto Social, por seus representantes legais, ao final assinados, doravante designada "**HAB**".

E ainda, como anuente e mandatária,

BSH BRASIL – SERVICE & HOLDING LTDA. ("BSH"), com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1768 – 1º andar, Cj. 1A, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.944.701/0001-12, neste ato representada na forma de seu Contrato/Estatuto Social, por seus representantes legais, **Sr. José Ernesto Marino Neto**, brasileiro, casado, consultor hoteleiro, portador da Carteira de Identidade RG nº 9.359.196 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 047.865.608-47 e **Sra. Patricia de Barros Barreto**





Marino, brasileira, casada, administradora, portador da Carteira de Identidade RG nº 13.577.013 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 143.138.348-18, ambos domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1768 – 1º andar, Cj. 1A, doravante designada “**MANDATÁRIA**” ou “**ANUENTE**”;

Considerando que:

- I - a **LOCADORA** está planejando, projetando e incorporará e construirá um empreendimento, sob a forma de Condomínio Edifício, no imóvel situado na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua Alegre nos. 298, 301, 314, 318 x Rua Flórida, 327, 333, 343, o qual será composto de (a) 140 (cento e quarenta) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS**, (b) 196 (cento e noventa e seis) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS BUDGET**, todas destinadas à operação hoteleira, (c) 10 (dez) unidades autônomas lojas, e (d) 20 (vinte) unidades autônomas vagas de garagem, doravante denominado simplesmente “**Condomínio YOU, São Caetano**”.
- II - As 140 (cento e quarenta) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS** são a seguir denominadas como “**Hotel Ibis**”;
- III - As 196 (cento e noventa e seis) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS BUDGET** são a seguir denominadas como “**Hotel Ibis Budget**”;
- IV - para os fins deste instrumento, o **Hotel Ibis** e o **Hotel Ibis Budget** são, em conjunto, denominados como “**Empreendimento**”;
- V - a **HAB** é sociedade integrante de um sistema hoteleiro liderado pela ACCOR S.A., empresa francesa pertencente ao mesmo grupo econômico da **HAB**, sistema hoteleiro esse que compreende, dentre outras, as marcas hoteleiras **SOFITEL**, **PULLMAN**, **NOVOTEL**, **ADAGIO**, **MERCURE**, **IBIS**, **IBIS STYLES**, e **IBIS BUDGET**;
- VI - a ACCOR S.A. presta à **HAB** informações sobre os mais recentes métodos de desenvolvimento de operação hoteleira e, em particular, no aprimoramento e atualização da rede **IBIS** e **IBIS BUDGET**;



a **LOCADORA** é a legítima possuidora e proprietária das futuras unidades autônomas hoteleiras que constituirão **Empreendimento**;

- VIII - o **Empreendimento** contará com prestação de serviços de hotelaria e será incorporado e construído pela **LOCADORA**, de acordo com os padrões das redes **IBIS** e **IBIS BUDGET**, e será implantado no imóvel situado na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua Alegre nos. 298, 301, 314, 318 x Rua Flórida, 327, 333, 343, conforme matrícula n.º39.450 do 1o. Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP;
- IX - a **LOCADORA** deseja associar o **Empreendimento** às redes **IBIS** e **IBIS BUDGET**, entregando-o em locação à **HAB**;
- X - por força das condições acima mencionadas, a **HAB** receberá o **Empreendimento** em locação da **LOCADORA**, para operar sua atividade hoteleira, sob as marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET**.

Têm as partes, entre si, justo e acordado, o presente Contrato de Locação e Outras Avenças ("Contrato"), que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA DEFINIÇÕES

1. No corpo deste Contrato, e para sua fiel interpretação, as seguintes palavras e expressões devem ser entendidas com o significado a seguir:
 - 1.1. **LOCADORA** - a empresa GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., proprietária das unidades autônomas e demais áreas comuns do **Empreendimento**, devidamente qualificada no cabeçalho deste Contrato, e seus sucessores a qualquer título.
 - 1.2. **HAB** - a empresa HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A., locatária do **Empreendimento** e operadora hoteleira, devidamente qualificada no cabeçalho deste Contrato.



PARTES - a **LOCADORA** e a **HAB**.

1.3.0

1.4.

ANUENTE ou **MANDATÁRIA** – a empresa BSH BRASIL – SERVICE & HOLDING LTDA., empresa de gestão de patrimônio hoteleiro e mandatária da **LOCADORA**, devidamente qualificada no cabeçalho deste Contrato.

1.5. **EMPREENDIMENTO** – é o estabelecimento de propriedade da **LOCADORA** que fará parte do Condomínio YOU, São Caetano, que será incorporado e construído por ela no imóvel situado na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua Alegre nos. 298, 301, 314, 318 x Rua Flórida, 327, 333, 343, conforme matrícula n.º39.450 do 1º. Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP. O **Empreendimento** será composto de 140 (cento e quarenta) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS** (“Hotel Ibis”) e 196 (cento e noventa e seis) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS BUDGET** (“Hotel Ibis Budget”), o qual, em conjunto com suas **Instalações Técnicas**, seus **Equipamentos Operacionais** e seus **Materiais Operacionais**, estará destinado à atividade hoteleira.

1.5.1 Para os fins deste instrumento, as Partes estabelecem, expressamente, que não farão parte do **Empreendimento** as unidades autônomas lojas e as unidades autônomas vagas de garagem que integram o Condomínio YOU, São Caetano.

1.6. **INSTALAÇÕES TÉCNICAS** - conjunto de bens e ativos necessários à operação do **Empreendimento**, conforme definido no Memorial de Responsabilidades e Fornecimento, o qual é parte integrante dos Contratos de Afiliação às Marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET**, anexo a este instrumento.

1.7. **EQUIPAMENTOS OPERACIONAIS** - conjunto de equipamentos necessários à operação do **Empreendimento**, conforme definido no Memorial de Responsabilidades e Fornecimento, o qual é parte integrante dos Contratos de Afiliação às Marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET**, anexo a este instrumento.

1.8. **MATERIAIS OPERACIONAIS** - conjunto de materiais necessários à operação do **Empreendimento**, conforme definido no Memorial de Responsabilidades e



Fornecimento, o qual é parte integrante dos Contratos de Afiliação às Marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET**, anexo a este instrumento.

- 1.9. **ESTOQUES OPERACIONAIS** - os bens consumíveis, necessários à operação do **Empreendimento** tais como, por exemplo: alimentos, bebidas, material de escritório e materiais de limpeza e higiene, inclusive aqueles ofertados aos hóspedes, produtos promocionais e suprimentos.
- 1.10. **DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS** - são as despesas a seguir descritas: salários e encargos correspondentes a todo o pessoal contratado antes da **Fase Operacional**, gastos diretos de publicidade e promoção, custos do material pedagógico dos estágios e treinamentos e a remuneração dos treinadores externos, gastos de viagens e alojamentos dos especialistas da **HAB** e do pessoal contratado antes da **Fase Operacional**, capital de giro inicial (**Estoques Operacionais** iniciais e fundo de caixa) e **Honorários Pré-Operacionais**.
- 1.11. **ALUGUEL** - o valor estabelecido na Cláusula Sétima deste Contrato como preço a ser pago à **LOCADORA** pela locação do **Empreendimento** à **HAB**.
- 1.11.1 **ÍNDICE DE PAGAMENTO DE ALUGUEL (OU "ÍNDICE DE PAGAMENTO")** - para fins de pagamento do **Aluguel** à **LOCADORA**, e tendo em vista que as unidades autônomas do **Empreendimento** serão alienadas destacadamente pela Incorporadora, a ora **LOCADORA**, a **HAB** deverá realizar o rateio do **Aluguel** entre os adquirentes das unidades autônomas do **Empreendimento**, observando a fração ideal de cada uma dessas unidades, conforme estabelecida na Convenção de Condomínio do **Empreendimento**.
- 1.12. **ENCARGOS** - todas as obrigações de pagamento a terceiros que sejam de responsabilidade das **Partes**.
- 1.13. **ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE PAGAMENTO** - os valores previstos neste Contrato serão atualizados pela variação percentual acumulada mensal do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), apurado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, aplicada, *pro rata temporis*, no **Período de Atualização**, ou na falta daquele índice, pela mesma variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas, ou ainda na falta desse, pela mesma variação do Índice





de Preços ao Consumidor - IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, da Universidade de São Paulo, apurado do mesmo modo previsto. Na hipótese de serem extintos todos os índices acima mencionados, as partes elegerão, de comum acordo, outro índice com boa reputação no mercado e que reflita adequadamente a perda do poder aquisitivo da moeda nacional.

- 1.13.1. PERÍODO DE ATUALIZAÇÃO** - é o período mais curto admitido em lei, em que se operará a **Atualização do Valor de Pagamento**, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao que for apurado o valor a pagar e como índice-reajuste o do mês anterior ao efetivo pagamento. Atualmente, o período de reajuste é de doze meses.
- 1.14. FASE PRÉ-OPERACIONAL** - é o período no qual a **HAB** executará a montagem hoteleira do **Empreendimento** e os serviços necessários para o início de sua operação. Esta fase terá a duração de até 90 (noventa) dias, iniciando-se na data de assinatura do **Termo de Entrega e Recebimento Provisório do Empreendimento**.
- 1.15. FASE OPERACIONAL** - período que terá início com a abertura do **Empreendimento** ao público, quando começa a exploração hoteleira, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da assinatura do **Termo de Entrega e Recebimento Definitivo do Empreendimento**.
- 1.16. RECEITA BRUTA DE HOSPEDAGEM** - são as receitas provenientes da venda de hospedagens, ou seja, da venda das unidades habitacionais aos hóspedes, excluindo-se a receita proveniente da venda de café da manhã.
- 1.17. RECEITA LÍQUIDA DE HOSPEDAGEM** - é a **Receita Bruta de Hospedagem** deduzidos os tributos incidentes sobre ela, quais sejam: ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), COFINS (Contribuição Para o Financiamento da Seguridade Social) e PIS (Programa de Integração Social), ou outros que venham a ser criados.
- 1.18. RECEITA BRUTA DE DIVERSOS** - é o somatório das receitas relativas a alimentos e bebidas, telefone, lavanderia, locação de salões e espaços comerciais eventualmente existentes no interior do **Empreendimento**, outras receitas operacionais que vierem a existir e as taxas de serviço e de turismo, caso venham a



ser cobradas dos hóspedes, com exceção das receitas que forem geradas pelo aporte de capital de giro realizado pela **HAB**.

- 1.19. **RECEITA LÍQUIDA DE DIVERSOS** – é a **Receita Bruta de Diversos** deduzidos os tributos incidentes sobre ela, quais sejam: ICMS (Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços), ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), COFINS (Contribuição Para o Financiamento da Seguridade Social), PIS (Programa de Integração Social), ou outros que venham a ser criados.
- 1.20. **RECEITA OPERACIONAL BRUTA** - é a **Receita Bruta de Hospedagem** somada à **Receita Bruta de Diversos**.
- 1.21. **RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA** – é a **Receita Líquida de Hospedagem** somada à **Receita Líquida de Diversos**.
- 1.22. **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO** - são as descritas a seguir, exemplificativamente, que serão consideradas a partir do primeiro dia da **Fase Operacional**, conforme previstas no orçamento anual do **Empreendimento**:
- a) custos das mercadorias, produtos de limpeza e material de escritório consumidos;
 - b) salários, gratificações e remuneração de todo pessoal do **Empreendimento**, bem como encargos sociais, taxas e seguros, e todas as despesas com reclamações trabalhistas, além das provisões para férias, 13º salário, participações em lucros ou resultados, planos de previdência privada, provisões para processos em andamento e eventuais passivos latentes;
 - c) gastos com energia elétrica, comunicações, água, gás, luz e força e demais gastos dessa natureza;
 - d) custo das pequenas reparações e manutenções de rotina do **Empreendimento**;
 - e) prêmios de seguro;
 - f) despesas de publicidade e promoções, feitas diretamente para o **Empreendimento**;

- g) todos os tributos e tarifas que não estejam definidos nesta Cláusula, com exceção do Imposto de Renda (IR);
- h) provisões para litígios incorridos na operação;
- i) gastos de reposição do **Material Operacional**, conforme Cláusula Quinze;
- j) **Provisão para Devedores Duvidosos**;
- k) **Taxa de Marketing e Vendas Corporativas**;
- l) **Remuneração pela utilização das Marcas IBIS e IBIS BUDGET**;
- m) **Serviço de Distribuição e Reservas**;
- n) despesas financeiras de qualquer natureza, decorrentes da operação hoteleira, com exceção daquelas decorrentes do **Período de Carência**;
- o) despesas com o pessoal da **HAB**, temporariamente alocado no **Empreendimento**, como por exemplo: substituição de contadores, gerente e etc., sendo debitados do **Empreendimento** os salários, encargos e os custos de viagem;
- p) despesas decorrentes dos trabalhos prestados, especificamente para o **Empreendimento** em questão, pelas áreas centrais de apoio da **HAB**, tais como: manutenção, supervisão técnica e operacional, recursos humanos, administrativa e financeira, jurídica e tecnologia da informação, ou seu reembolso, livre de impostos e taxas, se houver;
- q) despesas decorrentes de trabalhos e ações realizadas por equipe de vendas, especialmente criada para o **Empreendimento**, com o objetivo de melhorar o aproveitamento de suas ações comerciais e de marketing. Os trabalhos dessa equipe de vendas e as despesas a serem reembolsadas serão objeto do orçamento anual e não mantêm relação com a **Taxa de Marketing e Vendas Corporativas**, ou seu reembolso, livre de impostos e taxas, se houver;

r) honorários de eventuais consultores técnicos contratados, desde que aprovados previamente pela **MANDATÁRIA**;

s) despesas com os **Programas de Fidelidade e Parceria, Sistema de Back Office, Rede Privada de Telecomunicações, Centro Administrativo & Financeiro e Serviços de Customer Care**;

t) despesas decorrentes da elaboração e divulgação das informações financeiras do **Empreendimento**, assim como da contratação de auditoria independente, registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), para a revisão e auditoria dessas informações financeiras, conforme condições previstas neste instrumento; e

u) em geral, todas as despesas inerentes à operação do **Empreendimento**.

1.22.1. DESPEAS EXCLUSIVAS DA LOCADORA - são as descritas a seguir, exemplificativamente, as quais **não** serão consideradas como **Despesas Operacionais**:

- a) depreciação e amortização de edificações, materiais, mobiliário e equipamentos;
- b) juros e amortização dos empréstimos, assim como todo encargo resultante de contratos de arrendamento, *leasing* e de locação de imóveis e/ou de equipamentos;
- c) Imposto de Renda e outros tributos que incidam ou venham incidir sobre os lucros e sobre o capital;
- d) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU); e
- e) **Reserva de Reposição e Renovação**.

1.23. RESERVA DE REPOSIÇÃO E RENOVAÇÃO - é uma reserva constituída, mês a mês, a partir do início da **Fase Operacional** do **Empreendimento**, com a finalidade de financiar a reposição e/ou renovação dos **Equipamentos Operacionais** do **Empreendimento** e a eventual renovação do **Material Operacional**. Os valores da **Reserva de Reposição e Renovação** não serão utilizados para obras e trabalhos de pequena manutenção de rotina, nem para as grandes reparações, modificações

ou aumentos do **Empreendimento**, também não serão utilizados para a correção de defeitos construtivos, pois estes são objeto de garantia dada pelos construtores.

- 1.24. **RESULTADO OPERACIONAL** – é a diferença apurada entre a **Receita Operacional Líquida** e as **Despesas Operacionais do Empreendimento**.
- 1.25. **SERVIÇO DE DISTRIBUIÇÃO E RESERVAS** – é o núcleo de canais de reservas eletrônicas (GDS - *Global Distribution Systems*, IDS - *Internet Distribution Systems*, websites de parceiros, websites da Accor e afiliados) e das Centrais de Reservas operados pela *Accor Reservation Services*, no Brasil e no mundo, conectados a base de dados central denominada *Travel Accor Reservation System On-Line* (TARS ON-LINE). Pelo serviço prestado pelas centrais de reservas *Accor Reservations Services*, pela distribuição do **Empreendimento** nos canais eletrônicos e pelo acesso direto ao sistema TARS ON-LINE, o qual permite a atualização das informações do hotel (descritivos comerciais, disponibilidades, tarifas) em todos os canais eletrônicos de reserva conectados a este sistema, a **HAB** cobrará o valor mensal, livre de impostos e taxas, equivalente a 6% (seis por cento) da receita bruta gerada pelo sistema TARS no respectivo mês. Este percentual não inclui eventuais comissões devidas a intermediários (Agências e Operadoras de Viagens, por exemplo) pelas reservas recebidas através dos canais eletrônicos.
- 1.26. **TAXA DE MARKETING E VENDAS CORPORATIVAS** – percentual da **Receita Operacional Bruta** mensal do **Empreendimento**, equivalente a (a) 3% (três por cento) durante o seu 1º (primeiro) ano de operação, (b) 3,5% (três vírgula cinco por cento) durante o seu 2º (segundo) ano de operação, e (c) 4% (quatro por cento) a partir do seu 3º (terceiro) ano de operação, devido à **HAB** mensalmente, a partir do início da operação do **Empreendimento**, referentes aos serviços de Marketing Corporativo que são, entre outros, projetos promocionais, publicidade, propaganda e promoção corporativa dos hotéis da rede, realizados através da prática dos seguintes atos sob a supervisão da **HAB**: inclusão dos hotéis em eventos e ações promocionais e de marketing dos demais hotéis operados sob as marcas da **HAB**, eventos e ações promocionais respectivas de rede; inclusão do hotel em *workshops*, apresentações, propagandas, marketing direto e outros critérios da **HAB**.
- 1.27. **REMUNERAÇÃO PELA UTILIZAÇÃO DAS MARCAS IBIS E IBIS BUDGET** – percentual equivalente a 2% (dois por cento) da **Receita Bruta de Hospedagem**

mensal do **Empreendimento**, devido à **HAB** mensalmente, a partir do início da operação do **Empreendimento**.

- 1.28. **PROGRAMAS DE FIDELIDADE E PARCERIA** – são os programas e parcerias destinados à fidelização dos clientes do **Grupo Accor**. A inclusão do **Empreendimento** nesses programas é obrigatória, pois eles constituem o padrão Accor no Brasil e/ou no mundo.
- 1.29. **HONORÁRIOS PRÉ-OPERACIONAIS** – honorários a serem recebidos pela **HAB**, no valor de (a) R\$4.820,00 (quatro mil oitocentos e vinte reais) por unidade autônoma hoteleira nos moldes da marca **IBIS**, e (b) R\$4.190,00 (quatro mil, cento e noventa reais) por unidade autônoma hoteleira nos moldes da marca **IBIS BUDGET**, ambos valores base agosto/2014, e destinados a custear os trabalhos de suas áreas de suporte durante esta fase. Referidos honorários serão pagos à **HAB** pela incorporadora, ora **LOCADORA**, em 06 (seis) parcelas mensais, iguais, e sucessivas, vencendo a primeira delas 180 (cento e oitenta dias) antes da data prevista para o início da **Fase Pré-Operacional**.
- 1.30. **DESPESAS CORRENTES** – são, dentre outros, os gastos com pessoal, serviços públicos (água, gás, energia elétrica, etc.), seguros, IPTU, serviços terceirizados, **Taxa de Marketing e Vendas Cooperativas, Remuneração pela Utilização das Marcas IBIS e IBIS BUDGET**.
- 1.31. **SISTEMA DE BACK OFFICE** – é um sistema de ERP (*Enterprise Resource Planning*) especialmente adaptado para os empreendimentos hoteleiros operados sob as marcas do **Grupo Accor** no mundo, destinado a realizar as atividades contábeis, administrativas e financeiras do **Empreendimento**, incluindo os serviços de disponibilidade, manutenção, suporte, administração e adaptação técnica do sistema e de suas ferramentas. A utilização do **Sistema de Back Office** é obrigatória, pois é um pré-requisito para a utilização das ferramentas que constituem o padrão mundial do **Grupo Accor**.
- 1.32. **REDE PRIVADA DE TELECOMUNICAÇÕES** – é uma rede desenvolvida pelo **Grupo Accor** para os empreendimentos hoteleiros operados sob suas marcas em todo o mundo, destinada a otimizar o fluxo de informações entre eles, permitindo que tais empreendimentos se beneficiem do uso dos sistemas de informação do **Grupo**

Accor, tais como: correio eletrônico (e-mail), intranet, reservas on-line, acesso ao **Sistema de Back Office**. A utilização da **Rede Privada de Telecomunicações** é obrigatória, pois é um pré-requisito para a utilização das ferramentas que constituem o padrão mundial do **Grupo Accor**, contudo, tal utilização não deverá acarretar custos para o **Empreendimento**.

- 1.33. **CENTRO ADMINISTRATIVO & FINANCEIRO** – é o núcleo centralizador das atividades das controladorias dos empreendimentos hoteleiros operados sob as marcas da **HAB** no Brasil, visando o aumento da qualidade dos processos e a otimização dos recursos e custos do processamento contábil, financeiro e de Departamento Pessoal. A utilização do **Centro Administrativo e Financeiro** é obrigatória, pois ele é parte das ferramentas que constituem o padrão da **HAB**.
- 1.34. **ORGANIZAÇÃO DE COMPRAS COMPARTILHADAS** - é o sistema centralizado de compras desenvolvido pelo **Grupo Accor**, que tem por objetivo otimizar a economia gerada em função do volume de compras efetuadas pelos empreendimentos sob as marcas do **Grupo Accor**, disponibilizando, ainda, ferramentas de *e-commerce*, equipe de comunicação, informativos de compras, dentre outras facilidades e benefícios.
- 1.35. **PRAZO DE CARÊNCIA** - corresponde ao período de 02 (dois) meses, contados do início da **Fase Operacional do Empreendimento**, no qual a **HAB** fica desobrigada de pagar Aluguel à **LOCADORA**. As partes acordam que, na hipótese de haver **Resultado Operacional POSITIVO**, nesse período, a **HAB** deverá pagar à **LOCADORA** o **Aluguel** correspondente juntamente com aquele devido a partir do 3º (terceiro) mês de início da **Fase Operacional do Empreendimento**.
- 1.36. **TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO PROVISÓRIO** – o documento que será firmado pelas **Partes**, após a elaboração do **Laudo de Vistoria Provisório do Empreendimento**, quando do momento da entrega provisória do **Empreendimento**, em locação à **HAB**. Para a lavratura deste **Termo** e sua consequente assinatura pelas **Partes**, faz-se necessária a apresentação à **HAB**, pela **LOCADORA**, do Auto de Conclusão da Obra (HABITE-SE) total, do Alvará do Corpo de Bombeiros, do Alvará de Funcionamento de Elevadores, do Alvará da Vigilância Sanitária, Auto de Vistoria de Segurança (AVS), do Auto/Alvará de Funcionamento do Hotel e da

Certidão Negativa de Débito do INSS. A partir da assinatura deste **Termo**, terá início a **Fase Pré-Operacional do Empreendimento**.

- 1.37. **TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DEFINITIVO** – o documento que será firmado pelas **Partes** após a elaboração do **Laudo de Vistoria Definitivo** do **Empreendimento**, quando do momento de sua entrega definitiva, em locação, à **HAB**, devidamente equipado e com todas as pendências relacionadas no **Laudo de Vistoria Provisório** já sanadas. A partir da assinatura deste **Termo**, terá início a **Fase Operacional do Empreendimento**.
- 1.38. **LAUDO DE VISTORIA PROVISÓRIO** - documento que será elaborado por uma das empresas especializadas indicadas pela **HAB** e contratada pela **LOCADORA**, às suas expensas, quando do momento da entrega provisória do **Empreendimento** em locação à **HAB**. Neste **Laudo**, referida empresa discriminará as pendências referentes à obra do **Empreendimento**, pendências essas que deverão ser absolutamente sanadas durante a **Fase Pré-Operacional**, a fim de viabilizar o início da **Fase Pré-Operacional** do **Empreendimento** pela **HAB**. Caso as pendências relacionadas neste **Laudo** não sejam sanadas no prazo estabelecido, inviabilizando o início da **Fase Pré-Operacional**, a **LOCADORA** passará a custear as despesas decorrentes da prorrogação dessa **Fase** ou a **HAB**, a seu exclusivo critério, poderá: (i) sanar as pendências, ficando assegurado o seu direito de se restituir dos custos incorridos, através de descontos dos futuros aluguéis devidos à **LOCADORA**, devidamente corrigidos pelo critério da **Atualização do Valor de Pagamento**; ou (ii) optar por rescindir este Contrato, na forma da Cláusula Quatorze. Este **Laudo** será anexo do **Termo de Entrega e Recebimento Provisório**.
- 1.39. **LAUDO DE VISTORIA DEFINITIVO** – documento que deverá ser elaborado pela empresa mencionada no item 1.38 supra, quando do término da **Fase Pré-Operacional** do **Empreendimento** e que deverá atestar que foram sanadas todas as pendências apontadas no **Laudo de Vistoria Provisório**. A elaboração deste **Laudo**, desde que sanadas todas as pendências, acarretará a assinatura do **Termo de Entrega e Recebimento Definitivo**, do qual será anexo, e o consequente início da **Fase Operacional** do **Empreendimento**.
- 1.40. **GRUPO ACCOR** - Accor S.A. e/ou qualquer companhia na qual a Accor S.A. detenha, direta ou indiretamente, capital e direitos de voto.



- 1.41. **SERVIÇOS DE CUSTOMER CARE** – é o atendimento de reclamações provenientes de clientes e parceiros do **Empreendimento**, da **HAB** e/ou do **Grupo Accor**, que ocorrem por meio de telefonemas, correio eletrônico (e-mail), redes sociais, sites especializados como, por exemplo, o “Reclame Aqui”. Não estão compreendidos neste atendimento nada que se relacione com aspectos jurídicos. A utilização dos **Serviços de Customer Care** é obrigatória, pois eles são parte das ferramentas que constituem o padrão da Accor no Brasil e/ou no mundo. Os custos desses serviços serão repassados ao **Empreendimento** como **Despesas Operacionais**. Nesta data referidos custos são de R\$5,75 (cinco reais e setenta e cinco centavos) por apartamento/ano e R\$19,50 (dezenove reais e cinquenta centavos) por reclamação que o **Empreendimento** venha a sofrer, sendo que tais valores serão revistos pelo **Grupo Accor**, anualmente, e devidamente previstos no Orçamento Anual do **Empreendimento**. Tais valores não serão submetidos à **Atualização do Valor de Pagamento**.
- 1.42. **SISTEMA DE GESTÃO DE FRONT OFFICE E EQUIPAMENTOS DE PONTO DE VENDA** – o **LOCADOR** deverá contratar/adquirir o *software* de gestão operacional, assim como o equipamento e o *software* de ponto de venda para bar, restaurante e outros serviços similares, determinados pela **ACCOR**, com seus respectivos treinamentos, os quais permitirão a integração do **Empreendimento** com o núcleo de **Serviço de Distribuição e Reservas** da **ACCOR**, tornando seu uso indispensável. A **ACCOR** reserva-se o direito de indicar novos sistemas de gestão operacional e/ou sistemas e equipamentos de ponto de venda, desenvolvidos por outro fornecedor, sendo certo que, caso isto aconteça, o **LOCADOR** deverá migrar para o novo sistema na forma e nos prazos estabelecidos, formalmente, pelo **Grupo Accor**. A adesão ao **Sistema de Gestão de Front Office e Equipamentos de Ponto de Venda** é obrigatória e será exigida de todos os empreendimentos operados sob as marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET** como condição essencial do negócio.
- 1.43. **INFRA-ESTRUTURA BÁSICA COMPARTILHADA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO** - trata-se de um conjunto compartilhado de elementos estruturais tecnológicos, o qual é disponibilizado pelo **Grupo Accor** aos hotéis operados sob suas marcas, viabilizando o acesso destes aos serviços de correio eletrônico, autenticação, controle de acesso, intranet e atualizações automáticas de segurança da informação. A aquisição e utilização, pelo **LOCADOR**, da **Infra-Estrutura Básica**



 **Compartilhada de Tecnologia da Informação** é obrigatória, pois ela constitui o padrão mundial do **Grupo Accor**.

1.44. SISTEMA DE PESQUISA DE SATISFAÇÃO DE CLIENTE ON LINE – é a ferramenta de pesquisa global estabelecida e adotada pelos hotéis do Grupo Accor para conhecer e quantificar o grau de satisfação dos clientes dos hotéis em relação aos seus serviços. Através desta ferramenta poderá se conhecer a expectativa dos clientes em relação aos serviços, avaliando os pontos positivos e negativos da operação do **Empreendimento** para poder melhorá-la. O seu uso é indispensável e, por isso, a adoção do **Sistema De Pesquisa de Satisfação de Cliente On Line** é obrigatória, constituindo-se padrão mundial do **Grupo Accor**.

1.45. SISTEMA DE INTERNET PARA O HÓSPEDE – consiste em solução de *hardware*, *software* e serviços padronizados, de modo a viabilizar o acesso dos hóspedes à Internet, de forma segura e que atenda os padrões das marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET** do **Grupo Accor**. A ferramenta em questão poderá ser desenvolvida diretamente pelo **Grupo Accor**, ou contratada, a expensas do **LOCADOR**, junto a fornecedor homologado pelo **Grupo Accor**.

1.46. SRA (SISTEMA REFERENCIADO ACCOR) – consiste em um conjunto de soluções de *hardware*, *software* e de serviços padronizados, de modo a viabilizar a conectividade aos sistemas, plataforma e rede do **Grupo Accor** de telecomunicações, permitindo com isto o funcionamento adequado da operação do **Empreendimento** alinhada as melhores praticas de mercado e aos padrões estabelecidos pelas marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET**.

CLÁUSULA SEGUNDA OBJETO DO CONTRATO

2.1. O objeto do presente Contrato é a locação do **Empreendimento**, composto por suas unidades autônomas hoteleiras, suas áreas comuns, **Material Operacional**, **Equipamento Operacional** e **Instalações Técnicas**, à **HAB**, para que esta exerça sua operação hoteleira, em conformidade com as marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET**.



CLÁUSULA TERCEIRA
INÍCIO, DURAÇÃO E PRORROGAÇÃO

3.1. O presente Contrato entrará em vigor nesta data e permanecerá em vigor:

- a) durante o período compreendido entre esta data e o início da **Fase Operacional do Empreendimento**; e
- b) durante o período de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses, contados do início da **Fase Operacional do Empreendimento**.

3.2. Ao fim do prazo inicial de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses, o presente Contrato será automaticamente renovado por períodos iguais e sucessivos. No caso de uma das **Partes** desejar extinguir o Contrato, por ocasião do vencimento de seu prazo inicial ou ao término de suas prorrogações, esta deverá notificar a outra parte de sua decisão, por carta registrada com aviso de recebimento (AR), com antecedência de 12 (doze) meses em relação à data prevista para o término do prazo contratual em curso.

3.2.1. Expirado o prazo do presente Contrato, ou ocorrendo seu término antecipado, independentemente do motivo, a **HAB** retirará e/ou anulará, às suas expensas, todos os símbolos, marcas ou modelos, brochuras e outros documentos publicitários que façam referência às marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET**. Nos 30 (trinta) dias anteriores à data prevista para o término do Contrato, a **HAB** poderá informar o encerramento de suas atividades no **Empreendimento**, mediante afixação de aviso nos elevadores, no átrio e no balcão da recepção do **Empreendimento**. Em qualquer circunstância, a **LOCADORA** obriga-se, até expirar o Contrato, a não dar publicidade, seja de que natureza for, que tenha por finalidade informar a terceiros e ao público em geral sobre eventual adesão do **Empreendimento** a outra cadeia hoteleira.

3.2.3. A **LOCADORA**, pelo prazo de 90 (noventa) dias contados a partir do término do Contrato, levará ao conhecimento do público que o **Empreendimento** deixou de fazer parte da rede **IBIS BUDGET** e **IBIS**, mediante comunicação fornecida pela área de marketing da **HAB** e previamente aprovados pela **LOCADORA**.

3.2.4. Enquanto estiver vigente este Contrato, a **LOCADORA** não divulgará, por qualquer forma, a eventual adesão do **Empreendimento** a outra cadeia hoteleira.

CLÁUSULA QUARTA OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

4.1. São obrigações da **LOCADORA** e de seus sucessores a qualquer título:

- a) Conservar a plena e inteira posse indireta do **Empreendimento**, não constituindo sobre ele qualquer gravame que venha a afetar sua livre exploração pela **HAB**, durante a vigência deste Contrato.
- b) Não turbar nem esbulhar a posse da **HAB** sobre o **Empreendimento**, inclusive das **Instalações Técnicas**, do **Equipamento Operacional**, do **Material Operacional** e dos **Estoques Operacionais**, e emendar seus melhores esforços para não permitir que terceiros turbem ou esbulhem tal posse.
- c) Não interferir na operação hoteleira e não dar instruções diretas ou indiretas a empregados da **HAB**, bem como não interferir na atuação destes.
- d) Reconhecer o direito exclusivo da **HAB** de explorar a atividade hoteleira do **Empreendimento**, observadas unicamente as restrições previstas de forma expressa neste Contrato.
- e) Notificar imediatamente a **HAB** sobre qualquer ameaça à continuidade deste Contrato, reconhecendo à **HAB** o direito de praticar todos os atos necessários à defesa da continuidade dele.
- f) Custear, a partir do início da **Fase Operacional** do **Empreendimento**, o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) referente ao **Empreendimento** e efetuar seu pagamento durante o período compreendido entre o início da **Fase Operacional** e o término do **Prazo de Carência**.
- g) Manter o **Empreendimento** em conformidade com os padrões das marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET**.

h)

Manter a **HAB** indene de qualquer tipo de reclamação e/ou ação administrativa e judicial, inclusive trabalhista, fiscal, creditícia, etc., no que disser respeito à atuação/atividade da **LOCADORA**;

h)

Aceitar que o **Empreendimento** participe dos **Programas de Fidelidade e Parcerias**, do **Serviço de Distribuição e Reservas**, da **Rede Privada de Telecomunicações**, do **Sistema de Back Office**, do **Centro Administrativo & Financeiro**, da **Organização de Compras Compartilhadas**, dos **Serviços de Customer Care**, do **Sistema de Gestão de Front Office e Equipamentos de Ponto de Venda**, da **Infra-Estrutura Básica Compartilhada de Tecnologia da Informação**, do **Sistema de Pesquisa de Satisfação de Cliente On Line**, do **Sistema de Internet para o Hóspede**, e do **SRA (Sistema Referenciado Accor)** ;

i)

Custear as **Despesas Exclusivas da LOCADORA**;

j)

Manter vigente o Contrato de Mandato Civil, que nomeia a **ANUENTE** como mandatária dos condôminos proprietários das unidades autônomas do **Empreendimento**, ou outra empresa que venha a substituí-la, sempre que necessário, não permitindo solução de continuidade a este Contrato. No caso de substituição da atual mandatária por outra empresa, a substituta deverá ser escolhida dentre empresas de reconhecida capacidade para o cumprimento da função e de comum acordo com a **HAB**.

k)

Transmitir à **HAB** a posse provisória do **Empreendimento**, após a assinatura do **Termo de Entrega e Recebimento Provisório** e a posse definitiva, após a assinatura do **Termo de Entrega e Recebimento Definitivo**.

l)

Realizar, por sua conta, durante o período de garantia previsto em lei e no Memorial Descritivo de Obras do **Empreendimento**, todos os reparos relacionados a defeitos de construção ou a instalações que forem detectados no **Empreendimento**, desde que não sejam decorrentes de comprovada má utilização.

4.2.

São obrigações da ora **LOCADORA**, na qualidade de incorporadora do **Empreendimento**:

- a) Custear o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) referente ao **Empreendimento** e efetuar seu pagamento durante o período compreendido entre esta data e início da **Fase Operacional do Empreendimento**.
- b) Manter a **HAB** indene de qualquer tipo de reclamação e/ou ação administrativa e judicial, inclusive trabalhista, fiscal, creditícia, etc., no que disser respeito às atividades da **LOCADORA**.
- c) Entregar à **HAB**, no momento da assinatura deste Contrato, cópia autenticada dos documentos relacionados na Cláusula Vinte.
- d) Para o início da **Fase Pré-Operacional do Empreendimento**, apresentar à **HAB** todos os documentos relacionados no item 1.36, da Cláusula Primeira acima, sem prejuízo de colaborar, no que lhe couber, com a obtenção dos demais alvarás e licenças que se fizerem necessários;
- e) Realizar, por sua conta, durante o período de garantia previsto em lei e no Memorial Descritivo de Obras do **Empreendimento**, todos os reparos relacionados a defeitos de construção ou a instalações que forem apontados pela **HAB**.
- f) Manter instalado, no terreno onde se edificará o **Empreendimento**, até o término das obras, um painel de propaganda fazendo alusão à operação da **HAB**, obedecendo às especificações do Departamento de Marketing da **HAB**.
- g) Entregar o **Empreendimento** (unidades autônomas e áreas comuns) à **ANUENTE**, na qualidade de representante legal dos proprietários e adquirentes (mandatária), que o entregará, ato contínuo, à **HAB**, na qualidade de locatária, no prazo máximo de 38 (trinta e oito) meses contados da data prevista para início do lançamento e comercialização do **Empreendimento** ao público, o que não poderá ultrapassar a data de 30 de maio de 2015, ressalvado nesse prazo para entrega a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, e sem prejuízo, ainda, da ocorrência de caso fortuito ou de força maior. O **Empreendimento** deverá ser entregue pronto e acabado sob o aspecto de construção civil e devidamente equipado com as **Instalações Técnicas, Material Operacional e Equipamento Operacional**, em conformidade com os projetos e os memoriais aprovados pela **HAB**. Esta entrega será considerada realizada somente mediante a assinatura do **Termo de Entrega e Recebimento**



SÃO PAULO

Definitivo, quando eventuais pendências apontadas no **Laudo de Vistoria Provisório** tiverem sido sanadas. O **Empreendimento** deverá ser entregue livre de ônus ou encargos que impeçam à **HAB** a exploração regular e tranquila da atividade hoteleira do **Empreendimento**.

- i) Pagar os **Honorários Pré-Operacionais** à **HAB**.
- j) Sanar, no prazo estabelecido no **Laudo de Vistoria Provisório**, todas as pendências nele relacionadas. Caso as pendências relacionadas em tal **Laudo** não sejam sanadas no prazo estabelecido, inviabilizando o início da operação do **Empreendimento**, a ora **LOCADORA**, passará a custear as despesas decorrentes da prorrogação da **Fase Pré-Operacional**, ou a **HAB**, a seu exclusivo critério, poderá: optar por rescindir este Contrato, na forma da Cláusula Quatorze.
- k) Iniciar a construção do **Empreendimento** no prazo máximo de (i) 30 (trinta) dias, contados da data de concessão do Alvará de Execução das obras do **Empreendimento** ou (ii) 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início de comercialização das unidades ao público prevista na letra "g" acima, o que ocorrer por último.
- l) Custear as despesas decorrentes do registro deste contrato no Oficial Registro de Imóveis competente.
- m) Contratar e manter vigentes, até o início da **Fase Operacional** do **Empreendimento**, seguros nos termos da Cláusula Treze.

CLÁUSULA SEXTA OBRIGAÇÕES DA HAB

6.1. São obrigações da **HAB**:

1 - NA FASE PRÉ-OPERACIONAL:

- a) A abertura de uma filial própria para a operação do **Empreendimento**, assim como a execução das demais formalidades administrativas necessárias à sua operação.



- b) A implantação dos procedimentos operacionais, acompanhando os testes necessários no conjunto de **Equipamentos do Empreendimento**.
- c) Custear as **Despesas Pré-Operacionais do Empreendimento**, com exceção dos **Honorários Pré-Operacionais**.
- d) Providenciar o registro deste Contrato no Oficial Registro de Imóveis competente e repassar o custo de tal registro à **LOCADORA**.
- e) Disponibilizar o acesso do **Empreendimento à Organização de Compras Compartilhadas**.
- f) Tudo o mais que se fizer necessário à abertura do **Empreendimento**.

II - NA FASE OPERACIONAL:

- a) Operar o **Empreendimento** com as marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET**, por sua conta e risco, salvo aqueles riscos que são da ora **LOCADORA**, na qualidade de incorporadora e construtora do **Empreendimento**, e de seus sucessores a qualquer título, tais como: pessoal anteriormente contratado, aspectos construtivos, ações e processos de qualquer espécie de sua responsabilidade, hipotecas, arrestos, penhoras e outros riscos que foram por ela assumidos.
- b) Administrar a **Reserva de Reposição e Renovação**.
- c) Receber a **Receita Operacional Bruta do Empreendimento**, assumindo inteira responsabilidade pela movimentação da conta com a respectiva receita, bem como pelo pagamento das **Despesas Operacionais**.
- d) Explorar, por conta própria ou por meio de terceiros, os comércios e atividades conexas com o **Empreendimento**, fazendo constar dos contratos de exploração, previamente aprovados pela **MANDATÁRIA**, concessão ou sublocação que as condições dos mesmos subordinam-se às condições e ao prazo deste Contrato.



- e) Manter o **Empreendimento** em bom estado, efetuando, ou mandando efetuar, os trabalhos de pequena manutenção de rotina, desde que não decorram de vícios de construção, de produtos ou de instalações.
- f) Apresentar, mensalmente, à **LOCADORA**, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido, demonstrativo financeiro e operacional do **Empreendimento**. Esses demonstrativos servirão de base à apuração do **Aluguel** mensal a ser recebido pela **LOCADORA**.
- g) Cooperar com os auditores independentes contratados para examinar os livros e documentos contábeis e fiscais do **Empreendimento**. Os auditores serão escolhidos de comum acordo entre as **Partes**, dentre as empresas de reputação internacional e especializadas em hotelaria, desde que registrados perante a CVM.
- h) Manter válidas, com a assistência da **LOCADORA**, no que for necessário, todas as licenças e autorizações necessárias à exploração do **Empreendimento**, com custos suportados pelo **Empreendimento**.
- i) Iniciar a **Fase Operacional**, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da assinatura do **Termo de Entrega e Recebimento Definitivo**.
- j) Contratar seguros nos termos da Cláusula Treze.
- k) Reter quando do pagamento do **Aluguel** à **LOCADORA**, o valor a ser pago à título de IPTU. Caso o **Resultado Operacional** do **Empreendimento** seja negativo ou, em sendo positivo, seja insuficiente para custear o IPTU, a **HAB** aportará tal valor e, nos próximos pagamentos do **Aluguel** à **LOCADORA**, se restituirá de tal aporte, através de retenção, sendo o valor aportado devidamente corrigido na forma prevista nos itens 1.13 e 1.13.1 da Cláusula Primeira.
- l) Apresentar à **LOCADORA**, anualmente, o Orçamento Anual do **Empreendimento** e, mensalmente, realizar reunião com o Gerente Operacional, na qual serão apresentados: RDS (Relatório Diário de Situação) do último dia do respectivo mês, *Flash Activite* (Resumo da Atividade Mensal), DRE (Demonstração de Resultado do Exercício) Sintético, DRE (Demonstração de Resultado Exercício) Analítico, Fluxo de Caixa Previsto, Fluxo de Caixa Realizado e Balancete Contábil. Fica desde já



esclarecido que a ACCOR S.A., determina a forma que tais relatórios devem ser apresentados, podendo os mesmos ser alterados durante a vigência deste Contrato, o que será formalmente informado à **LOCADORA**.

- m) Disponibilizar o acesso do **Empreendimento** aos **Programas de Fidelidade e Parcerias**, ao **Serviço de Distribuição e Reservas**, a **Rede Privada de Telecomunicações**, ao **Sistema de Back Office**, ao **Centro Administrativo & Financeiro**, a **Organização de Compras Compartilhadas**, aos **Serviços de Customer Care**, ao **Sistema de Gestão de Front Office e Equipamentos de Ponto de Venda**, a **Infra-Estrutura Básica Compartilhada de Tecnologia da Informação**, ao **Sistema de Pesquisa de Satisfação de Cliente On Line**, ao **Sistema de Internet para o Hóspede**, e ao **SRA (Sistema Referenciado Accor)** ;
- n) Pagar o **Aluguel** mensal à **LOCADORA**, na forma definida na Cláusula Sétima.
- o) Reter, após o decurso do **Prazo de Carência**, quando do pagamento do **Aluguel** à **LOCADORA**, o valor referente à **Reserva de Reposição e Renovação**.
- p) Elaborar e divulgar, nos termos da Lei 6.404/76, atualizada pela Lei 11.638/07, as informações financeiras trimestrais e as demonstrações financeiras anuais do **Empreendimento**, sendo as trimestrais revisadas e a anuais auditadas, sempre por auditor independente e registrado na CVM, conforme disposto nos itens 6.2 e 6.2.1 a 6.2.4 abaixo.

6.2. A **HAB** será responsável pela elaboração e divulgação das informações financeiras trimestrais e demonstrações financeiras anuais do **Empreendimento** a partir do início de sua **Fase Operacional**.

6.2.1. As demonstrações financeiras trimestrais revisadas serão divulgadas na página eletrônica www.investiraccor.com, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados do encerramento de cada trimestre de exercício do **Empreendimento**.

6.2.3. As demonstrações financeiras anuais auditadas serão divulgadas na página eletrônica www.investiraccor.com, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados do encerramento de cada exercício do **Empreendimento**.



6.2.4. As demonstrações financeiras descritas nos itens 6.2.1. e 6.2.2. acima estarão disponíveis na página eletrônica www.investiraccor.com, por um período de 3 (três) anos, contados da data de sua disponibilização.

6.2.5. O exercício do **Empreendimento** seguirá o disposto na Cláusula 7.1.4 abaixo.

CLÁUSULA SÉTIMA ALUGUEL

7.1. Após o decurso do **Prazo de Carência**, o **Aluguel** a ser pago mensalmente pela **HAB à LOCADORA** será representado pelo valor equivalente ao percentual de 83% (oitenta e três por cento) do **Resultado Operacional POSITIVO** da operação do **Empreendimento** no período, do qual será descontado o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e a **Reserva de Reposição e Renovação**.

7.1.1. O **Aluguel** será pago à **LOCADORA**, mensalmente, de acordo com o **Índice de Pagamento**, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido.

7.1.2. A apuração mensal do **Aluguel** será efetuada sobre o **Resultado Operacional** acumulado mês a mês, deduzindo-se os valores já pagos a título de **Aluguel** nos meses anteriores dos valores a pagar nos meses seguintes, pagando-se a diferença caso a apuração resulte em valor maior ao já pago, havendo uma apuração definitiva anual ao final de cada exercício. Se houver saldo negativo, será compensado no exercício seguinte, devidamente corrigido pelo critério de **Atualização do Valor de Pagamento**.

7.1.3. Se houver **Resultado Operacional POSITIVO**, porém insuficiente para compensar eventual **Resultado Operacional NEGATIVO** acumulado nos meses anteriores, não haverá pagamento de qualquer valor à **LOCADORA**.

7.1.4. O exercício será assim considerado:

- a) No primeiro ano, o exercício iniciar-se-á com a **Fase Operacional**, encerrando-se em 31 (trinta e um) de dezembro do respectivo ano; e



b) A partir do segundo ano de operação será considerado o exercício do ano civil.

7.2. Qualquer tolerância da **LOCADORA** quanto ao recebimento do **Aluguel** que lhes for devido, fora dos prazos pactuados, importará em atualização dos valores na forma prevista nos itens 1.13 e 13.1.1 da Cláusula Primeira, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die* bem como multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o principal corrigido.

7.3. Cada uma das partes será responsável perante o Fisco pelos valores dos tributos devidos em virtude de suas respectivas receitas e atividades.

7.4. Caso o **Aluguel** seja insuficiente para o custeio do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) do **Empreendimento**, a **HAB** aportará tais valores e os descontará, devidamente corrigidos na forma prevista nos itens 1.13 e 13.1.1 da Cláusula Primeira, dos próximos aluguéis a serem pagos à **LOCADORA**.

7.5. Fica, desde já, facultada às partes a opção de rescindir este Contrato, sem multa para as partes, na hipótese da operação do **Empreendimento** gerar resultado líquido negativo por 2 (dois) anos consecutivos ou 3 (três) alternados, contados a partir do 2º (segundo) ano de **Fase Operacional** do **Empreendimento**.

7.6. Apesar de inaplicável o disposto nos artigos 68 a 70 da Lei n.º 8245/91 a este Contrato, dada a sua atipicidade, as partes desde já estabelecem como condição do negócio, para fins de que não reste nenhuma dúvida, que neste ato renunciam expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, ao direito previsto naquele dispositivo.

CLÁUSULA OITAVA

VINCULAÇÃO DO PESSOAL, PRESTADORES E FORNECEDORES

8.1. Será diretamente vinculado e subordinado à **HAB**, todo o pessoal que a qualquer título for utilizado por ela na operação do **Empreendimento**, não tendo com a **LOCADORA** relação jurídica de qualquer natureza, salvo aquelas relações que eventualmente existam no que se refere às contratações anteriores à presente sublocação.

- 8.2. A **LOCADORA** deverá, no caso de rescisão antecipada deste Contrato, respeitar todos os compromissos com fornecedores, prestadores de serviços e demais contratações que estiverem em vigor e que tiverem sido ajustados pela **HAB** para a operação do **Empreendimento**, desde que em prazos e condições compatíveis com as de mercado.
- 8.2.1. A **HAB** se obriga a não firmar contratos, de prestação de serviços ou de fornecimentos de material e/ou mão de obra, com prazos superiores à vigência deste instrumento.
- 8.3. Em caso de infração contratual de qualquer das partes que resulte em rescisão antecipada deste Contrato, a parte culpada arcará com as despesas de rescisão dos empregados, fornecedores, prestadores e demais contratações existentes à época.

CLÁUSULA NONA TRANSFERÊNCIA

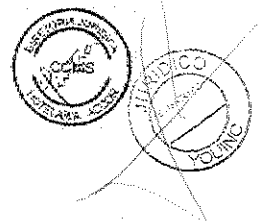
- 9.1. A **HAB** poderá efetuar a Transferência do presente Contrato sem o consentimento da **LOCADORA**: (i) a qualquer filial da **HAB** ou empresa pertencente ao **Grupo Accor**; ou (ii) a terceiro que adquira os ativos da **HAB**, no todo ou em parte, devendo tal terceiro assumir expressamente, mediante documento escrito assinado e entregue à **LOCADORA**, todas as responsabilidades e obrigações da **HAB** sob este Contrato. Exceto conforme disposto nesta Cláusula 9.1, a **HAB** não transferirá quaisquer dos seus direitos ou obrigações sob este Contrato sem a aprovação da **LOCADORA**, a qual não deverá ser injustificadamente negada.
- 9.2. A **LOCADORA** poderá Transferir este Contrato a quaisquer terceiros, exceto para **Empresa Concorrente**, e desde que o cessionário se sub-rogue também na condição de **LOCADORA** deste Contrato, assumindo todos os direitos, obrigações contratos e compromissos celebrados em função da presente locação, sem qualquer tipo de solidariedade com a incorporadora, qual seja, a *Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.*, especialmente este Contrato e o Contrato de Mandato Civil, sob pena de rescisão contratual, devendo a **LOCADORA** indenizar a **HAB** na forma prevista na Cláusula Catorze adiante.

- 9.2.1. Para os fins do presente Contrato, entende-se por **Empresa Concorrente**: (a) (i) sociedade hoteleira; (ii) qualquer tipo de pessoa jurídica, especialmente sociedade empresária que figure, direta ou indiretamente, como controlada ou coligada, ou esteja, direta ou indiretamente, sob controle comum de uma sociedade hoteleira; (iii) sociedade ou fundo de investimento que figure, direta ou indiretamente, como controlador, nos termos do art. 116 da Lei n. 6.404/76, de sociedade hoteleira; (b) sociedade que detenha, direta ou indiretamente, participação superior a 10% (dez por cento) do capital total de sociedade hoteleira; ou, (c) sociedade que detenha, direta ou indiretamente, direitos especiais decorrentes do estatuto social ou de acordo de acionistas, que lhe permitam influenciar de modo relevante nos negócios sociais de sociedade hoteleira.

CLÁUSULA DÉCIMA

DESTRUIÇÃO TOTAL OU PARCIAL DO EMPREENDIMENTO

- 10.1. Em caso de destruição total do **Empreendimento**, ficará suspenso de pleno direito o presente Contrato.
- 10.2. Havendo destruição total ou parcial do **Empreendimento**, causada por sinistro coberto por seguro, conforme previsto na Cláusula Treze, a **LOCADORA** reformará ou reconstruirá o **Empreendimento**, com os recursos provenientes dos mencionados seguros, dentro do menor prazo possível e de maneira que, após os trabalhos, o **Empreendimento** fique em conformidade com os padrões das marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET**.
- 10.3. Caso a **LOCADORA** não venha a consertar ou reconstruir o **Empreendimento** com os recursos do item anterior, o presente Contrato será rescindido, na forma da Cláusula Quatorze, arcando, ainda, a **LOCADORA** com as despesas de rescisão dos empregados, fornecedores, prestadores e demais contratações existentes à época.



CLÁUSULA ONZE
REPAROS, MODIFICAÇÕES E ACRÉSCIMOS

- 11.1. Nenhuma modificação, acréscimo ou melhoria que implique na alteração de estrutura ou que acarrete a mudança de categoria do **Empreendimento**, poderá ser efetuada sem o consentimento formal das **Partes**.

CLÁUSULA DOZE
DENOMINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- 12.1. Durante toda a vigência deste Contrato o **Empreendimento** será operado sob as marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET** e conhecido pelo nome **IBIS SÃO CAETANO DO SUL** e **IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL**, após o término do Contrato, a **LOCADORA** não poderá utilizar estas denominações, marcas e qualquer objeto ou documento fazendo referência a elas, obedecido o disposto no presente Contrato. Também está vedada a utilização das marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET** no nome do **Edifício, Condomínio** ou na razão social da Incorporadora.
- 12.2. A **HAB**, em função de uma mudança de estratégia de marketing mundial ou regional do **Grupo Accor**, excepcionalmente, poderá, a seu exclusivo critério, alterar as marcas sob as quais o **Empreendimento** será operado por outras marcas de mesma categoria.

CLÁUSULA TREZE
SEGUROS

- 13.1. A partir do início das obras do empreendimento e até o início da **Fase Operacional** do **Empreendimento**, a incorporadora, ora **LOCADORA**, deverá contratar, às suas expensas, junto a uma companhia de seguro de primeira linha, seguros conforme estabelecido a seguir:
- a) Seguro de Riscos de Engenharia da modalidade de apólice "Todos os Riscos": compreendendo, mas não se limitando a, cobertura contra danos físicos decorrentes de acidentes de qualquer natureza ocorridos no local de risco ou canteiro de obras, causados aos bens segurados, incluindo coberturas adicionais de despesas extraordinárias, tumultos, manutenção, despesas de desentulho, equipamentos



móveis e estacionários utilizados na obra, obras e instalações aceitas ou colocadas em operação, danos físicos em consequência de erro de projeto para obras civis, propriedades circunvizinhas, armazenagem fora do canteiro de obras ou local do risco, honorários de peritos, recomposição de documentos e obras civis, instalações e montagens concluídas. O valor de cobertura deste seguro deverá ser equivalente ao valor total da obra.

- b) Responsabilidade Civil Obras Civis, incluindo Responsabilidade Civil Cruzada, com valor de cobertura adequado ao potencial de danos que a obra poderá causar.

13.2. Ao início da **Fase Operacional** do **Hotel**, a **HAB** deverá incluir o **Empreendimento** nas apólices de seguros contratadas por ela, anualmente, para os empreendimentos que ela opera sob suas marcas, conforme estabelecido a seguir:

- a) Prédio, Instalações, Móveis, Máquinas, Utensílios e Equipamentos (Prédio e Conteúdo) - compreende a cobertura de danos ao Prédio e ao seu conteúdo. A apólice deverá contemplar minimamente as seguintes coberturas para a reposição de Valor de Novo: incêndio, raio, explosões de qualquer natureza, alagamento, danos elétricos, vendavais/fumaça/impacto de veículos, queda de aeronaves, anúncios luminosos, derrame por chuveiros automáticos, desmoronamento, equipamentos eletrônicos, fidelidade empregados, roubo, furto qualificado de bens (excluído bens de hóspedes), roubo de valores em mãos de portador (até dois portadores), roubo de valores no interior do estabelecimento, recomposição de documentos, tumultos, vazamento de tanques e tubulações e quebra de máquinas.

Para os fins desta alínea "a", entende-se:

Valor de Novo - o montante correspondente ao conserto, reconstrução ou substituição, no mesmo tamanho, tipo, capacidade e qualidade do **Empreendimento**, incluindo todas as benfeitorias e instalações que dele façam parte. O Valor de Novo estará limitado a 02 (duas) vezes o Valor Atual, ou seja, o Valor de Novo descontada a depreciação dos bens sinistrados.

- b) Responsabilidade Civil Operações Hoteleiras - compreende a cobertura para reclamações por danos materiais ou corporais causados a terceiros, decorrentes da operação do **Empreendimento**. A apólice deverá contemplar minimamente as

seguintes coberturas: operações, empregador, riscos contingentes, guarda de veículos de terceiros (garagista), poluição súbita, roubo, furto qualificado de bens de hóspedes no interior de cofres e danos morais decorrentes de danos corporais.

- c) Transfer - Caso o **Empreendimento** ofereça, por meios próprios ou através de terceiros, serviços de *transfer* de hóspedes, a apólice de Responsabilidade Civil Operações incluirá a respectiva cobertura de seguro para este serviço. A apólice deverá contemplar minimamente as seguintes coberturas: danos materiais e danos corporais (incluindo morte) sofridos por terceiros (hóspedes) durante a utilização do serviço de *transfer* oferecido pelo **Empreendimento**.
- d) Lucros Cessantes (lucro líquido e despesas fixas): compreende a indenização pelos prejuízos resultantes de interrupção ou perturbação no giro de negócios do **Empreendimento** em decorrência de sinistros de: incêndio, raio, explosão, queda de aeronaves, danos elétricos, vendaval, granizo, fumaça, impacto de veículos, tumultos ou quebra de máquinas. A apólice deverá cobrir o Lucro Líquido e as Despesas Fixas do **Empreendimento** por Período Indenitário de 24 (vinte e quatro) meses.

Para os fins desta alínea, entende-se:

Lucro Líquido - o resultado das atividades do **Empreendimento** nos locais segurados, após a dedução de todas as despesas, inclusive as de depreciações e de amortizações, não computadas as rendas do capital e as despesas a ele atribuíveis.

Despesas Fixas - são as despesas necessárias ao funcionamento do negócio feitas normalmente em cada exercício financeiro e que perdurarem após a ocorrência do evento coberto, tais como: gastos com pessoal, serviços públicos (água, gás, energia elétrica, etc.), seguros, IPTU, serviços terceirizados, **Taxa de Marketing e Vendas Cooperativas, Remuneração Pela Utilização das Marcas IBIS e IBIS BUDGET.**

13.2.1. Os seguros previstos no item 13.2. supra serão contratados pela **HAB** e terão os seguintes beneficiários:

- i) alínea "a": o beneficiário será o proprietário do imóvel;



- ii) alíneas "b" e "c": o beneficiário será aquele que houver sido lesado ou seu herdeiro legal; e
- iii) alínea "d": as beneficiárias serão a **LOCADORA** e a **HAB**, proporcionalmente à parte da indenização a que cada uma tiver direito conforme o disposto neste Contrato.

13.2.2. Os custos dos seguros contratados pela **HAB** serão considerados **Despesas Operacionais do Empreendimento**.

13.3. A **ANUENTE** e a **LOCADORA** declaram estar cientes de que as condições (coberturas e valores) de seguro previstas nesta Cláusula obedecem aos padrões mundiais definidos pelo **Grupo Accor** e que tais condições, eventualmente, poderão sofrer alterações durante a vigência deste Contrato. Assim, a **ANUENTE** e a **LOCADORA** se obrigam a acatar eventuais alterações de condições, conforme determinação da **HAB**, sem necessidade de aditamento a este Contrato.

CLÁUSULA QUATORZE TÉRMINO

14.1. As **Partes** manifestam seu propósito de resolver amigavelmente todas as dúvidas ou divergências oriundas deste Contrato, para o que se dispõem à realização de reuniões, sempre que necessário for. Porém, na hipótese de qualquer litígio ser levado ao tribunal arbitral, isto não significa que as obrigações das **Partes** deixarão de ser cumpridas.

14.2. Serão motivos para rescisão do presente Contrato:

- a) o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou o decreto da falência de qualquer das **Partes**, a critério da outra parte;
- b) violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do presente Contrato. Neste caso, a parte prejudicada deverá notificar a outra a esse respeito, através de carta protocolada com aviso de recebimento (AR), para que no prazo de 30 (trinta) dias a violação ou descumprimento sejam sanados. Caso não sejam sanados no prazo supra mencionado, a parte prejudicada poderá pleitear a rescisão deste Contrato respeitando o disposto nesta Cláusula.



14.2.1. O pleito de rescisão imotivada deste Contrato por uma das **Partes**, acarretará à parte que a pleiteou à penalidade prevista no item 14.3 abaixo.

14.3. No caso da rescisão do Contrato por violação ou descumprimento de qualquer de suas cláusulas, a parte prejudicada receberá uma multa, não compensatória, calculada na forma abaixo, sem prejuízo da cobrança de eventuais perdas e danos comprovadamente sofridos:

- A) Se a rescisão se der durante o período compreendido entre esta data, e o início da **Fase Operacional do Empreendimento**, será devida a importância de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais).
- B1) Se a rescisão se der durante o primeiro ano da **Fase Operacional do Empreendimento**, será devida a importância de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).
- B2) Se a rescisão se der do segundo ao nono ano de operação do **Empreendimento**, serão devidos os percentuais a seguir discriminados, incidentes sobre o valor estabelecido no subitem "B1", supra, de acordo com o seguinte critério:
- a) No 2º ano – 90% (Noventa por cento)
 - b) No 3º ano – 80% (Oitenta por cento)
 - c) No 4º ano – 70% (Setenta por cento)
 - d) No 5º ano – 60% (Sessenta por cento)
 - e) No 6º ano – 50% (Cinquenta por cento)
 - f) No 7º ano – 40% (Quarenta por cento)
 - g) No 8º ano – 30% (Trinta por cento)
 - h) No 9º ano – 20% (Vinte por cento)

14.3.1 As multas previstas no item 14.3. acima não serão devidas, pela **YOU** à **HAB**, nas únicas hipóteses a seguir identificadas e desde que não decorram, comprovadamente, de culpa exclusiva da **YOU**: (i) não aprovação do pedido de dispensa de registro perante a CVM e (ii) não aprovação do projeto arquitetônico do **Empreendimento** junto aos órgãos competentes.



CLÁUSULA QUINZE
REPOSIÇÕES, RENOVAÇÕES, MODIFICAÇÕES, ACRÉSCIMOS E REPAROS

15.1. REPAROS, MODIFICAÇÕES E MODIFICAÇÕES

15.1.1. Manutenção e reparos de rotina - A manutenção e os reparos de rotina serão providenciados pela **HAB** e serão **Despesas Operacionais do Empreendimento**.

15.1.2. Reparos, Acréscimos e modificações de monta - Referem-se aos aspectos físicos do **Empreendimento**, no sentido de manter a qualidade de atendimento e a rentabilidade de sua operação. Tais obras serão realizadas pela **LOCADORA**, às suas expensas, nos termos do orçamento de investimentos que será apresentado anualmente à **LOCADORA**, obedecido o cronograma previamente acordado entre as **Partes**.

Caso a **LOCADORA** não realize os reparos, os acréscimos e as modificações de monta, a **HAB** poderá, a seu exclusivo critério: (i) realizar os reparos, as modificações ou os acréscimos, às expensas, em nome e por ordem da **LOCADORA**, ficando assegurado o seu direito de se restituir dos custos incorridos, através de descontos dos futuros aluguéis devidos à **LOCADORA**, devidamente corrigidos nos termos dos itens 1.13 e 1.13.1 da Cláusula Primeira; ou (ii) optar por rescindir este Contrato, na forma da Cláusula Quatorze.

15.1.3. Reparos e modificações obrigatórios - Referem-se às obras que atendam exigências de ordem legal, bem como às obras necessárias e urgentes. Tais obras serão custeadas e efetuadas pela **LOCADORA**.

15.1.4. A execução das obras deverá ser adequadamente planejada, obedecido o cronograma previamente e formalmente acordado entre as **Partes**, visando ao mínimo de transtornos à operação normal do **Empreendimento**.

15.2. REPOSIÇÃO DE MATERIAL OPERACIONAL

15.2.1. A fim de proceder à reposição do **Material Operacional** necessário à operação do **Empreendimento**, sua conservação e a manutenção dos padrões das marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET**, a **HAB** estabelecerá no orçamento anual um valor para gastos de



reposição do **Material Operacional**. Com base nesse orçamento, será criada uma provisão anual para cobrir as despesas a serem efetuadas pela **HAB** e que serão retiradas dessa provisão.

15.3. REPOSIÇÃO DE EQUIPAMENTO OPERACIONAL E RENOVAÇÃO DE MATERIAL OPERACIONAL - RESERVA DE REPOSIÇÃO E RENOVAÇÃO

15.3.1. A **Reserva de Reposição e Renovação** é uma reserva constituída, mês a mês, com a finalidade de financiar a reposição e/ou renovação do **Equipamento Operacional** do **Empreendimento** e a eventual renovação do **Material Operacional**. Tal **Reserva** começará a ser constituída após o término do **Prazo de Carência** do **Empreendimento** e os valores mensais que a comporão serão descontados do **Aluguel** devido, mensalmente, pela **HAB** à **LOCADORA**. Os valores que comporão a **Reserva de Reposição e Renovação** serão os equivalentes a um percentual da **Receita Operacional Bruta** mensal do **Empreendimento**, sendo: (a) 2% (dois por cento) durante o 1º (primeiro) ano de sua operação, (b) 3% (três por cento) durante o seu 2º (segundo) ano de operação, (c) 4% (quatro por cento) durante o seu 3º (terceiro) ano de operação e (d) 5% (cinco por cento) a partir do seu 4º (quarto) ano de operação. Tais valores serão depositados em uma conta corrente bancária destinada, exclusivamente, a esta **Reserva**, sendo que tal conta corrente será aberta em nome da **LOCADORA**, mas sua movimentação será feita, exclusivamente, pela **HAB**, com prestação de contas à **LOCADORA**. Os valores da **Reserva de Reposição e Renovação** não serão utilizados para obras e trabalhos de pequena manutenção de rotina, nem para as grandes reparações, modificações ou aumentos do **Empreendimento**, também não serão utilizados para a correção de defeitos construtivos, pois estes são objeto de garantia dada pelos construtores. Toda e qualquer aquisição de **Equipamento Operacional**, realizadas com os valores da **Reserva de Reposição e Renovação**, serão efetuadas pela **HAB**, sempre em nome da **LOCADORA**.

CLÁUSULA DEZESSEIS

VIGÊNCIA DO CONTRATO EM CASO DE ALIENAÇÃO

16.1. Observadas às disposições da Cláusula Nona acima, caso a **LOCADORA**, e seus sucessores a qualquer título, decidam alienar o **Empreendimento**, no todo ou em parte, ou seus apartamentos (unidades autônomas do edifício) o novo



proprietário/adquirente deverá respeitar o presente contrato durante toda sua vigência, e cumpri-lo, tal como aqui estabelecido.

CLÁUSULA DEZESSETE DISPOSIÇÕES GERAIS

- 17.1. Quaisquer comunicações, notificações ou avisos entre as **Partes** deverão ser feitos por escrito e endereçados da seguinte forma:

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

Av. das Nações Unidas, 7815 – Torre II – 10º andar.

05425-905 - São Paulo/SP

A/C.: da Diretoria de Operações

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar.

São Paulo / SP

A/C.: Sr. Eduardo Muskat

BSH BRASIL – SERVICE & HOLDING LTDA. ("BSH"),

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1768 – 1º andar, Cj. 1A.

São Paulo / SP.

A/C.: Sr. José Ernesto Marino Neto

- 17.2. No caso de mudança dos endereços ou de qualquer dos dados aqui referidos, as **Partes** se comunicarão por escrito.
- 17.3. A tolerância de uma das **Partes** com relação ao descumprimento pela outra de algum 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.
- 17.4. As **Partes** não poderão ser responsabilizadas por quaisquer faltas ou atrasos no cumprimento de suas obrigações, nos termos do presente Contrato, em decorrência de motivos fora de seu controle, casos fortuitos ou eventos de força maior, consoante o previsto no parágrafo único do artigo 393, do Código Civil Brasileiro.



- 17.5.** Todos os valores mencionados neste Contrato terão como base agosto/2014 e serão corrigidos monetariamente pela **Atualização do Valor de Pagamento**.
- 17.5.1.** Caso os valores previstos nesse Contrato não sejam pagos a seu devido tempo, será aplicada multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do principal, acrescido de correção monetária, mencionada no item 17.5 supra, e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados dia a dia.
- 17.6.** Durante toda a vigência do presente Contrato os representantes da **LOCADORA** terão direito de visitar o **Empreendimento** e realizar nele vistorias técnicas, ficando desde já avençado que a **LOCADORA** ou demais autorizados somente vistoriarão o **Empreendimento** em dia e horário previamente combinados, por escrito, com a **HAB**, através do gerente operacional do **Empreendimento**, a fim de não prejudicar, em qualquer hipótese, sua regular operação, podendo adentrar apenas nas áreas não ocupadas por usuários na ocasião, sendo que as áreas privativas não vistoriadas poderão o ser assim que desocupadas, obrigando-se a **HAB** a comunicar à **LOCADORA**, por escrito, de tal fato.
- 17.6.1.** Caso em referidas visitas e vistorias técnicas for constatada alguma irregularidade em relação à operação hoteleira, a **LOCADORA** comunicará a **HAB**, por escrito, a respeito de tal irregularidade, solicitando a adoção de providências cabíveis.
- 17.6.2.** As partes reunir-se-ão para discutir as irregularidades suscitadas e as alternativas para solucioná-las.
- 17.7.** A **LOCADORA** declara estar ciente de que os temas tratados nos itens 1.25 a 1.28, 1.31 a 1.34, e 1.41 a 1.46, todos da Cláusula Primeira, obedecem aos padrões mundiais definidos pelo **Grupo Accor** e que poderão sofrer alterações durante a vigência deste instrumento.
- 17.8.** A **LOCADORA** está ciente e concorda com a prática de se conceder cortesias no decorrer normal do negócio, desde que de interesse do **Empreendimento**.

CLÁUSULA DEZOITO
OFERTA PÚBLICA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO

- 18.1.** A **HAB** e a **YOU** têm conhecimento de que, segundo corrente entendimento, a CVM considera que (a) este Contrato, no qual a **YOU** será sucedida pelos adquirentes das unidades autônomas hoteleiras, no momento da respectiva aquisição, por estabelecer o pagamento, pela **HAB** aos titulares dessas unidades autônomas, de um aluguel variável, vinculado ao **Resultado Operacional** do **Empreendimento**, quando ofertado publicamente, caracteriza um valor mobiliário na espécie de contrato de investimento coletivo, nos termos do art. 2º, inc. IX, da Lei 6.385/76, e (b) a oferta e promoção das unidades autônomas hoteleiras do **Empreendimento**, vinculadas a este Contrato, dirigida ao público em geral por meio de folhetos, prospectos ou anúncios, ou, ainda, a procura de adquirentes por meio de corretores, a negociação dos contratos de aquisição feita em loja, escritório ou estabelecimento aberto ao público, e a utilização dos serviços públicos de comunicação caracteriza-se como oferta pública de valores mobiliários, sujeita ao regime jurídico da Lei 6.385/76.
- 18.2.** A **HAB** e a **YOU** têm conhecimento, ainda, de que, por conta do disposto no item 18.1. acima, a oferta pública das unidades autônomas hoteleiras do **Empreendimento**, vinculadas a este Contrato, deve ser submetida a prévio registro perante a CVM, ou ser objeto de dispensa desse registro a ser concedida também pela CVM, seguindo o regime jurídico da Lei 6.385/76 e normas infralegais que a regulamentam, notadamente, Instrução CVM 400/2003, ou outras que vierem a ser editadas pela CVM.
- 18.3.** Em virtude do exposto nos itens acima, as Partes convencionam que, embora a **YOU** venha a ser a responsável por obter o registro da oferta pública de contratos de investimento coletivo vinculados às unidades autônomas hoteleiras do **Empreendimento**, ou sua dispensa, junto a CVM, a **HAB**, na qualidade de operadora hoteleira do **Empreendimento**, deverá constar como co-ofertante e, nessa condição, deverá ser envolvida e acompanhar todo o processo de obtenção ou dispensa desse registro perante a CVM, assim como deverá ser consultada a respeito e informada, inclusive com o fornecimento de cópia, de toda e qualquer comunicação, documento, informação, sejam verbais ou escritos, recebidos, elaborados e fornecidos, pela **YOU** à CVM e a quaisquer terceiros envolvidos nesse processo, os quais deverão sempre contar com a prévia e expressa concordância da **HAB**.

- 18.4. As Partes, neste instrumento, convencionam também que a **YOU** deverá utilizar a minuta de Prospecto Resumido para a oferta pública dos contratos de investimento coletivo vinculados as unidade autônomas hoteleiras do **Empreendimento**, acordada entre as Partes e anexa a este instrumento (Anexo 09), realizando e responsabilizando-se pelas adequações necessárias no tocante às informações da incorporação imobiliária, construção e comercialização do **Empreendimento**, assim como submetendo essa minuta, com tais adequações, à prévia validação, primeiramente, da **HAB** e, posteriormente, da CVM.
- 18.5. As Partes ajustam que está vedado o lançamento imobiliário do **Empreendimento**, sua promoção ou comercialização, antes da obtenção do registro de oferta pública dos contratos de investimento coletivo vinculados às unidades autônomas hoteleiras do **Empreendimento**, ou sua dispensa, o que, em quaisquer dos casos, deverá ser concedido pela CVM.
- 18.6. Uma vez deferido o registro para oferta pública de contratos de investimento coletivo vinculados às unidades autônomas hoteleiras do **Empreendimento**, ou a sua dispensa, a **YOU** se obriga a seguir estritamente as regras da CVM para promoção e comercialização das unidades autônomas hoteleiras, inclusive (i) utilizando-se somente do material promocional autorizado pela CVM, (ii) disponibilizando e entregando aos possíveis investidores o prospecto resumido aprovado pela CVM, e (iii) colhendo a assinatura do adquirentes nas respectivas declarações do investidor, conforme o modelo aprovado pela CVM.
- 18.7. A **YOU** se compromete a cumprir as disposições previstas nesta Cláusula Dezoito, assim como todas as normas e determinações expedidas pela CVM, obrigando-se a indenizar a **HAB** por todos e quaisquer danos, diretos ou indiretos, materiais ou morais, que venham a lhe ser causados pela inobservância dessas normas ou determinações.

CLÁUSULA DEZENOVE DO LANÇAMENTO IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO

- 19.1. As Partes definem neste ato que o valor de venda à vista das unidades autônomas do **Empreendimento** será de, no máximo, R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) e tal valor será reajustado pelo INCC.



- 19.2.** Todo e qualquer material publicitário do **Empreendimento** que mencione as marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET**, a **HAB**, o **Grupo Accor** ou qualquer outra empresa do **Grupo** ou qualquer uma de suas marcas, especialmente o dossiê de venda referente ao lançamento imobiliário do **Empreendimento**, deverá ser previamente submetida à apreciação e aprovação formal da área de Marketing da **HAB**, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis. Todo material publicitário do **Empreendimento**, assim como os demais documentos que deverão compor o pedido de registro, ou sua dispensa, de oferta pública de contratos de investimento coletivo vinculados às unidades autônomas hoteleiras do **Empreendimento**, somente poderão ser utilizados para a promoção dessas unidades mediante a prévia e expressa validação da **HAB** e autorização da CVM.
- 19.3.** A **YOU** compromete-se a fazer constar do Instrumento de Promessa de Venda e Compra das unidades autônomas hoteleiras do **Empreendimento**, como anexos, quando de sua assinatura, os seguintes documentos assinados, e que deverão ser todos rubricados pelos respectivos adquirentes dessas unidades: (a) o Contrato de Mandato Civil, se possível, já registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da localidade do **Empreendimento**, (b) o Contrato de Locação e Outras Avenças, se possível já registrado no Cartório de Registro de Imóveis da localidade do **Empreendimento**, (c) a Minuta da Convenção de Condomínio, arquivada junto à incorporação imobiliária do **Empreendimento**, e (d) os demais documentos exigidos, pela CVM, por meio do processo para registro, ou sua dispensa, de oferta pública de contratos de investimento coletivo vinculados às unidades autônomas hoteleiras do **Empreendimento**.
- 19.4.** Fica proibido o lançamento imobiliário do **Empreendimento** antes da assinatura deste Contrato, do Contrato de Mandato Civil (**Anexo ...**), do arquivamento da Minuta da Convenção de Condomínio junto à incorporação imobiliária do **Empreendimento** e da obtenção do registro de oferta pública dos contratos de investimento coletivo vinculados às unidades autônomas hoteleiras do **Empreendimento**, ou sua dispensa, em ambos os casos a ser concedido pela CVM, observados, inclusive, todos os demais termos deste Contrato.



CLÁUSULA VINTE
ANEXOS

20.1. São partes integrantes e indissociáveis deste Contrato, como se nele estivessem transcritos em inteiro teor, cópias autenticadas dos seguintes documentos:

- Anexo 01 -** Contratos de Afiliação às Marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET**;
- Anexo 02 -** Contrato Social da **YOU**;
- Anexo 03 -** CNPJ da **YOU**;
- Anexo 04 -** RG e CPF dos Representantes Legais da **YOU**;
- Anexo 05 -** Procuração da **YOU** outorgando poderes aos Representantes Legais (caso necessário);
- Anexo 06 -** Contrato de Mandato Civil;
- Anexo 07 -** Minuta da Convenção de Condomínio acordada entre as Partes;
- Anexo 08 -** Minuta do Instrumento de Venda e Compra das unidades autônomas hoteleiras acordada entre as Partes;
- Anexo 09 -** Minuta de Prospecto, da **HAB**, para a oferta pública dos contratos de investimento coletivo relativa às unidades autônomas hoteleiras, acordada entre as Partes; e

20.2. Serão partes integrantes e indissociáveis deste Contrato, como se nele estivessem transcritos em inteiro teor e forma, cópias autenticadas dos seguintes documentos, que deverão ser apresentados, pela **YOU** à **HAB**, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da data de assinatura deste Contrato:

- Anexo 10 -** Certidão de Propriedade do Imóvel atualizada (com menos de um mês);
- Anexo 11 -** Certidão Negativa de Débito de IPTU;
- Anexo 12 -** Cópia do carnê de IPTU (1ª folha com os dados cadastrais);
- Anexo 13 -** Certidão de Remembramento ou de Desmembramento (quando for o caso);
- Anexo 14 -** Cópia das restrições de loteamento (quando for necessário);
- Anexo 15 -** Certidões de Distribuidores Forenses (Cíveis – últimos 10 anos);
- Anexo 16 -** Certidões dos Cartórios de Protestos;
- Anexo 17 -** Certidão da Justiça Federal;
- Anexo 18 -** Certidão dos Executivos Fiscais Municipais;



- Anexo 19 -** Certidão dos Executivos Fiscais Estaduais;
- Anexo 20 -** Certidões de Falência, Recuperação Judicial e Extrajudicial
- Anexo 21 -** Certidão Negativa de Débito Conjunta da Receita Federal do Brasil;
- Anexo 22 -** Declaração de inexistência de débitos municipais do imóvel em questão;
- Anexo 23 -** Projeto do **Empreendimento** aprovado pela Prefeitura (após Assessoria Técnica da **HAB**);
- Anexo 24 -** Alvará de Aprovação de Obra Nova (Alvará de Aprovação);
- Anexo 25 -** Memorial Descritivo de Obras Civis;
- Anexo 26 -** Minuta da Convenção de Condomínio acordada entre as Partes, devidamente arquivada junto à incorporação imobiliária do **Empreendimento**;
- Anexo 27 -** Comprovante de registro da oferta pública dos contratos de investimento coletivo relativa ao **Empreendimento**, ou de dispensa de referido registro, obtido(a) junto à CVM, devidamente acompanhado do Prospecto validado pela CVM.

20.2.1. Na hipótese dos documentos referidos no item 20.2. acima atestarem irregularidades, caberá à **HAB** notificar a **YOU** para saná-las no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação. Não sendo sanadas ou justificadas as irregularidades, pela **YOU**, a **HAB**, a seu exclusivo critério, poderá considerar rescindido este Contrato, incorrendo a **YOU** nas penalidades previstas na Cláusula Quatorze acima em virtude de seu inadimplemento.

18.2.1. Uma vez acordado, entre a **YOU** e a **HAB**, o teor dos **Anexos 01, 06, 07, 08 e 09** nos termos deste Contrato, fica estabelecido que quaisquer alterações ou ajustes nesses documentos, seja para atendimento de exigências da CVM, do Cartório de Registro de Imóveis competente, ou de qualquer outro órgão público ou autoridade competente, dentre outros, somente poderão ser realizados mediante prévio e expresse acordo entre a **YOU** e a **HAB**.

CLÁUSULA VINTE E UM COMPROMISSO ARBITRAL

21.1. Qualquer controvérsia relativa a este Contrato será resolvida por



arbitragem, de acordo com as disposições adiante.

De acordo:

21.2. A arbitragem será submetida ao Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (CCBC) de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCBC (doravante designado o "Regulamento").

LOCADORA

21.3. O litígio será decidido por um Tribunal Arbitral de três árbitros, escolhidos de acordo com o Regulamento.

HAB

21.4. A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem obedecerá ao disposto na Lei Brasileira de Arbitragem.

21.5. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, exclusivamente para medidas cautelares ou coercitivas, provisionais ou permanentes, assim como para execução da sentença arbitral.

21.6. O Tribunal Arbitral deverá proferir sua sentença no Brasil, dentro de 12 (doze) meses do início da arbitragem. Este prazo poderá ser prorrogado por até 06 (seis) meses pelo Tribunal Arbitral, desde que justificadamente.

21.7. Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada Parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as Partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

21.8. As Partes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.



E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente Contrato, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 28 de novembro de 2014.

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.
 Eduardo Carlos Dias Camargo
 CPF 016.643.718-26
 RG 8.354.366

BSH BRASIL – SERVICE & HOLDING LTDA.

Testemunhas

Nome:

RG:

CPF:

Michelle Buck B. Pereira
 CPF 214.679.028-88
 RG 5.040.516-0

Nome:

RG:

CPF:

Camila Klein
 CPF 309.093.748-48
 RG: 33.517.942-3

Folha de assinaturas do Contrato de Locação e Outras Avenças que, entre si, celebram a Green You Empreendimento Imobiliário Ltda. e a Hotelaria Accor Brasil S.A., com a interveniência e anuência da BSH Brasil – Service & Holding Ltda., referente ao Ibis São Caetano do Sul e ao Ibis Budget São Caetano do Sul.

OFICIAL DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 13º SUBDISTRITO BUTANTÃ
 Oficial: Evandro da Cunha
 Rua Pirajussara, 432 - Butantã - São Paulo - SP - Cep 05501-020 - Tel.: (11) 3819-1188

Reconheço por semelhança c/valor econ as firmas de: EDUARDO CARLOS DIAS CAMARGO e FERNANDO VIRIATO DE MEDEIROS.
 São Paulo, 04 de dezembro de 2014.
 Em Testemunho da verdade. Cód. [1976057809524800439936]

VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE, Qtd 2: Total R\$ 25,00
 Selos: Selo(s): 2 Atos: 1021AA-562968

*VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS

Acassio Cordeiro Gomes
 Esor. Autorizado

CONTRATO DE MANDATO CIVIL

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes a seguir designadas, a saber:

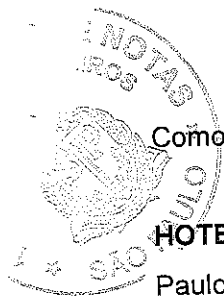
De um lado, como incorporadora,

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. ("YOU") com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.381.755/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais, **Sr. Abrão Muszkat**, Brasileiro, Casado, Economista, portador da Carteira de Identidade RG nº 2935505-9 (SSP) e inscrito no CPF/MF sob nº 030.899.598-87, domiciliado no endereço acima citado, e **Sr. Carlos Eduardo Toledo Ferraz**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade – RG nº 9.711.668-3 e inscrito no CPF/MF sob nº. 104.163.548-66, e na sua ausência por **Cid Vinhate Ferrari Filho**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.821.446 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 064.457.248-5, ambos com endereço comercial nesta Capital, na Rua Hungria, nº. 620, 10º andar, doravante designada **MANDANTE**; e

De outro lado,

BSH BRASIL – SERVICE & HOLDING LTDA. (BSH), com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1768 – 1º andar, Cj. 1A, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.944.701/0001-12, neste ato representada na forma de seu Contrato/Estatuto Social, por seus representantes legais, **Sr. José Ernesto Marino Neto**, brasileiro, casado, consultor hoteleiro, portador da Carteira de Identidade RG nº 9.359.196 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 047.865.608-47 e **Sra. Patricia de Barros Barreto Marino**, brasileira, casada, administradora, portador da Carteira de Identidade RG nº 13.577.013 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 143.138.348-18, ambos domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1768 – 1º andar, Cj. 1A, doravante designada **MANDATÁRIA**; e, ainda,





Como anuente,

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 7.815 – Torre 2 - 9º, 10º e 11º (parte) andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.967.852/0001-27, neste ato representada, na forma do seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados, doravante designada, simplesmente, **HAB** ou **ANUENTE**.

Considerando que:

1. a **YOU** está planejando, projetando e incorporará e construirá um empreendimento, sob a forma de Condomínio Edifício, no imóvel situado na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua Alegre nos. 298, 301, 314, 318 x Rua Flórida, 327, 333, 343, o qual será composto de (a) 140 (cento e quarenta) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS**, (b) 196 (cento e noventa e seis) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS BUDGET**, todas destinadas à operação hoteleira, (c) 10 (dez) unidades autônomas lojas, e (d) 20 (vinte) unidades autônomas vagas de garagem, doravante denominado simplesmente "**Condomínio YOU, São Caetano**".
2. as 140 (cento e quarenta) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS** são a seguir denominadas como "**Hotel Ibis**";
3. as 196 (cento e noventa e seis) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS BUDGET** são a seguir denominadas como "**Hotel Ibis Budget**";
4. para os fins deste instrumento, o **Hotel Ibis** e o **Hotel Ibis Budget** são, em conjunto, denominados como "**EMPREENDIMENTO**";
5. antes da data de inauguração do **EMPREENDIMENTO**, a **MANDANTE** pretende comercializar e vender suas unidades autônomas e respectivas áreas comuns, as quais serão destinadas, exclusivamente, à operação hoteleira e serão operadas dentro dessas características;





a **MANDANTE**, titular dos direitos aquisitivos das referidas unidades autônomas e respectivas áreas comuns que constituirão o EMPREENDIMENTO, antes da alienação das mesmas, entregará sua operação à **HAB**, através de Contrato de Locação e Outras Avenças, a qual opera, dentre outras, uma rede de hotéis, conhecida pelas marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET**;

7. os futuros adquirentes das unidades autônomas do EMPREENDIMENTO e seus sucessores a qualquer título, subrogar-se-ão em todos os direitos e obrigações da ora **MANDANTE**, como condição essencial do negócio jurídico pactuado, bem como a todos os demais contratos já celebrados, tendo em vista as características especiais do EMPREENDIMENTO, estando todos esses contratos inter-relacionados, devendo, sempre ser interpretados conjuntamente, caracterizando negócio jurídico uno e indivisível; e
8. a necessidade de outorga de Mandato Civil à empresa de comprovada experiência em gestão de patrimônio e no mercado hoteleiro, com o fito de servir de representante, consultora e fiscalizadora dos interesses da **MANDANTE** e de seus sucessores a qualquer título, a partir da *Fase Pré-Operacional* do EMPREENDIMENTO e durante todo o prazo de vigência do mencionado Contrato de Locação e Outras Avenças, nos termos do disposto nos artigos 653 e seguintes do Código Civil (Lei 10.406, de 11 de janeiro de 2002), sendo esta **MANDATÁRIA** a única com quem a **HAB** tratará diretamente, durante a vigência deste instrumento, bem como enquanto perdurar o Contrato de Locação e Outras Avenças.

têm as partes, justo e contratado, celebrar o presente CONTRATO DE MANDATO CIVIL ("Contrato"), que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes, em consonância com os artigos 653 e seguintes da Lei 10.406/02:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1. O presente contrato é celebrado no interesse exclusivo da ora **MANDANTE** até o momento em que forem alienadas todas as unidades autônomas do EMPREENDIMENTO, ocasião em que ficará entendido como celebrado para cumprimento dos interesses desses adquirentes e seus sucessores a qualquer título.





CLÁUSULA SEGUNDA

2. Celebra-se o presente instrumento em caráter oneroso para prática dos atos aqui dispostos e para outros mais que, similares a estes, tenham por objetivo cumprir a representatividade da **MANDANTE** junto à **HAB** e mais o de agir em nome dela, **MANDANTE**, com o necessário zelo e diligência, transferindo-lhe as vantagens que em seu lugar auferir, prestando-lhe contas de sua gestão, como também, dando-lhe consultoria e fiscalizando as atividades desenvolvidas pela **HAB**.

CLÁUSULA TERCEIRA

3. A remuneração devida pela **MANDANTE** à **MANDATÁRIA** será paga mensalmente, até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, a partir do término do prazo de carência, previsto no Contrato de Locação e Outras Avenças, corresponderá a 4% (quatro por cento) do **Resultado Operacional** do EMPREENDIMENTO, conforme definido no Contrato de Locação e Outras Avenças.
- 3.1. A remuneração da **MANDATÁRIA** será, mensalmente, descontada do valor do aluguel a ser pago, mensalmente, pela **HAB** à **MANDANTE**, estando a **HAB**, para tanto, desde já autorizada pela **MANDANTE** a efetuar tal desconto. Para os fins do aqui disposto, a **MANDATÁRIA** comunicará, oportunamente e por escrito, à **HAB** os dados de sua conta corrente bancária, a fim de que ela possa efetuar o correspondente depósito, valendo o respectivo comprovante, após a compensação bancária, como recibo de cumprimento da obrigação.
- 3.1.1. Em caso de atraso no depósito do valor mencionado no item 3.1 supra, fica a **MANDANTE** isenta de responsabilidade, uma vez que caberá à **HAB** o depósito do valor na conta da **MANDATÁRIA**, restando ela, **HAB**, como responsável pelo pagamento dos valores acrescidos em 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, bem como multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o principal corrigido.
- 3.2. Todas as despesas de viagens da **MANDATÁRIA** (nestas incluídas alimentação, transporte, traslado e estadia), contratação de empresa responsável pela contabilidade do condomínio, ligações interurbanas (nacionais e internacionais) e





xerocópias, que se fizerem necessárias para o desempenho dos serviços ora contratados, serão consideradas reembolsáveis, mediante apresentação das respectivas notas de débito, desde que apresentadas à **HAB** com 10 (dez) dias de antecedência da data prevista para o depósito do valor mencionado no item 3 supra. Tais despesas serão custeadas pela **MANDANTE**, desde que não ultrapassem o valor mensal de 1% (um por cento) do aluguel a ser pago pela **HAB**, e serão pagos da mesma forma prevista no item 3.1 supra, juntamente com o depósito do valor mencionado no referido item.

CLÁUSULA QUARTA

- 4.1. O presente instrumento entra em vigor à partir desta data e terá o prazo de 09 (nove) anos e 11 (onze) meses, prorrogáveis por iguais períodos, contados do início da *Fase Operacional* do EMPREENDIMENTO.
- 4.2. A prorrogação do Contrato de Locação e Outras Avenças não estará vinculada à prorrogação deste Contrato de Mandato Civil. Caso não haja a recontratação da ora **MANDATÁRIA**, no momento da renovação do Contrato de Locação e Outras Avenças, a **HAB** deverá ser previamente consultada quanto ao candidato a sucessor, com poderes de veto, sob pena de rescisão do Contrato de Locação e Outras Avenças.

CLÁUSULA QUINTA

5.1. São obrigações da **MANDATÁRIA**:

- a) Representar a **MANDANTE** perante a **HAB**;
- b) Obter o CNPJ do Condomínio após o registro da Convenção Condominial no competente cartório;
- c) Colaborar com o síndico do EMPREENDIMENTO, no cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Lei 4.591 e do Código Civil, inclusive elaborando editais de convocação para as assembleias, as atas respectivas, seus registros, etc.;
- d) Zelar pelo investimento hoteleiro, através do emprego de todo o seu *expertise*, do acervo de informações de que dispõe e também das informações, específicas sobre o EMPREENDIMENTO, que forem prestadas pela **HAB**;

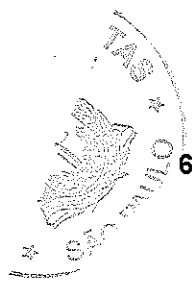


- e) Analisar os orçamentos anuais a serem apresentados pela **HAB**, na medida em que esta disponibilizá-los, e elaborar, caso entenda necessário, sugestões aos mesmos;
- f) Analisar o mercado e comparar o desempenho do EMPREENDIMENTO com o de seus competidores diretos, ou seja, empreendimentos hoteleiros da mesma categoria das marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET**;
- g) Analisar o desempenho do EMPREENDIMENTO, incluindo a evolução das suas receitas e dos seus custos operacionais, através dos documentos apresentados pela **HAB**;
- h) Analisar o estado de manutenção do EMPREENDIMENTO, sua adequação estratégica ao mercado e sugerir prioridades de investimento, na forma prevista no Contrato de Locação e Outras Avenças;
- i) Verificar a administração e a utilização da reserva de reposição e renovação;
- j) Prestar, trimestralmente, contas aos membros diretivos do condomínio, detalhando o desempenho do seu investimento, objetivos atingidos, metas propostas, possíveis ameaças, estratégias sugeridas, etc.;
- k) Prestar contas à **MANDANTE** dos resultados do EMPREENDIMENTO, cuidando para que os aluguéis devidos pela **HAB** sejam depositados nas contas correntes bancárias dos sucessores da **MANDANTE**, na forma do Contrato de Locação e Outras Avenças;
- l) Representar a **MANDANTE** nas Assembleias Condominiais, Ordinárias e Extraordinárias do EMPREENDIMENTO, inclusive na Assembleia de Instalação do Condomínio;
- m) Firmar, juntamente com a **HAB** e a ora **MANDANTE**, o termo de entrega e recebimento, provisório e definitivo, do EMPREENDIMENTO, após a apresentação de laudo favorável realizado por empresa especializada, nos termos no Contrato de Locação e Outras Avenças, recebendo as chaves das unidades autônomas em nome da **MANDANTE**, e/ou seus sucessores a qualquer título, e repassando-as à **HAB** a título de locação;
- n) Verificar a exploração dos comércios e atividades conexas ao EMPREENDIMENTO, seja por conta da **HAB**, seja por conta de terceiros, em conformidade com o Contrato de Locação e Outras Avenças;
- o) Cooperar com os auditores independentes nos seus trabalhos, na eventualidade da contratação destes;
- p) Verificar e colaborar, no que lhe couber, com a manutenção e validade de todas as licenças, alvarás e autorizações necessários à exploração e ao funcionamento regular do EMPREENDIMENTO;

- 
- q) Verificar a adequada contratação e a validade dos seguros relativos ao EMPREENDIMENTO, previstos no Contrato de Locação e Outras Avenças;
 - r) Representar a **MANDANTE** em todas as reuniões com a **HAB** e fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais desta, elencadas no Contrato de Locação e Outras Avenças;
 - s) Envidar esforços para que os relatórios, documentos, planos ora listados, e no Contrato de Locação e Outras Avenças lhe sejam encaminhados pela **HAB**, independentemente de ação da **MANDANTE**.
 - t) Contratar, às suas expensas, empresa para cuidar de toda a contabilidade do condomínio, nos termos da cláusula terceira supra;
 - u) Manter atualizado o cadastro dos proprietários das unidades autônomas do EMPREENDIMENTO e fornecê-lo à **HAB**, para a efetivação do pagamento dos aluguéis, contendo nome, número das unidades da qual é proprietário, CPF, endereço e conta bancária;
 - v) Colaborar com a **HAB** na coleta dos valores que forem eventualmente aportados pela **MANDANTE** para pagamento de grandes obras e do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU);
 - x) Manter o EMPREENDIMENTO locado a uma operadora hoteleira, representando a **MANDANTE** na contratação dessa locação; e
 - z) Praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento deste mandato, agindo em nome da **MANDANTE**, com o necessário zelo e diligência, transferindo-lhe as vantagens que em seu lugar auferir, prestando-lhe contas de sua gestão, cuidando de seus interesses, sempre respeitando os limites estabelecidos no Contrato de Locação e outras avenças.

CLÁUSULA SEXTA

- 6.1. Os futuros adquirentes das unidades autônomas do EMPREENDIMENTO e seus sucessores a qualquer título sub-rogar-se-ão, automaticamente, à partir do início da *Fase Operacional* do EMPREENDIMENTO, nos direitos e obrigações oriundos deste Contrato de Mandato Civil, assegurando a ora **MANDANTE**, entretanto, que anexará cópia deste instrumento aos Instrumentos de Venda e Compra ou Promessas de Venda e Compra das unidades autônomas, além de incluir cláusula mencionando a sub-rogação acima citada.

- 
- 6.2. Durante toda a vigência deste Contrato, a **MANDANTE** e seus sucessores a qualquer título, poderão contratar, sempre que indicado e justificado pela **MANDATÁRIA**, auditoria contábil e financeira, na forma prevista no Contrato de Locação e Outras Avenças, ressaltando-se que tais serviços e as despesas deles decorrentes não fazem parte dos serviços da **MANDATÁRIA** contratados por este instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA

- 7.1. Anualmente, sempre antes da realização da Assembleia Geral Ordinária do EMPREENDIMENTO, a **MANDATÁRIA** convocará os **MANDANTES** ou seus sucessores a qualquer título para a realização de reunião de prestação de contas das atividades para as quais foi contratada. Essa reunião tem caráter obrigatório e sua convocação deverá ser feita por escrito, através de carta com aviso de recebimento (AR), com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data prevista para sua realização.
- 7.2. As deliberações decorrentes da reunião supra mencionada serão apresentadas perante o condomínio, quando das Assembleias Gerais, ainda que não apenas concernentes à questão condominial e, nos casos mencionados no item 8.2 da Cláusula Oitava, prevalecerão como voto da **MANDATÁRIA**, dada a supremacia do interesse coletivo.
- 7.3. Da reunião mencionada no item 7.1 supra deverá, sempre, ocorrer a lavratura da ata respectiva e seu consequente envio, por carta com aviso de recebimento (AR), aos membros diretivos do condomínio.
- 7.4. Eventuais impugnações à ata supra mencionada, poderão ser apresentadas no ato da reunião ou posteriormente, no prazo de 48h (quarenta e oito horas), contadas do recebimento da ata. Tal impugnação deverá ser encaminhada à **MANDATÁRIA**, que deverá respondê-la no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da mesma. Tanto a impugnação quanto a resposta à mesma, deverão ser encaminhadas por carta com aviso de recebimento (AR).

CLÁUSULA OITAVA

- 8.1. As Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do EMPREENDIMENTO



ocorrerão na forma prevista na respectiva Convenção Condominial.

- 8.2. A **MANDANTE**, neste ato, concorda em ser representada, nas Assembleias condominiais supra mencionadas, pela **MANDATÁRIA**, no caso de sua ausência ou de ausência de outro procurador especificamente por ela nomeado, devendo a **MANDATÁRIA** manifestar-se, sempre, em conformidade com as deliberações decorrentes da reunião com os **MANDANTES** mencionada na Cláusula Sétima, sob pena de violação do interesse coletivo e deste mandato, respondendo por perdas e danos decorrentes desta infração.

CLÁUSULA NONA

- 9.1. Em caso de inadimplemento da **MANDATÁRIA**, por inexecução ou descumprimento de suas obrigações, seja perante a **MANDANTE**, seja em relação à **HAB**, a parte prejudicada a notificará previamente, judicial ou extra-judicialmente, para que nos 30 (trinta) dias subseqüentes ao recebimento, a **MANDATÁRIA** venha a adimplir suas obrigações sob pena de automática rescisão contratual.
- 9.2. Na hipótese de que trata o item 9.1 supra, a **MANDATÁRIA** responsabilizar-se-á por todos os atos decorrentes de sua conduta e indenizar, pelas perdas e danos e lucros cessantes deles decorrentes, por valores estimados judicialmente ou por arbitragem conforme Lei n.º 9.307/96.
- 9.3. As disposições dos itens 9.1. e 9.2., acima, também aplicam-se à **MANDANTE** na hipótese desta vir a inadimplir este Contrato e/ou, ainda, rescindi-lo, unilateral e injustificadamente.
- 9.4. A **MANDATÁRIA**, porém, não será responsabilizada caso o não cumprimento de qualquer de seus deveres ou obrigações (i) advenha da não prestação de informações ou fornecimento de documentos pela **HAB**, pela **MANDANTE** e/ou seus sucessores a qualquer título, ou por quaisquer terceiros, desde que tais documentos não constem do rol de documentos mencionados no item 5.1 acima e tenham sido, comprovadamente, solicitados; (ii) seja decorrente de caso fortuito ou de motivo de força maior; (iii) ou, em qualquer circunstância, em que se verifique que a **MANDATÁRIA** agiu com a devida diligência na proteção dos interesses da

MANDANTE e/ou de seus sucessores a qualquer título.

CLÁUSULA DEZ

10.1. As partes celebram o presente Contrato em caráter irrevogável e irretratável, conforme dispõe o artigo 682 e seguintes do Código Civil, servindo como instrumento hábil à prática de todos e quaisquer atos necessários à execução das funções que incumbem à **MANDATÁRIA**, para efetivação de todos os genéricos poderes aqui concedidos, agindo em nome e por conta da **MANDANTE**.

CLÁUSULA ONZE

11.1. Elegem as partes o foro da Comarca de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer ações e atos decorrentes do cumprimento e/ou interpretação do presente Contrato de Mandato Civil, renunciando, expressamente, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente instrumento, válido entre as partes e seus sucessores a qualquer título, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

São Paulo, 28 de novembro de 2014.

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

BSH BRASIL – SERVICE & HOLDING LTDA.

HOTELARIA ACCOR BRASIL

Carlos Dias Camargo
CPF 016.643.718-26
RG 8.354.366

Testemunha:

RG: **Michelle Buck B. Pereira**
CPF: **214.679.028-88**
RG: **5.040.516-0**

Testemunha:

Camila Klein
RG: **309.093.748-48**
CPF: **33.517.942-3**

PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS – IBIS e IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL

Pelo presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação e Outras Avenças ("Primeiro Aditamento") e na melhor forma de direito, as Partes abaixo:

De um lado, na qualidade de locadora, mandante e incorporadora, a **GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. ("YOU")** com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.381.755/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais, **Sr. Abrão Muszkat**, brasileiro, casado, economista, portador da Carteira de Identidade RG nº 2935505-9 (SSP) e inscrito no CPF/MF sob nº 030.899.598-87, domiciliado no endereço acima citado, **Sr. Carlos Eduardo Toledo Ferraz**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade – RG nº 9.711.668-3 e inscrito no CPF/MF sob nº. 104.163.548-66, e na sua ausência por **Cid Vinhate Ferrari Filho**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.821.446 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 064.457.248-5, ambos com endereço comercial nesta Capital, na Rua Hungria, nº. 620, 10º andar, doravante designada "**LOCADORA**";

De outro lado, a **HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.**, com sede na Avenida das Nações Unidas, 7.815, Torre II, 9º, 10º e 11º (parte) andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 09.967.852/0001-27, neste ato representada, na forma do seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados, doravante denominada simplesmente "**HAB**";

E, ainda, na qualidade de anuente e mandatária, a **BSH BRASIL – SERVICE & HOLDING LTDA. ("BSH")**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1768 – 1º andar, Cj. 1A, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.944.701/0001-12, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais, **Sr. José Ernesto Marino Neto**, brasileiro, casado, consultor hoteleiro, portador da Carteira de Identidade RG nº 9.359.196 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 047.865.608-47 e **Sra. Patricia de Barros Barreto Marino**, brasileira, casada, administradora, portador da Carteira de Identidade RG nº 13.577.013 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 143.138.348-18, ambos domiciliados na cidade de São Paulo,





Estado de São Paulo na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1768 – 1º andar, Cj. 1A, doravante designada "**MANDATÁRIA**" ou "**ANUENTE**";

Sendo, neste instrumento, a **LOCADORA** e a **HAB** denominadas, individualmente, como "Parte" e, em conjunto, como "Partes".

Considerando que:

- I - a **LOCADORA** está planejando, projetando e incorporará e construirá um empreendimento, sob a forma de Condomínio Edifício, no imóvel situado na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Rua Alegre nos. 298, 301, 314, 318 x Rua Flórida, 327, 333, 343, o qual será composto de (a) 140 (cento e quarenta) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS**, (b) 196 (cento e noventa e seis) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS BUDGET**, todas destinadas à operação hoteleira, (c) 10 (dez) unidades autônomas lojas, e (d) 20 (vinte) unidades autônomas vagas de garagem, doravante denominado simplesmente "**Condomínio YOU, São Caetano**".
- II - as 140 (cento e quarenta) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS** são a seguir denominadas como "**Hotel Ibis**";
- III - as 196 (cento e noventa e seis) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS BUDGET** são a seguir denominadas como "**Hotel Ibis Budget**";
- IV - para os fins deste instrumento, o **Hotel Ibis** e o **Hotel Ibis Budget** são, em conjunto, denominados como "**Empreendimento**";
- V - as Partes firmaram o Contrato de Locação e Outras Avenças ("**Contrato**"), em 28 de novembro de 2014, tendo por objeto a locação do **Empreendimento**, composto por suas unidades autônomas hoteleiras, suas áreas comuns, **Material Operacional, Equipamento Operacional e Instalações Técnicas**, à **HAB**, para que esta exerça sua operação hoteleira, em conformidade com as marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET**; e



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



As Partes desejam alterar, por meio do presente instrumento, as condições referentes ao **Índice de Pagamento de Aluguel**, a ser observado pela **HAB** quando do pagamento do **Aluguel** à **LOCADORA**.

RESOLVEM, as Partes, celebrar o presente **Primeiro Aditamento** ao **Contrato**, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA **DAS DEFINIÇÕES NESTE PRIMEIRO ADITAMENTO**

- 1.1 Os termos iniciados com letras maiúsculas, tanto no singular quanto no plural, masculino ou feminino, constantes deste **Primeiro Aditamento**, em seus *Considerandos* ou Cláusulas, terão os significados previstos no **Contrato**, conforme especificado no *Considerando V* acima.

CLÁUSULA SEGUNDA **DO ÍNDICE DE PAGAMENTO DE ALUGUEL**

- 2.1. As Partes, neste instrumento, resolvem alterar a definição do **Índice de Pagamento de Aluguel**, conforme previsto no item 1.11.1, da Cláusula Primeira, do **Contrato**, que passa a vigorar de acordo com a seguinte redação:

"1.11.1. ÍNDICE DE PAGAMENTO DE ALUGUEL (OU "ÍNDICE DE PAGAMENTO") – para fins de pagamento do **Aluguel** à **LOCADORA**, e tendo em vista que as unidades autônomas do **Empreendimento** serão alienadas destacadamente pela Incorporadora, a ora **LOCADORA**, as Partes estabelecem que a **HAB** deverá observar o seguinte critério de rateio do **Aluguel** entre os adquirentes das unidades autônomas do **Empreendimento**:

- (a) 54,10628% (cinquenta e quatro vírgula dez mil, seiscentos e vinte e oito por cento) do **Aluguel** mensal deverá ser dividido igualmente entre os proprietários ou titulares de direitos aquisitivos das 196 (cento e noventa e seis) unidades autônomas do **Hotel Ibis Budget**, ou seja, 0,27605% (zero vírgula vinte e sete mil, seiscentos e cinco por cento) para cada uma dessas unidades;
- (b) 45,89372 % (quarenta e cinco vírgula oitenta e nove mil trezentos e setenta e dois por cento) do **Aluguel** mensal deverá ser dividido igualmente entre os proprietários ou titulares de direitos aquisitivos das 140 (cento e quarenta) unidades autônomas



[Handwritten signature]



do Hotel Ibis, ou seja, 0,32781% (zero virgula trinta e dois mil setecentos e oitenta e um por cento) para cada uma dessas unidades."

CLÁUSULA TERCEIRA DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES

- 3.1. As demais disposições do **Contrato**, que não conflitarem com o disposto no presente instrumento, permanecem válidas e eficazes.
- 3.2. Os "**Considerandos**", incluindo o preâmbulo acima, fazem parte integrante e indissociável deste instrumento, passando, também, a fazer parte do **Contrato**.
- 3.3. Os efeitos do presente instrumento retroagem à data de assinatura do **Contrato**, qual seja, 28 de novembro de 2015, data que as Partes estabelecem, de comum acordo, para início da vigência das condições deste **Primeiro Aditamento**.

São Paulo, 19 de maio de 2015

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Eduardo Carlos Dias Camargo
CPF 016.643.718-26
RG 8.354.366

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

Cartório
Registro Civil 39

BSH BRASIL - SERVICE & HOLDING LTDA.

Testemunhas

Nome:

RG:

CPF:

Carolina Barreto
CPF: 363.391.268-12
RG: 43.775.358-X SSP/SP

Nome:

RG:

CPF:

Paulo Roberto G. Fernandes
RG 35.308.547-9 SSP/SP
CPF 315.511 588-25

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE
UNIDADE AUTÔNOMA**

Quadro Resumo

CONDOMÍNIO YOU, SÃO CAETANO

RUA ALEGRE Nºs. 298, 301, 314, 318 x RUA FLÓRIDA Nºs 327, 333, 343

UNIDADE:

PROMITENTE VENDEDORA: GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n º 360 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, Cep.04543-000, inscrita no CNPJ/MF nº. 17.381.755/0001-86, representada neste ato conforme contrato social registrado na JUCESP sob NIRE 35.227.142.101, denominada simplesmente, **VENDEDORA.**

PESSOA FISICA

PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):

NOME:

NACIONALIDADE:

PROFISSÃO:

ESTADO CIVIL:

RG:

ÓRGÃO EXPEDIDOR:

CPF/MF:

ENDEREÇO COMERCIAL:

TELEFONE:

DATA DE NASCIMENTO:

CÔNJUGE:

NACIONALIDADE:

PROFISSÃO:

RG:

CPF/MF:

ENDEREÇO COMERCIAL:

TELEFONE:

DATA DE NASCIMENTO:

REGIME DE CASAMENTO:

DATA DO CASAMENTO:

ENDEREÇO RESIDENCIAL:

Vendacompra _ CondomínioYou, São Caetano _ prazo 18.11.2014

2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra – Contrato de Locação e Outras
Avenças – Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



TELEFONE:

E-MAIL:

PESSOA JURIDICA

RAZÃO SOCIAL:

SEDE:

CNPJ/MF:

REPRESENTANTE LEGAL:

RG:

CPF/MF:

NACIONALIDADE:

PROFISSÃO:

ENDEREÇO RESIDENCIAL:

TELEFONE:

E MAIL:

PREÇO : O preço total da unidade autônoma , sem inclusão de juros e correção monetária é de R\$ _____ (____) com a inclusão de juros pactuados é de R\$ _____ (____)

FORMA DE PAGAMENTO:

a) R\$ _____ a título de sinal e princípio de pagamento, a ser pago em uma única parcela , fixa e irrevogável, com vencimento em ____/____/____.

b) R\$ _____ a serem pagos e () parcelas mensais e sucessivas, fixas e irrevogáveis, no valor de R\$ _____ cada uma, com o primeiro vencimento em ____/____/____ e as demais em igual dia dos meses subsequentes até final liquidação.

c) R\$ _____ a serem pagos em () parcelas mensais e sucessivas, atualizadas monetariamente na forma contratual, no valor de R\$ _____ cada uma, com o primeiro vencimento em ____/____/____ e as demais em igual dia dos meses subsequentes até final liquidação.

2

Vendacompra _CondomínioYou, São Caetano_ apazo_18.11.2014
2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra – Contrato de Locação e Outras
Avenças – Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



d) R\$ _____ a serem pagos em (____) parcelas anuais e sucessivas, atualizadas monetariamente na forma contratual, no valor de R\$ _____ cada uma, com o primeiro vencimento em ____/____/____ e as demais nos mesmos dias dos anos subseqüentes até final liquidação.

e) R\$ _____ a serem pagos em 01 (uma) única parcela, atualizada monetariamente na forma contratual, com vencimento em ____/____/____.

f) R\$ _____ a serem pagos em 01 (uma) única parcela, atualizada monetariamente, na forma contratual, com vencimento em ____/____/____.

g) R\$ _____ a serem pagos em 01 (uma) única parcela, atualizada monetariamente e com juros na forma contratual, com vencimento em ____/____/____ em moeda corrente nacional ou por meio de financiamento bancário a ser obtido diretamente pelos COMPRADORES na instituição financeira competente.

h) R\$ _____ a serem pagos em 01 (uma) única parcela, atualizada monetariamente na forma contratual, no valor de R\$ _____, já acrescida de juros de 12% ao ano, calculados pelo Sistema Price de Amortização, com vencimento em ____/____/____.

Fica estabelecido que na hipótese de não compensação do(s) cheque(s) emitidos pelo **COMPRADOR**, para o pagamento do preço, sem a respectiva quitação em moeda corrente nacional, ou por meio de TED, desde que expressamente autorizada pela **VENDEDORA**, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contadas da devolução do mencionado cheque, implicará na automática rescisão deste instrumento, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do **COMPRADOR** na continuidade deste negócio. Em tal hipótese, as partes retornarão ao *status quo ante*, ficando a **VENDEDORA** expressamente liberada para negociar a unidade com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Matrícula nº 39.450 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP:

Os prédios sob os nºs 298, 310, 314 e 318 da Rua Alegre, no seu alinhamento predial par e sob os nºs 337, 345 e 355 da Rua Flórida, no seu alinhamento predial

3

Vendacompra _CondomínioYou, São Caetano_ aprazo_18.11.2014
2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra – Contrato de Locação e Outras
Avenças – Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



impar, localizados no quarteirão completado pela Rua Piratininga e Votorantim, distante 31,50m. da esquina desta última, nesta cidade, Comarca e 1ª. Circunscrição Imobiliária e, seu respectivo terreno medindo **38,00m.** (trinta e oito metros) de frente para a referida Rua Alegre; por **30,00m.** (trinta metros) de largura na linha dos fundos, onde confronta com a Rua Flórida, para a qual também faz frente; de quem de frente olha para o imóvel, visto da Rua Alegre, na lateral direita mede **100,00m.** (cem metros), onde confronta com o prédio situado na Rua Alegre, nº. 290 e com o prédio situado na Rua Flórida, nº. 321; no mesmo sentido visual, na lateral esquerda mede **25,00m.** (vinte e cinco metros) até o ponto em que deflete à direita com ângulo de 90°, seguindo em reta numa distância de **8,00m.** (oito metros); daí deste ponto deflete à esquerda com ângulo de 90° e segue em reta numa distância de **75,00m.** (setenta e cinco metros) até encontrar a linha de divisa dos fundos, confrontando nestes segmentos com o prédio situado na Rua Alegre, nº. 332 e com o prédio situado na Rua Flórida, nº. 365, fechando o seu perímetro e, encerrando uma área total de **3.200,00m²** (três mil e duzentos metros quadrados), estando cadastrado na Prefeitura Municipal conforme inscrições imobiliárias nºs 05.024.0006, 05.024.0007, 05.024.0008, 05.024.0016, 05.024.0017 e 05.024.0045.

OBJETO DA INCORPORAÇÃO:

O objeto da incorporação a ser realizada pelo sistema da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e regulamentação posterior, é um condomínio de natureza comercial, hoteleira e estacionamento, que será construído sobre a totalidade do terreno, após a demolição dos prédios ali existentes, segundo alvará de aprovação de edificação nova n.º --- - Processo n.º ---, expedido em --- de --- de --- pela Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul - SP, que receberá a denominação de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO YOU, SÃO CAETANO**, a situar-se na Rua Alegre nos. 298, 301, 314, 318 x Rua Flórida, 327, 333, 343 e que apresentará as seguintes características:

Será constituído por edifícios para serviços de hospedagem, composto por 02 (duas) torres sendo **BLOCO A ou HOTELA A** composto por 140 (cento e quarenta) suítes e **BLOCO B- HOTEL B** composto por 196 (cento e noventa e seis) Suítes; grupo de Lojas, composto por 10 (dez) lojas e 20 (vinte) grupos de vaga de garagem, composto por 240 (duzentas e quarenta) vagas, totalizando o empreendimento 366 (trezentos e sessenta e seis) unidades autônomas, localizadas do 3º. subsolo ao 14º pavimento.

Conterá ainda o empreendimento: três subsolos, térreo com 10 lojas e estacionamento, pavimentos-tipo, ático, Barriletes e cobertura.



REGISTRO DA INCORPORAÇÃO: Registrada sob o nº ____ do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul, na matrícula 39.450 em ____/____/____.

DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

LOJAS

1. Lojas 01/06 localizadas no Térreo, conterá a área privativa de 39,660m², a área comum de 33,692m², perfazendo a área total construída de 73,352m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,381440% no terreno do Condomínio.
2. Lojas 02, 03, 04 e 05 localizadas no Térreo, conterá a área privativa de 38,080m², a área comum de 32,350m², perfazendo a área total construída de 70,430m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,366244% no terreno do Condomínio.
3. Loja 07 localizada no Térreo, conterá a área privativa de 38,478m², a área comum de 32,688m², perfazendo a área total construída de 71,166m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,370070% no terreno do Condomínio.
4. Lojas 08 e 09 localizadas no Térreo, conterá a área privativa de 37,000m², a área comum de 31,432m², perfazendo a área total construída de 68,432m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,355856% no terreno do Condomínio.
5. A loja 10 localizada no Térreo, conterá a área privativa de 38,120m², a área comum de 32,384m², perfazendo a área total construída de 70,504m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,366632% no terreno do Condomínio.

Vendacompra _CondomínioYou, São Caetano_ apazo_18.11.2014
2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra – Contrato de Locação e Outras
Avenças – Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



GRUPOS DE GARAGEM

Grupo 01- composto por 2 (duas) vagas, localizadas no 1º subsolo, conterá: área privativa de 21,585m², área comum de 3,789m², perfazendo a área total de 25,374m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,89190% do terreno do condomínio.

Grupo 2- composto por 15 (quinze) vagas, localizadas no 1º. Subsolo, conterá: área privativa de 185,426m², área comum de 32,545m², perfazendo a área total de 217,971m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,766149% do terreno do condomínio.

Grupo 3- composto por 06 (seis) vagas, localizadas no 1º. Subsolo, conterá: área privativa de 77,523m², área comum de 13,603m², perfazendo a área total de 91,130m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,320314% do terreno do condomínio.

Grupo 4- composto por 1 (uma) vaga, localizada no 1º. Subsolo, conterá: área privativa de 16,445m², área comum de 2,886m², perfazendo a área total de 19,331m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,067952% do terreno do condomínio.

Grupo 5- composto por 4 (quatro) vagas, localizadas no 1º. subsolo, conterá: área privativa de 57,417m², área comum de 10,078m², perfazendo a área total de 67,495m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,237240% do terreno do condomínio.

Grupo 6- composto por 33 (trinta e três) vagas, localizadas no 1º. subsolo, conterá: área privativa de 382,367m², área comum de 67,112m², perfazendo a área total de 449,479m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,579872% do terreno do condomínio.

Grupo 7- composto por 6 (seis) vagas, localizadas no 2º. Subsolo, conterá: área privativa de 80,262m², área comum de 14,087m², perfazendo a área total de 94,349m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,331624% do terreno do condomínio.

Grupo 8- composto por 6 (seis) vagas, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 81,567m², área comum de 14,316m², perfazendo a área total de 95,883m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,337023% do terreno do condomínio.



Grupo 9- composto por 15 (quinze) vagas, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 188,750m², área comum de 33,129m², perfazendo a área total de 221,879m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,779879% do terreno do condomínio.

Grupo 10- composto por 6 (seis) vagas, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 72,653m², área comum de 12,572m², perfazendo a área total de 85,405m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,300193% do terreno do condomínio.

Grupo 11- composto por 9 (nove) vagas, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 99,974m², área comum de 17,547m², perfazendo a área total de 117,521m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,413074% do terreno do condomínio.

Grupo 12- composto por 17 (dezesete) vagas, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 218,847m², área comum de 38,411m², perfazendo a área total de 257,258m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,904238% do terreno do condomínio.

Grupo 13- composto por 33 (trinta e três) vagas, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 383,769m², área comum de 67,358m², perfazendo a área total de 451,127m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,585665% do terreno do condomínio.

Grupo 14- composto por 12 (doze) vagas, localizadas no 3º. subsolo, conterà: área privativa de 176,436m², área comum de 30,968m², perfazendo a área total de 207,404m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,729000% do terreno do condomínio.

Grupo 15- composto por 15 (quinze) vagas, localizadas no 3º. subsolo, conterà: área privativa de 187,411m², área comum de 32,894m², perfazendo a área total de 220,305m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,774351% do terreno do condomínio.

Grupo 16- composto por 6 (seis) vagas, localizadas no 3º. subsolo, conterà: área privativa de 72,595m², área comum de 12,742m², perfazendo a área total de 85,337m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,299953% do terreno do condomínio.

Grupo 17- composto por 1 (uma) vaga, localizada no 3º. subsolo, conterà: área privativa de 14,433m², área comum de 2,647m², perfazendo a área total de 17,080m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,059645% do terreno do condomínio.

Vendacompra _CondomínioYou, São Caetano_ apazo_18.11.2014

2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra – Contrato de Locação e Outras Avenças – Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



Grupo 18- composto por 9 (nove) vagas, localizadas no 3º. subsolo, conterá: área privativa de 108,677m², área comum de 19,075m², perfazendo a área total de 127,752m², correspondendo-lhes A fração ideal de 0,449037% do terreno do condomínio.

Grupo 19- composto por 17 (dezessete) vagas, localizadas no 3º. subsolo, conterá: área privativa de 219,208m², área comum de 37,967m², perfazendo a área total de 254,175m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,893330% do terreno do condomínio.

Grupo 20- composto por 33 (trinta e três) vagas, localizadas no 3º. subsolo, conterá: área privativa de 383,762m², área comum de 67,357m², perfazendo a área total de 451,119m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,585631% do terreno do condomínio.

BLOCO A OU HOTEL A

DO 1º. AO 7º. PAVIMENTOS

Final 01- conterá a área privativa de 19,610m², a área comum de 31,596m², perfazendo a área total construída de 51,206m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,289202% no terreno do Condomínio.

Finais 02; 11; 12 e 14 conterão a área privativa de 19,740m², a área comum de 31,804m², perfazendo a área total construída de 51,544m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,291119% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 20,600m², a área comum de 33,190m², perfazendo a área total construída de 53,790m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,303804% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterão a área privativa de 18,800m², a área comum de 30,291m², perfazendo a área total construída de 49,091m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,277261% no terreno do Condomínio.

Vendacompra _CondomínioYou, São Caetano_ apazo_18.11.2014

2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra – Contrato de Locação e Outras Avenças – Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



DO 8º. AO 10º. PAVIMENTOS

Final 01- conterá a área privativa de 19,610m², a área comum de 31,596m², perfazendo a área total construída de 51,206m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,289202% no terreno do Condomínio.

Finais 02; 11; 12 e 14 conterão a área privativa de 19,740m², a área comum de 31,804m², perfazendo a área total construída de 51,544m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,291119% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 20,750m², a área comum de 33,433m², perfazendo a área total construída de 54,183m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,306018% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterão a área privativa de 18,800m², a área comum de 30,291m², perfazendo a área total construída de 49,091m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,277261% no terreno do Condomínio.

BLOCO B OU HOTEL B

DO 1º. AO 10º. PAVIMENTOS

Finais 01; 02; 11- conterão a área privativa de 15,140m², a área comum de 24,393m², perfazendo a área total construída de 39,533m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,223275% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 15,500m², a área comum de 24,974m², perfazendo a área total construída de 40,474m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,228588% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterão a área privativa de 14,500m², a área comum de 23,362m², perfazendo a área total construída de 37,862m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,213846% no terreno do Condomínio.

Vendacompra _CondomínioYou, São Caetano_ apazo_18.11.2014

2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra – Contrato de Locação e Outras Avenças – Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4



Final 12- conterá a área privativa de 24,000m², a área comum de 38,668m², perfazendo a área total construída de 62,668m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,353939% no terreno do Condomínio.

Final 14- conterá a área privativa de 15,000m², a área comum de 24,167m², perfazendo a área total construída de 39,167m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,221217% no terreno do Condomínio.

DO 11º. AO 14º. PAVIMENTOS

Finais 01; 02; 11 e 12- conterão a área privativa de 15,140m², a área comum de 24,393m², perfazendo a área total construída de 39,533m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,223275% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 15,500m², a área comum de 24,974m², perfazendo a área total construída de 40,474m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,228588% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterão a área privativa de 14,500m², a área comum de 23,362m², perfazendo a área total construída de 37,862m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,213846% no terreno do Condomínio.

Final 14- conterá a área privativa de 15,000m², a área comum de 24,167m², perfazendo a área total construída de 39,167m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,221217% no terreno do Condomínio.

PRAZO ESTIMADO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS: ____ DE ____ DE 20__.

PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS: ____ DE ____ DE 20__.

EM TEMPO:

Vendacompra _CondomínioYou, São Caetano_ apazo_18.11.2014
2014 11 28 Anexo 08 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra - Contrato de Locação e Outras
Avenças - Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v4

10



ANEXO II—MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO E MATRÍCULA

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula

39.450

ficha

1

Em 10 de outubro de 2014.-

CNS 11.147-6

IMÓVEL: "PRÉDIOS SOB N.ºS 314, 318, 310, 298 TODOS DA RUA ALEGRE, e N.ºS 337, 347 e 355 TODOS DA RUA FLÓRIDA, E SEU RESPECTIVO TERRENO SITUADO NESTA CIDADE, COMARCA E PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA, localizado no alinhamento par da Rua Alegre, e alinhamento impar da Rua Flórida, no quarteirão completado pela Rua Piratininga e Rua Votorantin, distante 31,50m da esquina desta última, medindo trinta e oito metros (38,00m) de frente para a Rua Alegre; por trinta metros (30,00m) de largura na linha dos fundos, onde confronta com a Rua Flórida, para a qual também faz frente; de quem da Rua Alegre olha para o imóvel, do lado direito mede cem metros (100,00m), confrontando com o prédio situado na Rua Alegre n.º 290 e com o prédio situado na Rua Flórida n.º 321, no mesmo sentido visual, do lado esquerdo mede vinte e cinco metros (25,00m) até o ponto em que deflete à direita com ângulo de 90°, seguindo em reta numa distância de oito metros (8,00m); daí deste ponto deflete à esquerda com o ângulo de 90° e segue em reta numa distância de setenta e cinco metros (75,00m) até encontrar a linha de divisa dos fundos, confrontando nestes segmentos com o prédio n.º 332 da Rua Alegre e com prédio situado na Rua Flórida, n.º 365, fechando o seu perímetro, e encerrando uma área total de três mil e duzentos metros quadrados (3.200,00m²)."- UNIFICAÇÃO AUTORIZADA ATRAVÉS DO PROCESSO N.º 1356/79, DA CERTIDÃO MUNICIPAL N.º 513/2014 - parecer n.º 99/2014 - SEJUR.-

CADASTRO MUNICIPAL: Inscrição n.º 05-024-0006/0007/0008/0016/0017/0045.-

PROPRIETÁRIA: GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, sediada em São Paulo, Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar - conjunto 41 - sala 30, Vila Nova Conceição, CNPJ n.º 17.381.755/0001-86.-

REGISTRO ANTERIOR: Registro n.º 15 feito em 24 de setembro de 2014, junto as matrículas n.ºs 11.618 e 11.619, Registro n.º 09 feito em 24 de setembro de 2014, junto a matrícula n.º 3.646, Registro n.º 08 feito em 24 de setembro de 2014 junto a matrícula n.º 4.829, Registro n.º 06 feito em 10 de março de 2014, junto a matrícula n.º 20.367, e Registro n.º 13 feito em 10 de março de 2014, junto a matrícula n.º 23.761, todas desta Unidade.-

O Escrevente Autorizado

(Bel. Wilson Roberto Simone)

Av.1 - M. 39.450, em 15 de janeiro de 2015.-

EX OFÍCIO:- Procedo a presente averbação retificatória, com base no artigo 213, § 1º da Lei Federal n.º 6.015/73, combinado com o item 123.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço expedida pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, para constar que a numeração correta dos prédios objeto desta Matrícula são as seguintes: **Prédios sob n.ºs 314, 318, 310 e 298, todos da Rua Alegre, e n.ºs 337, 345 e 355, todos da Rua Flórida,** e não como constam na abertura da mesma. Averbado por

(José Carlos B. Meneghin - Escrevente Autorizado)

R.2- M. 39.450, em 29 de janeiro de 2015.-

PRENOTAÇÃO 82.030.-

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: Por requerimento de nove (09) de janeiro de dois mil e quinze (2015) o memorial de incorporação imobiliária, a proprietária já identificada representada por Abrão Muskat, CPF/MF sob n.º 030.899.598-87 e, Carlos Eduardo Toledo Ferraz, CPF/MF sob n.º 104.163.548-66, ambos qualificados no título, na qualidade de senhora e legítima possuidora do terreno, localizado na Rua Alegre n.ºs 314,

(continua no verso)

C. 032

matrícula
39.450folha
1

(VERSO)

318, 310 e 298 e Rua Flórida n.ºs 337, 345 e 355, que serão demolidos futuramente, nesta cidade, Comarca de Primeira Circunscrição Imobiliária, supra matriculado, **atualmente** cadastrado pela municipalidade sob n.º 05-024-0006, e usando das faculdades que lhe são conferidas por lei, resolveu promover sobre o mesmo a **INCORPORAÇÃO** de um empreendimento que denominar-se-á

"CONDOMÍNIO YOU, SÃO CAETANO"

a ser submetido ao REGIME ESPECIAL DE CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS, previsto na Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto-lei 55.815, de 08 de março de 1965 e demais dispositivos aplicáveis, dentro do que, assim declarou:

DO TERRENO ONDE SE PRETENDE A INCORPORAÇÃO

"Ex v.º a) da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 20 de fevereiro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3229, fls. 247 e registrada sob R-13 em 10 de março de 2014, na matrícula 23.761; b) da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-15 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 11.618; c) da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-8 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 4829; d) da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-09 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 3646; e) da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-09 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 3646; f) da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-15 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 11.619; e, g) da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 20 de fevereiro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3229, fls. 247 e registrada sob R-06 de 10 de março de 2014, na matrícula 20.367, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, a empresa acima identificada e na forma em que se encontra representada, doravante designada por "INCORPORADORA" tornou-se senhora e legítima proprietária dos referidos imóveis, que unificados, deram origem ao imóvel objeto da abertura da presente matrícula."

DA CONSTRUÇÃO

Utilizando a totalidade da área descrita e caracterizada, a "INCORPORADORA" aprovou junto à Prefeitura deste Município, no Processo Administrativo n.º 13.025/14, um projeto completo de construção de um moderno empreendimento, de destinação comercial e hotel, que obedecerá pela Rua Alegre os n.ºs 300 e 320 e Rua Flórida, n.º 341, com três Blocos designados Bloco A, Bloco B e Bloco C, com o total de quatorze mil, setecentos e trinta e um metros e sessenta e nove decímetros quadrados (14.731,69m²) de área a ser construída, conforme alvará de construção n.º 683/2014, expedido em 19 de dezembro de 2014 pela Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul, assim descrito:

Será constituído por edifícios para serviços de hospedagem, composto por 02 (duas) torres sendo **HOTEL A ou BLOCO A** composto por 140 (cento e quarenta) unidades hoteleiras e

(continua na folha 2)



LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula

39.450

ficha

2

Em 29 de janeiro de 2015.

CNS 11.147-6

(continuação da ficha n.º 01). - **HOTEL B ou BLOCO B** composto por 196 (cento e noventa e seis) unidades hoteleiras, sendo denominadas **SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO**; grupo de Lojas, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL ou BLOCO C**, composto por 10 (dez) lojas; e 15 (quinze) grupos de vagas de garagem, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO GARAGEM** composto por 175 (cento e setenta e cinco) vagas de garagem para automóveis de passeio, sendo 72 (setenta e duas) vagas no 1º subsolo e 103 (cento e três) vagas no 2º subsolo, totalizando o empreendimento 361 (trezentos e sessenta e uma) unidades autônomas, localizadas do 2º. subsolo ao 14º pavimento.

Conterá ainda o empreendimento: dois subsolos, térreo com 10 lojas e 12 (doze) vagas de garagem, 05 (cinco) vagas para portadores de necessidades especiais (PNE), 02 (duas) vagas carga/descarga e 01 (uma) vaga de garagem para caminhão/ônibus fretado, pavimentos-tipo, ático, barriletes e cobertura.

O **CONDOMÍNIO YOU, SÃO CAETANO** será composto por 02 (duas) torres sendo **HOTEL A ou BLOCO A** composto por 140 (cento e quarenta) unidades hoteleiras e **HOTEL B ou BLOCO B** composto por 196 (cento e noventa e seis) unidades hoteleiras, sendo denominadas **SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO**; grupo de Lojas, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL ou BLOCO C**, composto por 10 (dez) lojas; e 15 (quinze) grupos de vagas de garagem, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO GARAGEM** composto por 175 (cento e setenta e cinco) vagas de garagem para automóveis de passeio, sendo 72 (setenta e duas) vagas no 1º subsolo e 103 (cento e três) vagas no 2º subsolo, totalizando o empreendimento 361 (trezentos e sessenta e uma) unidades autônomas, localizadas do 2º. subsolo ao 14º pavimento, assim distribuídas:

- **Subcondomínio Hoteleiro:**

Bloco A, também denominado Hotel A - composto por 140 (cento e quarenta) unidades hoteleiras, a uma razão de 14 (catorze) unidades hoteleiras por andar, localizadas do 1º pavimento ao 10º pavimento;

Bloco B, também denominado Hotel B - composto por 196 (cento e noventa e seis) unidades hoteleiras, a uma razão de 14 (catorze) unidades hoteleiras por andar, localizadas do 1º pavimento ao 14º pavimento;

- **Subcondomínio Comercial ou Bloco C: composto por 10 (dez) lojas, localizadas no Térreo, designadas para fins de identificação como Loja 01 a Loja 10; e**

- **Subcondomínio Garagem: composto por 15 (quinze) unidades autônomas denominadas Grupos de Vaga de Garagem - composto por 175 (cento e setenta e cinco) vagas para uso exclusivo de automóvel de passeio, localizados no 1º e 2º subsolos.**

Conterá ainda o empreendimento: dois subsolos, térreo com 10 lojas e 12 (doze) vagas de garagem, 05 (cinco) vagas para portadores de necessidades especiais (PNE), 02 (duas) vagas carga/descarga e 01 (uma) vaga de garagem para caminhão/ônibus fretado, pavimentos-tipo, ático, barriletes e cobertura, assim descritos e caracterizados:

2º. Subsolo, a localizar-se abaixo do 1º subsolo, com seu acesso através de rampas, escadas e elevadores. Conterá: reservatórios 1 e 2 do Bloco A, reservatórios 1 e 2 do Bloco B, bombas Torre A e bombas Torre B, vazios, 03 (três) elevadores com parada para o

(continua no verso)

C. 032

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Caetano do Sul - SP

030805

11147-6-AA

11147-6-01001-04001-1214

CNS 11.147-6

Bloco A, com 01 (uma) caixa de escada com porta corta-fogo, 1MR do Bloco A, depósito de material de limpeza, 03 (três) elevadores com parada para o Bloco B, com 01 (uma) caixa de escada com porta corta-fogo, 1MR do Bloco B, 01 (uma) rampa de acesso do 2º subsolo ao 1º subsolo, 02 (duas) vagas de garagem para portadores de necessidades especiais (PNE) numeradas de 4 e 5, 02 (dois) halls Bloco A e Bloco B, 07 (sete) grupos de vagas de garagem, assim denominadas: Grupo 09 - composto por 12 (doze) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 10 - composto por 15 (quinze) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 11 - composto por 06 (seis) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 12 - composto por 24 (vinte e quatro) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 13 - composto por 08 (oito) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 14 - composto por 05 (cinco) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 15 - composto por 33 (trinta e três) vagas de garagem de uso exclusivo e área de circulação de veículos e pedestres.

1º. Subsolo: a localizar-se abaixo térreo com seu acesso através de rampas, escadas e elevadores. Conterá o Bloco A: subestação Torre A, pressurização Torre A com 02 (duas) portas corta-fogo, tratamento de água (reuso), projeção do duto de pressurização, duto de pressurização, sala de segurança, 02 (dois) lixos, 03 (três) elevadores com parada com 01 (uma) caixa de escada com porta corta-fogo, 1 MR, hall, 01 (um) administração, almoxarifado, 01 GG, 01 (uma) manutenção, 01 (um) arquivo morto, 01 (um) CPD, 01 (uma) rouparia limpa e 01 (uma) rouparia suja, 01 (um) refeitório, 01 (um) vestiário masculino e 01 (um) vestiário feminino, 01 (uma) área de recebimento e 01 (uma) vaga de garagem de carga/descarga utilitário numerada 02. Conterá ainda o Bloco B: pressurização com portas corta-fogo, 01 (uma) projeção de dutos, 01 (uma) projeção de tomada de ar pressurização, 01 (uma) manutenção, tratamento de água (reuso), subestação, 01 (um) arquivo morto, hall, 03 (três) elevadores com parada com 01 (uma) caixa de escada com porta corta-fogo, 01 (uma) área de recebimento, 01 (um) lixo seco coleta seletiva, 01 (um) lixo seco, almoxarifado, 01 (uma) rouparia limpa, 01 (uma) rouparia suja, 01 (um) refeitório, 1 CPD, 01 (um) vestiário masculino, 01 (um) vestiário feminino, 01 (uma) vaga de carga e descarga, 01 (uma) projeção VP térreo, rampa de acesso para o 2 subsolo e rampa de acesso para o térreo, 01 (uma) vaga de garagem de carga/descarga utilitário numerada 01, além de 08 (oito) grupos de garagem, assim denominadas: Grupo 01 - composto por 02 (duas) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 02 - composto por 15 (quinze) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 03 - composto por 03 (três) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 04 - composto por 06 (seis) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 05 - composto por 01 (uma) vaga de garagem de uso exclusivo; Grupo 06 - composto por 06 (seis) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 07 - composto por 06 (seis) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 08 - composto por 33 (trinta e três) vagas de garagem de uso exclusivo; além de 02 (duas) vagas de garagem para portadores de necessidades especiais (PNE) numeradas 2 e 3, área de circulação de veículos e pedestres e 02 (duas) caixas de retardo enterradas.

Térreo externo: a localizar-se acima do 1º. Subsolo, e conterá jardins, rampa de acesso ao 1º. Subsolo, área de circulação de veículos e pedestres, 01 (uma) vaga de garagem para caminhão/ônibus fretado/veículo fretado, subestação particular (medição), 12 (doze) vagas de garagem de uso exclusivo, 01 (uma) vaga de garagem para portadores de necessidades especiais (PNE), acesso de veículos e pedestres, área de embarque e desembarque, rampas de acesso, área permeável, cota fundo caixa de retardo enterrada, gerador Bloco A, gerador Bloco B, mureta, projeção fim da rampa, VP sobre floreira, pocket park, traffic calma, pisos drenante, calçada, painel cerâmico, painel verde, vasos, muros, 01 (um) W.C para portadores de necessidades especiais (PNE), 2 HID, 2 MDS HID,

(continua na ficha 3)



LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula

39.450

ficha

3

Em 29 de janeiro de 2015.-

CNS 11.147-6

(continuação da ficha n.º 02).-01 (um) portão de correr, 01 (um) gradil de barras horizontais e acesso de veículos fretados/ônibus.

Térreo interno do Bloco A: a localizar-se acima do 1º. Subsolo, e conterá: projeção da tomada de ar sobre a rampa, tomada de ar pressurização, 03 (três) elevadores com parada e 02 (caixas) de escada com portas corta-fogo, 01 (uma) cozinha, 01 (um) restaurante com 87 (oitenta e sete) lugares, hall, b. center, bar, lounge, SAS, maleiro, recepção, back, 01 (um) WC masculino para portadores de necessidades especiais (PNE), 01 (um) WC feminino para portadores de necessidades especiais (PNE), área de circulação, vazios.

Térreo interno do Bloco B: a localizar-se acima do 1º. Subsolo, e conterá: tomada de ar pressurização, projeção tipo, 01 (uma) cozinha, vazios, HID, shafts, 03 (três) elevadores com parada, com 02 (caixas) de escada com portas corta-fogo, depósito, restaurante com 62 (sessenta e dois) lugares, b. center, hall, SAS, back, maleiro, recepção, 01 (um) WC masculino para portadores de necessidades especiais (PNE), 01 (um) WC feminino para portadores de necessidades especiais (PNE), área de circulação, 10 (dez) lojas numeradas de 01 a 10.

Do 1º. ao 7º. Pavimento do Bloco A: conterão 98 unidades hoteleiras a uma razão de 14 unidades hoteleiras por pavimento, além das referidas unidades autônomas, cada pavimento conterá: rouparia, terraço técnico, 03 (três) elevadores com parada, hall, 02 (duas) caixas de escada com portas corta-fogo, 02 MR, vazios, área de circulação de pessoas, 02 caixas de pressurização.

Do 8º. ao 10º. Pavimento do Bloco A: conterão 42 unidades hoteleiras a uma razão de 14 unidades hoteleiras por pavimento, além das referidas unidades autônomas, cada pavimento conterá: rouparia, terraço técnico, 03 (três) elevadores com parada, hall, 02 (duas) caixas de escada com portas corta-fogo, 02 MR, vazios, área de circulação de pessoas.

Do 1º. Ao 10º. Pavimento do Bloco B: conterão 140 unidades hoteleiras a uma razão de 14 unidades hoteleiras por pavimento, além das referidas unidades autônomas cada pavimento conterá: rouparia, terraço técnico, elevadores (3) com parada, hall, 02 (duas) caixas de escada com portas corta-fogo, 02 MR, vazios, área de circulação de pessoas.

Do 11º. Ao 14º. Pavimento do Bloco B: conterão 56 unidades hoteleiras a uma razão de 14 unidades hoteleiras por pavimento, além das referidas unidades autônomas cada pavimento conterá: rouparia, terraço técnico, elevadores (3) com parada, hall, 02 (duas) caixas de escada com portas corta-fogo, 02 MR, vazios, área de circulação de pessoas e laje impermeabilizada.

Barriletes Blocos A e B: conterão cada um: barrilete, bombas de incêndio com porta corta-fogo, 03 (três) poços de elevadores sem parada, 02 (dois) reservatórios, laje impermeabilizada, 01 (uma) caixa de escada com alçapão e porta corta-fogo, VP's.

Reservatórios Blocos A e B: conterão cada um: 02 (duas) projeções alçapão, 02 escadas marinho, 01 alçapão, cobertura de elevadores, laje impermeabilizada.

Coberturas Blocos A e B: conterão cada uma: 2 alçapões, 01 laje impermeabilizada, vazios, duas escadas marinho.

(continua no verso)

C. 032

matricula

39.450

ficha

3

(VERSO)

CNS 11.147-6

DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Uma vez concluídas todas as obras do empreendimento, será o mesmo instituído ao **REGIME ESPECIAL DE CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS**, segundo os princípios da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto Lei 55.815, de 08 de março de 1965 e demais disposições legais aplicáveis à espécie, pelo que fica o mesmo dividido em duas partes distintas, a saber:

a) **UMA**, consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum dos condôminos, portanto inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas e que são aquelas assim definidas no artigo 3º da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto Lei 55.815, de 08 de março de 1965, e, ainda, as expressamente mencionadas na convenção de condomínio adiante.

b) **OUTRA**, consubstanciada de coisas e uso exclusivo dos condôminos e áreas de propriedade privativa dos futuros condôminos, denominadas "unidades autônomas" e que são representadas pelas lojas; unidades hoteleiras e grupo de vagas de garagem a seguir especificados.

ESPECIFICAÇÃO DAS FUTURAS UNIDADES AUTÔNOMAS

As "unidades autônomas" que comporão o condomínio obedecerão às seguintes designações numéricas:

Do Bloco C - lojas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10.

Do Bloco A

1º andar ou 1º pavimento - unidades hoteleiras nº 101A, 102A, 103A PNE, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A;

2º andar ou 2º pavimento - unidades hoteleiras nº 201A, 202A, 203A PNE, 204A, 205A, 206A, 207A, 208A, 209A, 210A, 211A, 212A, 213A, 214A;

3º andar ou 3º pavimento - unidades hoteleiras nº 301A, 302A, 303A PNE, 304A, 305A, 306A, 307A, 308A, 309A, 310A, 311A, 312A, 313A, 314A;

4º andar ou 4º pavimento - unidades hoteleiras nº 401A, 402A, 403A PNE, 404A, 405A, 406A, 407A, 408A, 409A, 410A, 411A, 412A, 413A, 414A;

5º andar ou 5º pavimento - unidades hoteleiras nº 501A, 502A, 503A PNE, 504A, 505A, 506A, 507A, 508A, 509A, 510A, 511A, 512A, 513A, 514A;

6º andar ou 6º pavimento - unidades hoteleiras nº 601A, 602A, 603A PNE, 604A, 605A, 606A, 607A, 608A, 609A, 610A, 611A, 612A, 613A, 614A;

7º andar ou 7º pavimento - unidades hoteleiras nº 701A, 702A, 703A PNE, 704A, 705A, 706A, 707A, 708A, 709A, 710A, 711A, 712A, 713A, 714A;

(continua na ficha 4)



LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula

39.450

ficha

4

Em 29 de janeiro de 2015.

CNS 11.147-6

(continuação da ficha n.º 3).-

8º andar ou 8º pavimento - unidades hoteleiras n.º 801A, 802A, 803A, 804A, 805A, 806A, 807A, 808A, 809A, 810A, 811A, 812A, 813A, 814A;

9º andar ou 9º pavimento - unidades hoteleiras n.º 901A, 902A; 903A; 904A; 905A; 906A; 907A, 908A, 909A, 910A, 911A, 912A, 913A, 914A;

10º andar ou 10º pavimento - unidades hoteleiras n.º 1001A, 1002A; 1003A; 1004A; 1005A; 1006A; 1007A, 1008A, 1009A, 1010A, 1011A, 1012A, 1013A, 1014A.

Do Bloco B

1º andar ou 1º pavimento - unidades hoteleiras n.º 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B, 111B, 112B PNE, 113B, 114B;

2º andar ou 2º pavimento - unidades hoteleiras n.º 201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 208B, 209B, 210B, 211B, 212B PNE 213B, 214B;

3º andar ou 3º pavimento - Unidades hoteleiras n.º 301B, 302B, 303B, 304B, 305B, 306B, 307B, 308B, 309B, 310B, 311B, 312B PNE, 313B, 314B;

4º andar ou 4º pavimento - Unidades hoteleiras n.º 401B, 402B, 403B, 404B, 405B, 406B, 407B, 408B, 409B, 410B, 411B, 412B PNE, 413B, 414B;

5º andar ou 5º pavimento - Unidades hoteleiras n.º 501B, 502B, 503B, 504B; 505B, 506B, 507B, 508B, 509B, 510B, 511B, 512B PNE, 513B, 514B;

6º andar ou 6º pavimento - Unidades hoteleiras n.º 601B, 602B, 603B, 604B, 605B, 606B, 607B, 608B, 609B, 610B, 611B, 612B PNE, 613B, 614B;

7º andar ou 7º pavimento - Unidades hoteleiras n.º 701B, 702B, 703B, 704B, 705B, 706B, 707B, 708B, 709B, 710B, 711B, 712B PNE, 713B, 714B;

8º andar ou 8º pavimento - Unidades hoteleiras n.º 801B, 802B, 803B, 804B, 805B, 806B, 807B, 808B, 809B, 810B, 811B, 812B PNE, 813B, 814B;

9º andar ou 9º pavimento - Unidades hoteleiras n.º 901B, 902B; 903B; 904B; 905B; 906B; 907B, 908B, 909B, 910B, 911B, 912B PNE, 913B, 914B;

10º andar ou 10º pavimento - Unidades hoteleiras n.º 1001B, 1002B; 1003B; 1004B; 1005B; 1006B; 1007B, 1008B, 1009B, 1010B, 1011B, 1012B PNE, 1013B, 1014B.

11º andar ou 11º pavimento - Unidades hoteleiras n.º 1101B, 1102B; 1103B; 1104B; 1105B; 1106B; 1107B, 1108B, 1109B, 1110B, 1111B, 1112B, 1113B, 1114B.

12º andar ou 12º pavimento - Unidades hoteleiras n.º 1201B, 1202B; 1203B; 1204B; 1205B; 1206B; 1207B, 1208B, 1209B, 1210B, 1211B, 1212B, 1213B, 1214B.

13º andar ou 13º pavimento - Unidades hoteleiras n.º 1301B, 1302B; 1303B; 1304B; 1305B; 1306B; 1307B, 1308B, 1309B, 1310B, 1311B, 1312B, 1313B, 1314B.

(continua no verso)

C. 032

matrícula

39.450

ficha

4

(VERSO)

CNS 11.147-6

14º andar ou 14º pavimento - Unidades hotelceiras nº 1401B, 1402B; 1403B; 1404B; 1405B; 1406B; 1407B, 1408B, 1409B, 1410B, 1411B, 1412B, 1413B, 1414B.

Grupo de vagas de garagem - 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

Das áreas e frações ideais das unidades

Lojas 01/06 localizadas no Térreo conterá cada uma a área privativa de 39,660m², a área comum de 36,548m², perfazendo a área total construída de 76,208m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,394603% no terreno do Condomínio.

Lojas 02, 03, 04 e 05 localizadas no Térreo, conterá cada uma a área privativa de 38,080m², a área comum de 35,092m², perfazendo a área total construída de 73,172m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,378881% no terreno do Condomínio.

Loja 07 localizada no Térreo, conterá a área privativa de 38,478m², a área comum de 35,459m², perfazendo a área total construída de 73,937m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,382840% no terreno do Condomínio.

Lojas 08 e 09 localizadas no Térreo, conterá cada uma a área privativa de 37,000m², a área comum de 34,096m², perfazendo a área total construída de 71,096m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,368132% no terreno do Condomínio.

A loja 10 localizada no Térreo, conterá a área privativa de 38,120m², a área comum de 35,127m², perfazendo a área total construída de 73,247m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,379254% no terreno do Condomínio.

SUBCONDOMÍNIO GARAGEM - GRUPOS DE VAGAS DE GARAGEM

1º SUBSOLO

Grupo 01 - compostas por 02 (duas) vagas, denominadas n.ºs 68 e 69, localizadas no 1º subsolo, conterá: área privativa de 20,680m², área comum de 2,374m², perfazendo a área total de 23,054m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,092002% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se pela frente com área de circulação de veículos, à esquerda com rampa sobe para o térreo, à direita com carga/descarga utilitário e lixo e nos fundos com duto de pressurização.

Grupo 2 - composto por 15 (quinze) vagas, denominadas n.ºs 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83 e 84, localizadas no 1º. Subsolo conterá: área privativa de 187,907m², área comum de 21,566m², perfazendo a área total de 209,473m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,835972% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com área de acesso a pedestres e recebimento, à direita com muro, e nos fundos com refeitório, rouparia suja, rouparia limpa e CPD.

Grupo 3 - composto por 03 (três) vagas, denominadas n.ºs 65, 66 e 67, localizadas no 1º. Subsolo conterá: área privativa de 32,842m², área comum de 3,769m², perfazendo a

(continua na ficha 5)



LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula

39.450

ficha

5

Em 29 de janeiro de 2015.

CNS 11.147-6

(continuação da ficha n.º 4).-área total de 36,611m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,146109% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com manutenção, à esquerda com rampa desce para segundo subsolo, à direita com área de circulação de pedestres e projeção da tomada de ar da pressurização, e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 4 - composto por 06 (seis) vagas, denominadas n.ºs 46, 47, 48, 49, 50 e 51, localizadas no 1º. Subsolo conterà: área privativa de 77,680m², área comum de 8,915m², perfazendo a área total de 86,595m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,345586% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com muro, à direita com área de circulação de pedestres, subestação e tratamento de água (reuso), e nos fundos com manutenção.

Grupo 5 - composto por 01 (uma) vaga, denominadas n.ºs 52, localizada no 1º. subsolo conterà: área privativa de 16,096m², área comum de 1,847m², perfazendo a área total de 17,943m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,071608% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, Confronta-se de frente com área de circulação de veículo, à esquerda com circulação de pedestre, à direita com carga/descarga utilitário, e nos fundos com subestação.

Grupo 6 - composto por 06 (seis) vagas, denominadas n.ºs 53, 54, 55, 56, 57 e 58, localizadas no 1º. subsolo conterà: área privativa de 68,593m², área comum de 7,872m², perfazendo a área total de 76,465m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,305163% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com circulação de pedestres e carga/descarga utilitário, à direita com circulação de veículos e vagas n.ºs 59 e 60 pertencentes ao Grupo 7, e nos fundos com vestiário masculino e feminino.

Grupo 7 - composto por 06 (seis) vagas, denominadas n.ºs 59, 60, 61, 62, 63 e 64, localizadas no 1º. Subsolo conterà: área privativa de 67,635m², área comum de 7,762m², perfazendo a área total de 75,397m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,300901% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com vagas n.ºs 57 e 58 pertencentes ao Grupo 6, vestiário feminino, rouparia limpa, rouparia suja e almoxarifado, à direita com circulação de veículos e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 8 - composto por 33 (trinta e três) vagas, denominadas n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 e 45, localizadas no 1º. subsolo, conterà: área privativa de 383,766m², área comum de 44,045m², perfazendo a área total de 427,811m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,707311% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, Confronta-se de frente com muro, à esquerda com muro, à direita com muro e nos fundos área de com circulação de veículos.

(continua no verso)

C. 032

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Caetano do Sul - SP

030802

11147-6-AA

11147-6-00000-1214

CNS 11.147-6

2º SUBSOLO

Grupo 9 - composto por 12 (doze) vagas, denominadas n.ºs 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165 e 166, localizadas no 2º. subsolo conterá: área privativa de 161,044m², área comum de 18,483m², perfazendo a área total de 179,527m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,716458% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com muro, à direita com área de circulação de veículo e caixa de escada com porta corta fogo e 1MR, e nos fundos com reservatório 1 Bloco B, reservatório 2 Bloco B, caixa de escada com porta corta fogo, 1MR e área de circulação de pedestres.

Grupo 10 - composto por 15 (quinze) vagas, denominadas n.ºs 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 e 187, localizadas no 2º. subsolo conterá: área privativa de 181,165m², área comum de 20,792m², perfazendo a área total de 201,957m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,805978% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com área de circulação de pedestres, hall e reservatório 2 do Bloco A, bomba da Torre A e bomba da Torre B, à direita com muro, e nos fundos com muro.

Grupo 11 - composto por 06 (seis) vagas, denominadas n.ºs 167, 168, 169, 170, 171 e 172, localizadas no 2º. subsolo conterá: área privativa de 66,647m², área comum de 7,649m², perfazendo a área total de 74,296m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,296506% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com área de circulação de veículos, à direita com muro e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 12 - composto por 24 (vinte e quatro) vagas, denominadas n.ºs 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148 e 149, localizadas no 2º. subsolo conterá: área privativa de 291,262m², área comum de 33,428m², perfazendo a área total de 324,690m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,295747% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com vagas n.ºs 119, 121, 123, 125 pertencentes ao Grupo 13, hall, área de circulação de pedestres e vaga n.º 05 PNE, à direita com circulação de veículos e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 13 - composto por 08 (oito) vagas, denominadas n.ºs 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124 e 125, localizadas no 2º. subsolo conterá: área privativa de 108,551m², área comum de 12,468m², perfazendo a área total de 121,019m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,482930% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com área de circulação de veículos, à direita com vagas n.ºs 126, 127 e 128 pertencentes ao Grupo 12, e nos fundos com área de circulação de pedestres, caixa de escada com 02 portas corta-fogo, 1MR e hall.

(continua na ficha 6)



LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SPmatrícula
39.450ficha
6

Em 29 de janeiro de 2015.

CNS 11.147-6

(continuação da ficha n.º 5).-

Grupo 14 - composto por 05 (cinco) vagas, denominadas n.ºs 150, 151, 152, 153 e 154, localizadas no 2º. subsolo conterá: área privativa de 56,910m², área comum de 6,532m², perfazendo a área total de 63,442², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,253183% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com área circulação de veículos, à esquerda com rampa sobe para 1º subsolo e muro, à direita com área de circulação de pedestres e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 15 - composto por 33 (trinta e três) vagas, denominadas n.ºs 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 e 117, localizadas no 2º. subsolo conterá: área privativa de 383,766m², área comum de 44,045m², perfazendo a área total de 427,811m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,707311% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com muro, à esquerda com muro, à direita com muro, e nos fundos com área de circulação de veículos.

SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO BLOCO A OU HOTEL A**DO 1º. AO 7º. PAVIMENTOS**

Final 01- conterá a área privativa de 19,610m², a área comum de 26,691m², perfazendo a área total construída de 46,301m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,299602% no terreno do Condomínio.

Finais 02; 11; 12 e 14 conterá cada uma a área privativa de 19,740m², a área comum de 26,868m², perfazendo a área total construída de 46,608m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,301587% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 20,600m², a área comum de 28,038m², perfazendo a área total construída de 48,638m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,314719% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterá cada uma a área privativa de 18,800m², a área comum de 25,589m², perfazendo a área total construída de 44,389m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,287226% no terreno do Condomínio.

DO 8º. AO 10º. PAVIMENTOS

Final 01- conterá a área privativa de 19,610m², a área comum de 26,691m², perfazendo a área total construída de 46,301m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,299602% no terreno do Condomínio.

Finais 02; 11; 12 e 14 conterá cada uma a área privativa de 19,740m², a área comum de 26,868m², perfazendo a área total construída de 46,608m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,301587% no terreno do Condomínio.

(continua no verso)

C. 032

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Caetano do Sul - SP

030801

11147-6-AA

11147-6-030801-040000-1214

Final 03- conterá a área privativa de 20,750m², a área comum de 28,242m², perfazendo a área total construída de 48,992m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,317015% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterá cada uma a área privativa de 18,800m², a área comum de 25,589m², perfazendo a área total construída de 44,389m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,287226% no terreno do Condomínio.

SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO-BLOCO B OU HOTEL B

DO 1º. AO 10º. PAVIMENTOS

Finais 01; 02; 11- conterá cada uma a área privativa de 15,140m², a área comum de 20,607m², perfazendo a área total construída de 35,747m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,231313% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 15,500m², a área comum de 21,095m², perfazendo a área total construída de 36,595m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,236803% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterá cada uma a área privativa de 14,500m², a área comum de 19,736m², perfazendo a área total construída de 34,236m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,221534% no terreno do Condomínio.

Final 12- conterá a área privativa de 24,000m², a área comum de 32,666m², perfazendo a área total construída de 56,666m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,366673% no terreno do Condomínio.

Final 14- conterá a área privativa de 15,000m², a área comum de 20,416m², perfazendo a área total construída de 35,416m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,229168% no terreno do Condomínio.

DO 11º. AO 14º. PAVIMENTOS

Finais 01; 02; 11 e 12- conterá cada um a área privativa de 15,140m², a área comum de 20,607m², perfazendo a área total construída de 35,747m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,231313% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 15,500m², a área comum de 21,095m², perfazendo a área total construída de 36,595m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,236803% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterá cada uma a área privativa de 14,500m², a área comum de 19,736m², perfazendo a área total construída de 34,236m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,221534% no terreno do Condomínio.

Final 14- conterá a área privativa de 15,000m², a área comum de 20,416m², perfazendo a área total construída de 35,416m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,229168% no terreno do Condomínio.

IX- CONFRONTAÇÕES:

(continua na ficha 7)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula

39.450

ficha

7

Em 29 de janeiro de 2015.-

CNS 11.147-6

(continuação da ficha n.º 6).-

De quem da Rua Alegre olha para o imóvel

SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO-BLOCO A OU HOTEL A

Unidade Hoteleira final 01

Confronta-se de frente com a rouparia e área de circulação, à direita com o recuo do edifício, à esquerda com hall, nos fundos com unidade hoteleira final 02.

Unidade Hoteleira final 02

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 01, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com recuo de fundos.

Unidade Hoteleira final 03

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 04, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, nos fundos com recuo de fundos.

Unidade Hoteleira final 04

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 05, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, e nos fundos com unidade hoteleira final 03.

Unidade Hoteleira final 05

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 06, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 04.

Unidade Hoteleira final 06

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 07, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 05.

Unidade Hoteleira final 07

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 08, à direita com hall, à esquerda com o recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 06.

Unidade Hoteleira final 08

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 09, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 07.

Unidade hoteleira final 09

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 10, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 08.

(continua no verso)

C. 032

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Caetano do Sul - SP

030800

11147-6-AA

11147-6-050001-640700-124



matrícula
39.450

ficha
7

(VERSO)

29 de janeiro de 2015.-

CNS 11.147-6

Unidade hoteleira final 10

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 11, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, e nos fundos com unidade hoteleira final 09.

Unidade hoteleira final 11

Confronta-se de frente com recuo do edifício, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 10.

Unidade hoteleira final 12

Confronta-se de frente com recuo do edifício, à direita com o recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 13.

Unidade hoteleira final 13

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 12, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 14.

Unidade hoteleira final 14

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 13, à direita com o recuo do edifício, à esquerda com hall e nos fundos parte com terraço técnico, parte com pressurização e parte com vazio.

SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO-BLOCO B OU HOTEL B

Unidade hoteleira final 01

Confronta-se de frente com vazio e pressurização, à direita com o recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 02.

Unidade hoteleira final 02

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 01, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com recuo.

Unidade hoteleira final 03

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 04, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, nos fundos com recuo.

Unidade hoteleira final 04

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 05, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, e nos fundos com unidade hoteleira final 03.

Unidade hoteleira final 05

(continua na ficha 8)

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula

39.450

ficha

8

Em 29 de janeiro de 2015.-

CNS 11.147-6

(continuação da ficha n.º 7).-

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 06, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 04.

Unidade hoteleira final 06

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 07, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 05.

Unidade hoteleira final 07

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 08, à direita com hall, à esquerda com o recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 06.

Unidade hoteleira final 08

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 09, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 07.

Unidade hoteleira final 09

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 10, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 08.

Unidade hoteleira final 10

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 11, à direita hall, à esquerda com recuo lateral, e nos fundos com unidade hoteleira final 09.

Unidade hoteleira final 13

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 12, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 14.

Unidade hoteleira final 14

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 13, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com parte rouparia e parte com área de circulação.

DO 1º PAVIMENTO**Unidade hoteleira final 11**

Confronta-se de frente com vazio, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 10.

Unidade hoteleira final 12

(continua no verso)

C. 002

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Caetano do Sul - SP

030799

11147-6-AA

11147-6-030799-340000-1214

matrícula
39.450ficha
8

(VERSO)

Confronta-se de frente com vazios, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 13.

DO 2º PAVIMENTO***Unidade hoteleira final 11***

Confronta-se de frente com laje impermeabilizada, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 10.

Unidade hoteleira final 12

Confronta-se de frente com laje impermeabilizada, à direita com recuo lateral direito, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 13.

DO 3º AO 14º PAVIMENTOS***Unidade hoteleira final 11***

Confronta-se de frente com recuo do edifício, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 10.

DO 3º AO 10º PAVIMENTOS***Unidade hoteleira final 12***

Confronta-se de frente com recuo frontal do edifício, à direita com recuo lateral direito, à esquerda com hall e nos fundos parte com unidade hoteleira final 13 e parte com recuo lateral direito da edificação.

DO 11º. AO 14º. PAVIMENTOS***Unidade hoteleira final 12***

Confronta-se de frente com recuo do edifício, à direita com recuo lateral, à esquerda com área de circulação e nos fundos com unidade hoteleira final 13.

SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL OU BLOCO C -DAS LOJAS***Loja 1***

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com muro, à esquerda com loja 2 e nos fundos com área de circulação e jardins.

Loja 2

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 1, à esquerda com loja 3 e nos fundos com área de circulação, jardim e back.

Loja 3

(continua na ficha 9)

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula

39.450

ficha

9

Em 29 de janeiro de 2015.-

CNS 11.147-6

(continuação da ficha n.º 08).-

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 2, à esquerda com loja 4 e nos fundos com back.

Loja 4

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 3, à esquerda com loja 5 e nos fundos com recepção.

Loja 5

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 4, à esquerda com loja 6 e nos fundos com vazio e recepção.

Loja 6

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 5, à esquerda com área de circulação e nos fundos com área de circulação e vazio.

Loja 7

Confronta-se de frente com loja 8, à direita com área de circulação, à esquerda e nos fundos com muro.

Loja 8

Confronta-se de frente com loja 9, à direita com área de circulação, à esquerda com muro e nos fundos loja 7.

Loja 9

Confronta-se de frente com loja 10, à direita com área de circulação, à esquerda com muro e nos fundos loja 8.

Loja 10

Confronta-se de frente com área permeável e HID, à direita com área de circulação, à esquerda com muro e nos fundos loja 9.

Em obediência ao que à respeito disciplinam a alínea "J" do artigo 32 da Lei Federal 4.591/64 e o Provimento nº 58/89 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, a **INCORPORADORA** anexa ao presente instrumento e dele passa a fazer parte integrante, a MINUTA DA CONVENÇÃO que passará a vigorar para o edifício futuramente concluído.

DECLARAÇÕES ESPECIAIS DA INCORPORADORA

A **INCORPORADORA** declara sob responsabilidade civil e criminal que não comercializa mercadorias e nem serviços, portanto está isenta do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços, deixando de apresentar a Certidão Negativa de

(continua no verso)

C. 032

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Caetano do Sul - SP

030798

11147-6-AA

11147-6-03001-14000C-1214

matrícula
39.450

ficha
9

(VERSO)

CNS 11.147-6

I.C.M.S. expedida pela Secretaria da Fazenda Estadual, e que não houve as ocorrências das alíneas "L" e "M" do artigo 32 da Lei Condominial.

O empreendimento está anexo ao prazo máximo de carência, ou seja, 180 dias estabelecido no artigo 34 da Lei Federal 4.591/64.

Na hipótese de desistência da incorporação, a **INCORPORADORA** denunciará suas intenções, bem como comunicará os eventuais promitentes adquirentes das futuras unidades autônomas, restituindo-lhes no prazo de 30 dias, as quantias que deles houver recebido.

Ainda a **INCORPORADORA** poderá desistir da incorporação, se dentro do prazo anteriormente referido, não for procedida a alienação de 50% das futuras unidades integrantes do empreendimento ora objetivado.

A Incorporadora declara que o presente empreendimento **NÃO** se submeterá ao regime de afetação estabelecido na Lei nº 10.931/04.

Declara também, que a diferença existente entre a área a ser construída aprovada no projeto de Prefeitura do Município de São Caetano do Sul e o critério de cálculo utilizado na NB 12721/2007 refere-se as áreas descobertas que não são computadas para a aprovação de projeto perante a referida Prefeitura.

Esclarece-se ainda que estas áreas descobertas computadas no quadro de áreas são as constantes do Quadro V - II do mesmo apresentado no processo de incorporação imobiliária.

Os boxes de garagem estarão localizados no primeiro e segundo subsolo e terão a capacidade para estacionamento e guarda de 175 (cento e setenta e cinco) vagas de automóveis de passeio, sendo 72 (setenta e duas) vagas no 1º subsolo e 103 (cento e três) vagas no 2º subsolo 120 (cento vinte) veículos de passeio, todas distribuídas em 15 Grupos, e sua utilização será regulada pelo Regimento Interno que vier a ser adotado para o condomínio, e dependerá do auxílio de manobristas.

Para os fins e efeitos do Regimento de Custas do Estado de São Paulo, informam que o custo global das obras, segundo os índices oficiais do SINDUSCON, R\$ 17.088.319,87 (dezessete milhões, oitenta e oito mil, trezentos e dezenove reais e oitenta e sete centavos), e que o terreno está lançado na Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul neste exercício em R\$ 2.664.480,00 (dois milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e oitenta reais).

Registrado por

(Bel. Nilson Roberto Simone - Escrevente Autorizado)

(continua na ficha)

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula

39.450

ficha

10

Em

CERTIFICA MAIS que o(s) imóvel(is) objeto(s) da presente certidão, até esta data, tem (em) sua(s) situação (ções) com referência a alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica da respectiva matrícula. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. São Caetano do Sul, 29/01/2015 15:32:48h.

VALOR REC. P/ CERTIDÃO

AO OFICIAL	R\$	25,37
AO ESTADO	R\$	7,21
AO IPESP	R\$	5,34
SINOREG	R\$	1,34
T. JUSTIÇA	R\$	1,34
TOTAL	R\$	40,60

Bel. Fernando G. B. De Conti - Oficial Interino

Bel. Wilson Roberto Simone
ESCREVENTE AUTORIZADOOS SELOS DO ESTADO E AS TAXAS MARGEADAS
FORAM RECOLHIDOS POR VERBA

(continua no verso)

C. 032

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Caetano do Sul - SP

031061

11147-6-AA

11147-6-03001-00000-12/4

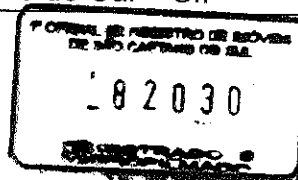
MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

CONDOMÍNIO YOU, SÃO CAETANO

Rua Alegre n.ºs 300,320 x Rua Flórida, n.º 341

São Caetano do Sul

1ª. Circunscrição Imobiliária de São Caetano do Sul – S.P



I-LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

O imóvel, sobre o qual localizar-se-á o empreendimento objetivado pela presente incorporação situa-se na Rua Alegre n.ºs. 300, 320 x Rua Flórida, n.º 341, 1ª. Circunscrição Imobiliária de São Caetano do sul-SP.

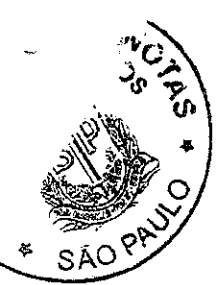
II- TITULAR DE DOMÍNIO E INCORPORADORA

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o n.º. 17.381.755/0001-86, com sede na cidade de São Paulo – Capital na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º. 360, conjunto n.º. 41, sala n.º. 30, neste ato representada por seus administradores, **ABRÃO MUSZKAT**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG n.º. 2.935.505-9-SSP/SP e, inscrito no CPF/MF sob n.º. 030.899.598-87 e, **CARLOS EDUARDO TOLEDO FERRAZ**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º. 9.711.668-3-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º. 104.163.548-66, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo.

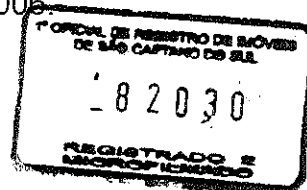
III – DESCRIÇÃO UNIFICADA DOS IMÓVEIS

Matrícula n.º 39.450 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP:

“Os prédios sob os n.ºs 298, 310, 314 e 318 da Rua Alegre, no seu alinhamento predial par e sob os n.ºs 337, 345 e 355 da Rua Flórida, no seu alinhamento predial impar, localizados no quarteirão completado pela Rua Piratininga e Votorantim, distante 31,50m. da esquina desta última, nesta cidade, Comarca e 1ª. Circunscrição Imobiliária e, seu respectivo terreno medindo **38,00m.** (trinta e oito metros) de frente para a referida Rua Alegre; por **30,00m.** (trinta metros) de largura na linha dos fundos, onde confronta com a Rua Flórida, para a qual também faz frente; de quem de frente olha para o imóvel, visto da Rua Alegre, na lateral direita mede **100,00m.** (cem



metros), onde confronta com o prédio situado na Rua Alegre, nº. 290 e com o prédio situado na Rua Flórida, nº. 321; no mesmo sentido visual, na lateral esquerda mede **25,00m.** (vinte e cinco metros) até o ponto em que deflete à direita com ângulo de 90°, seguindo em reta numa distância de **8,00m.** (oito metros); daí deste ponto deflete à esquerda com ângulo de 90° e segue em reta numa distância de **75,00m.** (setenta e cinco metros) até encontrar a linha de divisa dos fundos, confrontando nestes segmentos com o prédio situado na Rua Alegre, nº. 332 e com o prédio situado na Rua Flórida, nº. 365, fechando o seu perímetro e, encerrando uma área total de **3.200,00m²** (três mil e duzentos metros quadrados), estando cadastrado na Prefeitura Municipal conforme inscrição imobiliária nº 05.024.0006."



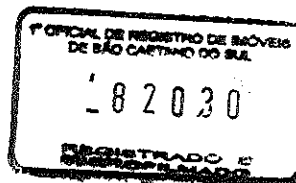
IV - TÍTULO AQUISITIVO DE PROPRIEDADE

O imóvel acima descrito, objeto da Matrícula n.º 39.450 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, foi adquirido em sua totalidade pela incorporadora, por meio dos seguintes instrumentos:

- (i) Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 20 de fevereiro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3229, fls. 247 e registrada sob R-13 em 10 de março de 2014, na matrícula 23.761 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul-SP;
- (ii) Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-15 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 11.618 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul-SP;
- (iii) Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-8 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 4829 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul-SP;
- (iv) Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-09 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 3646 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul-SP;
- (v) Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro

3307, fls. 175 e registrada sob R-09 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 3646 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul-SP;

- (vi) Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-15 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 11.619 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul-SP;
- (vii) Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 20 de fevereiro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3229, fls. 247 e registrada sob R-06 de 10 de março de 2014, na matrícula 20.367 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul-SP.



V- OBJETO DA INCORPORAÇÃO

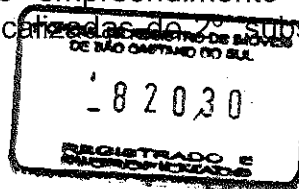
O objeto da incorporação a ser realizada pelo sistema da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e regulamentação posterior, é um condomínio de natureza comercial, hoteleira e estacionamento, que será construído sobre a totalidade do terreno, após a demolição dos prédios ali existentes, segundo alvará de aprovação de edificação nova n.º 683/2014 - Processo n.º 13025/14, expedido em 19 de dezembro de 2014 pela Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul - SP, que receberá a denominação de **CONDOMÍNIO YOU, SÃO CAETANO**, a situar-se na Rua Alegre n.ºs. 300 e 320 x Rua Flórida, n.º 341 e que apresentará as seguintes características:

Será constituído por edifícios para serviços de hospedagem, composto por 02 (duas) torres sendo **HOTEL A ou BLOCO A** composto por 140 (cento e quarenta) unidades hoteleiras e **HOTEL B ou BLOCO B** composto por 196 (cento e noventa e seis) unidades hoteleiras, sendo denominadas **SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO**; grupo de Lojas, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL ou BLOCO C**, composto por 10 (dez) lojas; e 15 (quinze) grupos de vagas de garagem, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO GARAGEM** composto por 175 (cento e setenta e cinco) vagas de garagem para automóveis de passeio, sendo 72 (setenta e duas) vagas no 1º subsolo e 103 (cento e três) vagas no 2º subsolo, totalizando o empreendimento 361 (trezentos e sessenta e uma) unidades autônomas, localizadas do 2º subsolo ao 14º pavimento.

Conterá ainda o empreendimento: dois subsolos, térreo com 10 lojas e 12 (doze) vagas de garagem, 05 (cinco) vagas para portadores de necessidades especiais (PNE), 02 (duas) vagas carga/descarga e 01 (uma) vaga de garagem para caminhão/ônibus fretado, pavimentos-tipo, ático, barriletes e cobertura.

VI - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O **CONDOMÍNIO YOU, SÃO CAETANO**, composto por 02 (duas) torres sendo **HOTEL A ou BLOCO A** composto por 140 (cento e quarenta) unidades hoteleiras e **HOTEL B ou BLOCO B** composto por 196 (cento e noventa e seis) unidades hoteleiras, sendo denominadas **SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO**; grupo de Lojas, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL ou BLOCO C**, composto por 10 (dez) lojas; e 15 (quinze) grupos de vagas de garagem, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO GARAGEM** composto por 175 (cento e setenta e cinco) vagas de garagem para automóveis de passeio, sendo 72 (setenta e duas) vagas no 1º subsolo e 103 (cento e três) vagas no 2º subsolo, totalizando o empreendimento 361 (trezentos e sessenta e uma) unidades autônomas, localizadas do 2º subsolo ao 14º pavimento,, assim distribuídas:



- Subcondomínio Hoteleiro:

1. **Bloco A, também denominado Hotel A-** composto por 140 (cento e quarenta) unidades hoteleiras, a uma razão de 14 (catorze) unidades hoteleiras por andar, localizadas do 1º pavimento ao 10º pavimento;

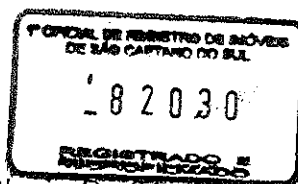
2. **Bloco B, também denominado Hotel B-** composto por 196 (cento e noventa e seis) unidades hoteleiras, a uma razão de 14 (catorze) unidades hoteleiras por andar, localizadas do 1º pavimento ao 14º pavimento;

- **Subcondomínio Comercial ou Bloco C:** composto por 10 (dez) lojas, localizadas no Térreo, designadas para fins de identificação como Loja 01 a Loja 10; e

- **Subcondomínio Garagem:** composto por 15 (quinze) unidades autônomas denominadas **Grupos de Vaga de Garagem** - composto por 175 (cento e setenta e cinco) vagas para uso exclusivo de automóvel de passeio, localizados no 1º e 2º subsolos.

Conterá ainda o empreendimento: dois subsolos, térreo com 10 lojas e 12 (doze) vagas de garagem, 05 (cinco) vagas para portadores de necessidades especiais (PNE), 02 (duas) vagas carga/descarga e 01 (uma) vaga de garagem para caminhão/ônibus fretado, pavimentos-tipo, ático, barriletes e cobertura, assim descritos e caracterizados:

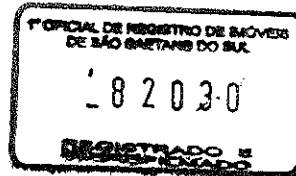
2º. Subsolo, a localizar-se abaixo do 1º subsolo, com seu acesso através de rampas, escadas e elevadores. Conterá: reservatórios 1 e 2 do Bloco A, reservatórios 1 e 2 do Bloco B, bombas Torre A e bombas Torre B, vazios, 03 (três) elevadores com parada para o Bloco A, com 01 (uma) caixa de escada com porta corta-fogo, 1MR do Bloco A, depósito de material de limpeza, 03 (três) elevadores com parada para o Bloco B, com 01 (uma) caixa de escada



com porta corta-fogo, 1MR do Bloco B, 01 (uma) rampa de acesso do 2º subsolo ao 1º subsolo, 02 (duas) vagas de garagem para portadores de necessidades especiais (PNE) numeradas de 4 e 5, 02 (dois) halls Bloco A e Bloco B, 07 (sete) grupos de vagas de garagem, assim denominadas: Grupo 09 – composto por 12 (doze) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 10 – composto por 15 (quinze) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 11 – composto por 06 (seis) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 12 – composto por 24 (vinte e quatro) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 13 – composto por 08 (oito) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 14 – composto por 05 (cinco) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 15 – composto por 33 (trinta e três) vagas de garagem de uso exclusivo e área de circulação de veículos e pedestres.

1º. Subsolo: a localizar-se abaixo térreo com seu acesso através de rampas, escadas e elevadores. Conterá o Bloco A: subestação Torre A, pressurização Torre A com 02 (duas) portas corta-fogo, tratamento de água (reuso), projeção do duto de pressurização, duto de pressurização, sala de segurança, 02 (dois) lixos, 03 (três) elevadores com parada com 01 (uma) caixa de escada com porta corta-fogo, 1 MR, hall, 01 (um) administração, almoxerifado, 01 GG, 01 (uma) manutenção, 01 (um) arquivo morto, 01 (um) CPD, 01 (uma) rouparia limpa e 01 (uma) rouparia suja, 01 (um) refeitório, 01 (um) vestiário masculino e 01 (um) vestiário feminino, 01 (uma) área de recebimento e 01 (uma) vaga de garagem de carga/descarga utilitário numerada 02. Conterá ainda o Bloco B: pressurização com portas corta-fogo, 01 (uma) projeção de dutos, 01 (uma) projeção de tomada de ar pressurização, 01 (uma) manutenção, tratamento de água (reuso), subestação, 01 (um) arquivo morto, hall, 03 (três) elevadores com parada com 01 (uma) caixa de escada com porta corta-fogo, 01 (uma) área de recebimento, 01 (um) lixo seco coleta seletiva, 01 (um) lixo seco, almoxerifado, 01 (uma) rouparia limpa, 01 (uma) rouparia suja, 01 (um) refeitório, 1 CPD, 01 (um) vestiário masculino, 01 (um) vestiário feminino, 01 (uma) vaga de carga e descarga, 01 (uma) projeção VP térreo, rampa de acesso para o 2 subsolo e rampa de acesso para o térreo, 01 (uma) vaga de garagem de carga/descarga utilitário numerada 01, além de 08 (oito) grupos de garagem, assim denominadas: Grupo 01 – composto por 02 (duas) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 02 – composto por 15 (quinze) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 03 – composto por 03 (três) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 04 – composto por 06 (seis) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 05 – composto por 01 (uma) vaga de garagem de uso exclusivo; Grupo 06 – composto por 06 (seis) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 07 – composto por 06 (seis) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 08 – composto por 33 (trinta e três) vagas de garagem de uso exclusivo; além de 02 (duas) vagas de garagem para portadores de necessidades especiais (PNE) numeradas 2 e 3, área de circulação de veículos e pedestres e 02 (duas) caixas de retardo enterradas.

Térreo externo: a localizar-se acima do 1º. Subsolo, conterá jardins, rampa de acesso ao 1º. Subsolo, área de circulação de veículos e pedestres, 01 (uma) vaga de garagem para caminhão/ônibus fretado/veículo fretado, subestação particular (medição), 12 (doze) vagas de garagem de uso exclusivo, 01 (uma) vaga de garagem para portadores de necessidades especiais (PNE), acesso



de veículos e pedestres, área de embarque e desembarque, rampas de acesso, área permeável, cota fundo caixa de retardo enterrada, gerador Bloco A, gerador Bloco B, mureta, projeção fim da rampa, VP sobre floreira, pocket park, traffic calm, pisos drenante, calçada, painel cerâmico, painel verde, vasos, muros, 01 (um) W.C para portadores de necessidades especiais (PNE), 2 HID, 2 MDS HID, 01 (um) portão de correr, 01 (um) gradil de barras horizontais e acesso de veículos fretados/ônibus.

Térreo interno do Bloco A: a localizar-se acima do 1º. Subsolo, conterá: projeção da tomada de ar sobre a rampa, tomada de ar pressurização, 03 (três) elevadores com parada e 02 (caixas) de escada com portas corta-fogo, 01 (uma) cozinha, 01 (um) restaurante com 87 (oitenta e sete) lugares, hall, b. center, bar, lounge, SAS, maleiro, recepção, back, 01 (um) WC masculino para portadores de necessidades especiais (PNE), 01 (um) WC feminino para portadores de necessidades especiais (PNE), área de circulação, vazios.

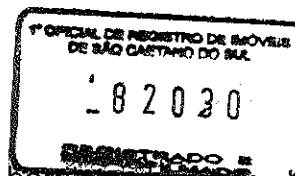
Térreo interno do Bloco B: a localizar-se acima do 1º. Subsolo, conterá: tomada de ar pressurização, projeção tipo, 01 (uma) cozinha, vazios, HID, shafts, 03 (três) elevadores com parada, com 02 (caixas) de escada com portas corta-fogo, depósito, restaurante com 62 (sessenta e dois) lugares, b. center, hall, SAS, back, maleiro, recepção, 01 (um) WC masculino para portadores de necessidades especiais (PNE), 01 (um) WC feminino para portadores de necessidades especiais (PNE), área de circulação, 10 (dez) lojas numeradas de 01 a 10.

Do 1º. ao 7º. Pavimento do Bloco A: conterão 98 unidades hoteleiras a uma razão de 14 unidades hoteleiras por pavimento, além das referidas unidades autônomas, cada pavimento conterá: rouparia, terraço técnico, 03 (três) elevadores com parada, hall, 02 (duas) caixas de escada com portas corta-fogo, 02 MR, vazios, área de circulação de pessoas, 02 caixas de pressurização.

Do 8º. ao 10º. Pavimento do Bloco A: conterão 42 unidades hoteleiras a uma razão de 14 unidades hoteleiras por pavimento, além das referidas unidades autônomas, cada pavimento conterá: rouparia, terraço técnico, 03 (três) elevadores com parada, hall, 02 (duas) caixas de escada com portas corta-fogo, 02 MR, vazios, área de circulação de pessoas.

Do 1º. Ao 10º. Pavimento do Bloco B: conterão 140 unidades hoteleiras a uma razão de 14 unidades hoteleiras por pavimento, além das referidas unidades autônomas cada pavimento conterá: rouparia, terraço técnico, elevadores (3) com parada, hall, 02 (duas) caixas de escada com portas corta-fogo, 02 MR, vazios, área de circulação de pessoas.

Do 11º. Ao 14º. Pavimento do Bloco B: conterão 56 unidades hoteleiras a uma razão de 14 unidades hoteleiras por pavimento, além das referidas unidades autônomas cada pavimento conterá: rouparia, terraço técnico, elevadores (3) com parada, hall, 02 (duas) caixas de escada com portas corta-fogo, 02 MR, vazios, área de circulação de pessoas e laje impermeabilizada.



Barriletes Blocos A e B: conterão cada um: barrilete, bombas de incêndio com porta corta-fogo, 03 (três) poços de elevadores sem parada, 02 (dois) reservatórios, laje impermeabilizada, 01 (uma) caixa de escada com alçapão e porta corta-fogo, VP's.

Reservatórios Blocos A e B: conterão cada um: 02 (duas) projeções alçapão, 02 escadas marinheiro, 01 alçapão, cobertura de elevadores, laje impermeabilizada.

Coberturas Blocos A e B: conterão cada uma: 2 alçapões, 01 laje impermeabilizada, vazios, duas escadas marinheiros.

- A declaração de garagem integra o presente memorial de incorporação em cumprimento ao disposto na letra "p" do art. 32 da Lei 4.591/64.

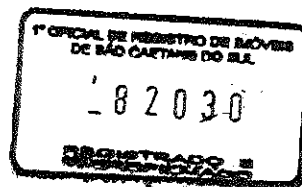
VII - DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

O empreendimento imobiliário objeto da presente incorporação, quando instituído o regime de Condomínio a que se destina, abrangerá partes distintas, de conformidade com os diplomas legais, a saber:

A) partes de condomínio, constituídas pelas partes comuns;

A) partes de propriedade exclusiva, constituídas pelas unidades autônomas.

SÃO PARTES OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE COMUNS, aquelas assim definidas no artigo 3º da Lei 4591/64, artigo 1331, § 2º do Código Civil brasileiro, e na Convenção de Condomínio, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissoluvelmente ligadas as demais coisas, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum, e muito especialmente, as seguintes: o terreno sobre o qual se assenta a construção, as fundações; os montantes das colunas e vigas; os pisos de concreto armado; os equipamentos sociais; rampas de acesso; hall; recepção; reservatórios, elevadores, área de circulação, caixas de escadas com portas-corta fogo, MR inspeção gerador, subestação, pressurização, centro de medição, tratamento de água (reuso), lixo reciclável, vestiário feminino, vestiário masculino, refeitório, manutenção, pressurização, sala de segurança, rouparia suja, rouparia limpa, duto de pressurização, lixo orgânico, vaga de carga/descarga (utilitário), jardins, vaga de garagem para ônibus fretado, vaga de garagem para caminhão/veículo fretado, subestação particular (medição), área de embarque e desembarque, barriletes, bombas, bombas de incêndio, alçapão, poços de elevadores sem parada, laje impermeabilizada; a garagem coletiva e tudo o mais que, por sua natureza, destinação ou função, seja de uso comum a todos os proprietários ou titulares de direitos à aquisição de unidades no edifício ou ocupantes.



SÃO PARTES AUTÔNOMAS OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE EXCLUSIVAS, cada uma das lojas; unidades hoteleiras e grupo de vagas de garagem a seguir enunciadas e discriminadas:

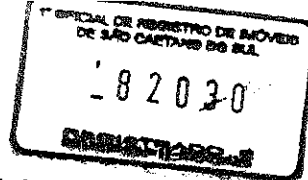
- **Do Bloco C** - lojas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10.

Do Bloco A

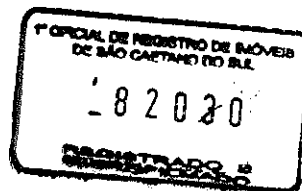
- 1º andar ou 1º pavimento - unidades hoteleiras nº 101A, 102A, 103A PNE, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A;
- 2º andar ou 2º pavimento - unidades hoteleiras nº 201A, 202A, 203A PNE, 204A, 205A, 206A, 207A, 208A, 209A, 210A, 211A, 212A, 213A, 214A;
- 3º andar ou 3º pavimento - unidades hoteleiras nº 301A, 302A, 303A PNE, 304A, 305A, 306A, 307A, 308A, 309A, 310A, 311A, 312A, 313A, 314A;
- 4º andar ou 4º pavimento - unidades hoteleiras nº 401A, 402A, 403A PNE, 404A, 405A, 406A, 407A, 408A, 409A, 410A, 411A, 412A, 413A, 414A;
- 5º andar ou 5º pavimento - unidades hoteleiras nº 501A, 502A, 503A PNE, 504A; 505A, 506A, 507A, 508A, 509A, 510A, 511A, 512A, 513A, 514A;
- 6º andar ou 6º pavimento - unidades hoteleiras nº 601A, 602A, 603A PNE , 604A, 605A, 606A, 607A, 608A, 609A, 610A, 611A, 612A, 613A, 614A;
- 7º andar ou 7º pavimento - unidades hoteleiras nº 701A, 702A, 703A PNE, 704A, 705A, 706A, 707A, 708A, 709A, 710A, 711A, 712A, 713A, 714A;
- 8º andar ou 8º pavimento - unidades hoteleiras nº 801A, 802A, 803A, 804A, 805A, 806A, 807A, 808A, 809A, 810A, 811A, 812A, 813A, 814A;
- 9º andar ou 9º pavimento - unidades hoteleiras nº 901A, 902A; 903A; 904A; 905A; 906A; 907A, 908A, 909A, 910A, 911A, 912A, 913A, 914A ;
- 10º andar ou 10º pavimento - unidades hoteleiras nº 1001A, 1002A; 1003A; 1004A; 1005A; 1006A; 1007A, 1008A, 1009A, 1010A, 1011A, 1012A, 1013A, 1014A.

Do Bloco B

- 1º andar ou 1º pavimento - unidades hoteleiras nº 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B, 111B, 112B PNE, 113B, 114B;



- 2º andar ou 2º pavimento - unidades hoteleiras nº 201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 208B, 209B, 210B, 211B, 212B PNE 213B, 214B;
- 3º andar ou 3º pavimento - Unidades hoteleiras nº 301B, 302B, 303B, 304B, 305B, 306B, 307B, 308B, 309B, 310B, 311B, 312B PNE, 313B, 314B;
- 4º andar ou 4º pavimento - Unidades hoteleiras nº 401B, 402B, 403B, 404B, 405B, 406B, 407B, 408B, 409B, 410B, 411B, 412B PNE, 413B, 414B;
- 5º andar ou 5º pavimento - Unidades hoteleiras nº 501B, 502B, 503B, 504B, 505B, 506B, 507B, 508B, 509B, 510B, 511B, 512B PNE, 513B, 514B;
- 6º andar ou 6º pavimento - Unidades hoteleiras nº 601B, 602B, 603B, 604B, 605B, 606B, 607B, 608B, 609B, 610B, 611B, 612B PNE, 613B, 614B;
- 7º andar ou 7º pavimento - Unidades hoteleiras nº 701B, 702B, 703B, 704B, 705B, 706B, 707B, 708B, 709B, 710B, 711B, 712B PNE, 713B, 714B;
- 8º andar ou 8º pavimento - Unidades hoteleiras nº 801B, 802B, 803B, 804B, 805B, 806B, 807B, 808B, 809B, 810B, 811B, 812B PNE, 813B, 814B;
- 9º andar ou 9º pavimento - Unidades hoteleiras nº 901B, 902B; 903B; 904B; 905B; 906B; 907B, 908B, 909B, 910B, 911B, 912B PNE, 913B, 914B;
- 10º andar ou 10º pavimento - Unidades hoteleiras nº 1001B, 1002B; 1003B; 1004B; 1005B; 1006B; 1007B, 1008B, 1009B, 1010B, 1011B, 1012B PNE, 1013B, 1014B.
- 11º. andar ou 11º pavimento - Unidades hoteleiras nº 1101B, 1102B; 1103B; 1104B; 1105B; 1106B; 1107B, 1108B, 1109B, 1110B, 1111B, 1112B, 1113B, 1114B.
- 12º andar ou 12º pavimento - Unidades hoteleiras nº 1201B, 1202B; 1203B; 1204B; 1205B; 1206B; 1207B, 1208B, 1209B, 1210B, 1211B, 1212B, 1213B, 1214B.
- 13º andar ou 13º pavimento - Unidades hoteleiras nº 1301B, 1302B; 1303B; 1304B; 1305B; 1306B; 1307B, 1308B, 1309B, 1310B, 1311B, 1312B, 1313B, 1314B.
- 14º andar ou 14º pavimento - Unidades hoteleiras nº 1401B, 1402B; 1403B; 1404B; 1405B; 1406B; 1407B, 1408B, 1409B, 1410B, 1411B, 1412B, 1413B, 1414B.



VIII -DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL ou BLOCO C - LOJAS

1. Lojas 01/06 localizadas no Térreo conterà cada uma a área privativa de $39,660\text{m}^2$, a área comum de $36,548\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $76,208\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,394603% no terreno do Condomínio.

2. Lojas 02, 03, 04 e 05 localizadas no Térreo, conterà cada uma a área privativa de $38,080\text{m}^2$, a área comum de $35,092\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $73,172\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,378881% no terreno do Condomínio.

3. Loja 07 localizada no Térreo, conterà a área privativa de $38,478\text{m}^2$, a área comum de $35,459\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $73,937\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,382840% no terreno do Condomínio.

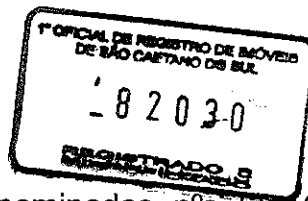
4. Lojas 08 e 09 localizadas no Térreo, conterà cada uma a área privativa de $37,000\text{m}^2$, a área comum de $34,096\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $71,096\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,368132% no terreno do Condomínio.

5. A loja 10 localizada no Térreo, conterà a área privativa de $38,120\text{m}^2$, a área comum de $35,127\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $73,247\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,379254% no terreno do Condomínio.

SUBCONDOMÍNIO GARAGEM - GRUPOS DE VAGAS DE GARAGEM

Grupo 01 - compostas por 02 (duas) vagas, denominadas n.ºs 68 e 69, localizadas no 1º subsolo, conterà: área privativa de $20,680\text{m}^2$, área comum de $2,374\text{m}^2$, perfazendo a área total de $23,054\text{m}^2$, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,092002% do terreno do condomínio.

Grupo 2- composto por 15 (quinze) vagas, denominadas n.ºs 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83 e 84, localizadas no 1º. Subsolo conterà: área privativa de $187,907\text{m}^2$, área comum de $21,566\text{m}^2$, perfazendo a área total de $209,473\text{m}^2$, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,835972% do terreno do condomínio.



Grupo 3 - composto por 03 (três) vagas, denominadas n.ºs 65, 66 e 67, localizadas no 1º. Subsolo conterà: área privativa de 32,842m², área comum de 3,769m², perfazendo a área total de 36,611m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,146109% do terreno do condomínio.

Grupo 4- composto por 06 (seis) vagas, denominadas n.ºs 46, 47, 48, 49, 50 e 51, localizadas no 1º. Subsolo, conterà: área privativa de 77,680m², área comum de 8,915m², perfazendo a área total de 86,595m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,345586% do terreno do condomínio.

Grupo 5- composto por 01 (uma) vaga, denominadas n.ºs 52, localizada no 1º. subsolo, conterà: área privativa de 16,096m², área comum de 1,847m², perfazendo a área total de 17,943m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,071608% do terreno do condomínio.

Grupo 6- composto por 06 (seis) vagas, denominadas n.ºs 53, 54, 55, 56, 57 e 58, localizadas no 1º. subsolo, conterà: área privativa de 68,593m², área comum de 7,872m², perfazendo a área total de 76,465m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,305163% do terreno do condomínio.

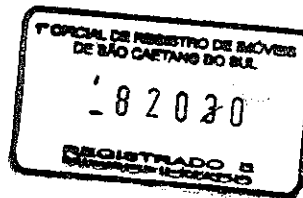
Grupo 7- composto por 06 (seis) vagas, denominadas n.ºs 59, 60, 61, 62, 63 e 64, localizadas no 1º. Subsolo, conterà: área privativa de 67,635m², área comum de 7,762m², perfazendo a área total de 75,397m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,300901% do terreno do condomínio.

Grupo 8- composto por 33 (trinta e três) vagas, denominadas n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 e 45, localizadas no 1º. subsolo, conterà: área privativa de 383,766m², área comum de 44,045m², perfazendo a área total de 427,811m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,707311% do terreno do condomínio.

Grupo 9- composto por 12 (doze) vagas, denominadas n.ºs 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165 e 166, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 161,044m², área comum de 18,483m², perfazendo a área total de 179,527m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,716458% do terreno do condomínio.

Grupo 10- composto por 15 (quinze) vagas, denominadas n.ºs 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 e 187, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 181,165m², área comum de 20,792m², perfazendo a área total de 201,957m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,805978% do terreno do condomínio.

Grupo 11- composto por 06 (seis) vagas, denominadas n.ºs 167, 168, 169, 170, 171 e 172, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 66,647m², área comum de 7,649m², perfazendo a área total de 74,296m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,296506% do terreno do condomínio.



Grupo 12- composto por 24 (vinte e quatro) vagas, denominadas n.ºs 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148 e 149, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 291,262m², área comum de 33,428m², perfazendo a área total de 324,690m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,295747% do terreno do condomínio.

Grupo 13- composto por 08 (oito) vagas, denominadas n.ºs 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124 e 125, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 108,551m², área comum de 12,468m², perfazendo a área total de 121,019m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,482930% do terreno do condomínio.

Grupo 14- composto por 05 (cinco) vagas, denominadas n.ºs 150, 151, 152, 153 e 154, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 56,910m², área comum de 6,532m², perfazendo a área total de 63,442², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,253183% do terreno do condomínio.

Grupo 15- composto por 33 (trinta e três) vagas, denominadas n.ºs 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 e 117, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 383,766m², área comum de 44,045m², perfazendo a área total de 427,811m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,707311% do terreno do condomínio.

SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO BLOCO A OU HOTEL A

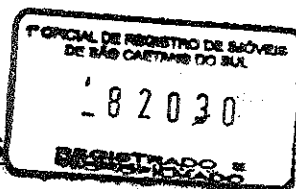
DO 1º. AO 7º. PAVIMENTOS

Final 01- conterá a área privativa de 19,610m², a área comum de 26,691m², perfazendo a área total construída de 46,301m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,299602% no terreno do Condomínio.

Finais 02; 11; 12 e 14 conterá cada uma a área privativa de 19,740m², a área comum de 26,868m², perfazendo a área total construída de 46,608m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,301587% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 20,600m², a área comum de 28,038m², perfazendo a área total construída de 48,638m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,314719% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterá cada uma a área privativa de 18,800m², a área comum de 25,589m², perfazendo a área total construída de 44,389m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,287226% no terreno do Condomínio.



DO 8º. AO 10º. PAVIMENTOS

Final 01- conterá a área privativa de $19,610\text{m}^2$, a área comum de $26,691\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $46,301\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,299602% no terreno do Condomínio.

Finais 02; 11; 12 e 14 conterá cada uma a área privativa de $19,740\text{m}^2$, a área comum de $26,868\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $46,608\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,301587% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de $20,750\text{m}^2$, a área comum de $28,242\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $48,992\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,317015% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterá cada uma a área privativa de $18,800\text{m}^2$, a área comum de $25,589\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $44,389\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,287226% no terreno do Condomínio.

SUBCONDOMINIO HOTELEIRO-BLOCO B OU HOTEL B

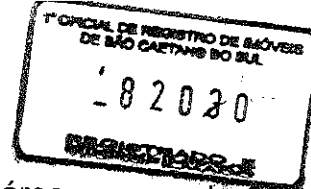
DO 1º. AO 10º. PAVIMENTOS

Finais 01; 02; 11- conterá cada uma a área privativa de $15,140\text{m}^2$, a área comum de $20,607\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $35,747\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,231313% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de $15,500\text{m}^2$, a área comum de $21,095\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $36,595\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,236803% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterá cada uma a área privativa de $14,500\text{m}^2$, a área comum de $19,736\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $34,236\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,221534% no terreno do Condomínio.

Final 12- conterá a área privativa de $24,000\text{m}^2$, a área comum de $32,666\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $56,666\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,366673% no terreno do Condomínio.



Final 14- conterá a área privativa de $15,000\text{m}^2$, a área comum de $20,416\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $35,416\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,229168% no terreno do Condomínio.

DO 11º. AO 14º. PAVIMENTOS

Finais 01; 02; 11 e 12- conterá cada um a área privativa de $15,140\text{m}^2$, a área comum de $20,607\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $35,747\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,231313% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de $15,500\text{m}^2$, a área comum de $21,095\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $36,595\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,236803% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterá cada uma a área privativa de $14,500\text{m}^2$, a área comum de $19,736\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $34,236\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,221534% no terreno do Condomínio.

Final 14- conterá a área privativa de $15,000\text{m}^2$, a área comum de $20,416\text{m}^2$, perfazendo a área total construída de $35,416\text{m}^2$, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,229168% no terreno do Condomínio.

IX- CONFRONTAÇÕES:

De quem da Rua Alegre olha para o imóvel

SUBCONDOMINIO HOTELEIRO-BLOCO A OU HOTEL A

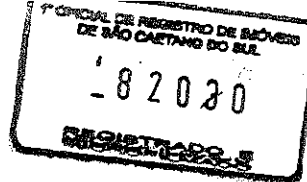
Unidade Hoteleira final 01

Confronta-se de frente com a rouparia e área de circulação, à direita com o recuo do edifício, à esquerda com hall, nos fundos com unidade hoteleira final 02.

Unidade Hoteleira final 02

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 01, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com recuo de fundos.

Unidade Hoteleira final 03



Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 04, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, nos fundos com recuo de fundos.

Unidade Hoteleira final 04

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 05, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, e nos fundos com unidade hoteleira final 03.

Unidade Hoteleira final 05

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 06, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 04.

Unidade Hoteleira final 06

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 07, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 05.

Unidade Hoteleira final 07

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 08, à direita com hall, à esquerda com o recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 06.

Unidade Hoteleira final 08

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 09, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 07.

Unidade hoteleira final 09

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 10, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 08.

Unidade hoteleira final 10

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 11, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, e nos fundos com unidade hoteleira final 09.

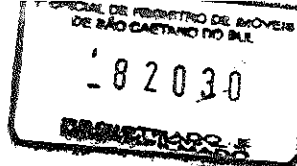
Unidade hoteleira final 11

Confronta-se de frente com recuo do edifício, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 10.

Unidade hoteleira final 12

Confronta-se de frente com recuo do edifício, à direita com o recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 13.

Unidade hoteleira final 13



Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 12, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 14.

Unidade hoteleira final 14

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 13, à direita com o recuo do edifício, à esquerda com hall e nos fundos parte com terraço técnico, parte com pressurização e parte com vazio.

SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO-BLOCO B OU HOTEL B

Unidade hoteleira final 01

Confronta-se de frente com vazio e pressurização, à direita com o recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 02.

Unidade hoteleira final 02

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 01, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com recuo.

Unidade hoteleira final 03

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 04, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, nos fundos com recuo.

Unidade hoteleira final 04

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 05, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, e nos fundos com unidade hoteleira final 03.

Unidade hoteleira final 05

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 06, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 04.

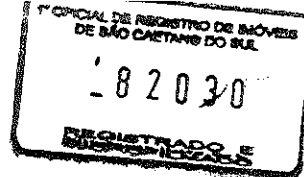
Unidade hoteleira final 06

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 07, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 05.

Unidade hoteleira final 07

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 08, à direita com hall, à esquerda com o recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 06.

Unidade hoteleira final 08



Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 09, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 07.

Unidade hoteleira final 09

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 10, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 08.

Unidade hoteleira final 10

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 11, à direita hall, à esquerda com recuo lateral, e nos fundos com unidade hoteleira final 09.

Unidade hoteleira final 13

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 12, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 14.

Unidade hoteleira final 14

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 13, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com parte rouparia e parte com área de circulação.

DO 1º PAVIMENTO

Unidade hoteleira final 11

Confronta-se de frente com vazio, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 10.

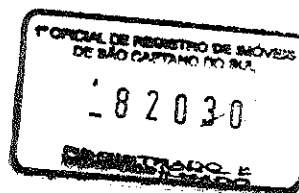
Unidade hoteleira final 12

Confronta-se de frente com vazios, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos parte com unidade hoteleira final 13.

DO 2º PAVIMENTO

Unidade hoteleira final 11

Confronta-se de frente com laje impermeabilizada, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 10.



Unidade hoteleira final 12

Confronta-se de frente com laje impermeabilizada, à direita com recuo lateral direito, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 13.

DO 3º AO 14º PAVIMENTOS

Unidade hoteleira final 11

Confronta-se de frente com recuo do edifício, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 10.

DO 3º AO 10º PAVIMENTOS

Unidade hoteleira final 12

Confronta-se de frente com recuo frontal do edifício, à direita com recuo lateral direito, à esquerda com hall e nos fundos parte com unidade hoteleira final 13 e parte com recuo lateral direito da edificação.

DO 11º. AO 14º. PAVIMENTOS

Unidade hoteleira final 12

Confronta-se de frente com recuo do edifício, à direita com recuo lateral, à esquerda com área de circulação e nos fundos com unidade hoteleira final 13.

SUBCONDOMINIO COMERCIAL OU BLOCO C -DAS LOJAS

Loja 1

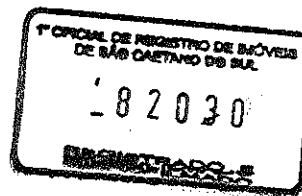
Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com muro, à esquerda com loja 2 e nos fundos com área de circulação e jardins.

Loja 2

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 1, à esquerda com loja 3 e nos fundos com área de circulação, jardim e back.

Loja 3

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 2, à esquerda com loja 4 e nos fundos com back.



Loja 4

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 3, à esquerda com loja 5 e nos fundos com recepção.

Loja 5

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 4, à esquerda com loja 6 e nos fundos com vazio e recepção.

Loja 6

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 5, à esquerda com área de circulação e nos fundos com área de circulação e vazio.

Loja 7

Confronta-se de frente com loja 8, à direita com área de circulação, à esquerda e nos fundos com muro.

Loja 8

Confronta-se de frente com loja 9, à direita com área de circulação, à esquerda com muro e nos fundos loja 7.

Loja 9

Confronta-se de frente com loja 10, à direita com área de circulação, à esquerda com muro e nos fundos loja 8.

Loja 10

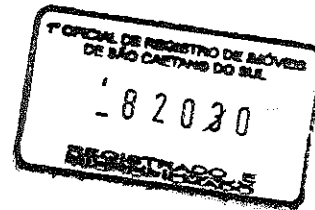
Confronta-se de frente com área permeável e HID, à direita com área de circulação, à esquerda com muro e nos fundos loja 9.

SUBCONDOMÍNIO DE GARAGEM - GRUPO DE VAGAS DE GARAGEM

1º Subsolo

Grupo 01

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com rampa sobe para o térreo, à direita com carga/descarga utilitário e lixos e nos fundos com duto de pressurização.



Grupo 02

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com área de acesso a pedestres e recebimento, à direita com muro, e nos fundos com refeitório, rouparia suja, rouparia limpa e CPD.

Grupo 03

Confronta-se de frente com manutenção, à esquerda com rampa desce para segundo subsolo, à direita com área de circulação de pedestres e projeção da tomada de ar da pressurização, e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 04

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com muro, à direita com área de circulação de pedestres, subestação e tratamento de água (reuso), e nos fundos com manutenção.

Grupo 05

Confronta-se de frente com área de circulação de veículo, à esquerda com circulação de pedestre, à direita com carga/descarga utilitário, e nos fundos com subestação.

Grupo 06

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com circulação de pedestres e carga/descarga utilitário, à direita com circulação de veículos e vagas n.ºs 59 e 60 pertencentes ao Grupo 7, e nos fundos com vestiário masculino e feminino.

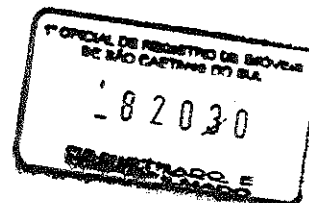
Grupo 07

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com vagas n.ºs 57 e 58 pertencentes ao Grupo 6, vestiário feminino, rouparia limpa, rouparia suja e almoxerifado, à direita com circulação de veículos e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 08

Confronta-se de frente com muro, à esquerda com muro, à direita com muro e nos fundos área de com circulação de veículos.

2º Subsolo



Grupo 09

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com muro, à direita com área de circulação de veículo e caixa de escada com porta corta fogo e 1MR, e nos fundos com reservatório 1 Bloco B, reservatório 2 Bloco B, caixa de escada com porta corta fogo, 1MR e área de circulação de pedestres.

Grupo 10

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com área de circulação de pedestres, hall e reservatório 2 do Bloco A, bomba da Torre A e bomba da Torre B, à direita muro, e nos fundos com muro.

Grupo 11

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com área de circulação de veículos, à direita com muro e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 12

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com vagas n.ºs 119, 121, 123, 125 pertencentes ao Grupo 13, hall, área de circulação de pedestres e vaga n.º 05 PNE, à direita com circulação de veículos e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 13

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com área de circulação de veículos, à direita com vagas n.ºs 126, 127 e 128 pertencentes ao Grupo 12, e nos fundos com área de circulação de pedestres, caixa de escada com 02 portas corta-fogo, 1MR e hall.

Grupo 14

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com rampa sobe para 1º subsolo e muro, à direita com área de circulação de pedestres e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 15

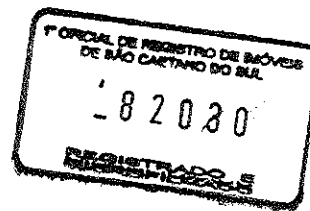
Confronta-se de frente com muro, à esquerda com muro, à direita com muro, e nos fundos com área de circulação de veículos.

X) DA DOCUMENTAÇÃO EM OBEDIÊNCIA AO ARTIGO 32 DA LEI No. 4591/64

A incorporadora junta ao presente memorial toda a documentação exigida pelo Art. 32 da Lei 4.591/64:

LETRA "A"

- títulos aquisitivos do imóvel;



LETRA "B"

- certidão negativa de imposto municipal, relativas ao terreno;
- certidões negativas dos Cartórios Distribuidores do Fórum Cível da Capital, Executivos Fiscais, Justiça Federal, e Cartórios de Protestos, expedidas em nome da incorporadora;

LETRA "C"

- histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos;
- certidão de propriedade e filiação vintenária, com negativa de ônus e alienações;

LETRA "D"

- copia reprográfica do alvará de aprovação e execução de edificação.
- plantas do projeto de construção aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo;

LETRA "E"

- folha discriminativa dos cálculos das áreas das edificações, com indicação das partes comuns e indicação também de cada tipo de unidade, com suas respectivas metragens de área útil, comum e construída;

LETRA "F"

- certidão negativa de débito - CND - expedida pelo Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), em nome da incorporadora;
- certidão negativa de débitos expedida pela Secretaria da Receita Federal, em nome da incorporadora;

LETRA "G"

- memorial descritivo das edificações da obra projetada;

LETRA "H"

- orçamento geral do custo da obra atualizado, o qual apresenta uma previsão de gastos no montante de R\$ 13.804.376,75 (treze milhões, oitocentos e quatro mil, trezentos e setenta e seis reais e setenta e cinco centavos).

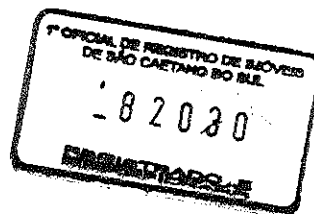
LETRA "I"

- discriminação das frações ideais do terreno atribuídas as respectivas unidades autônomas;



LETRA "J"

- minuta da futura Convenção do Condomínio;



LETRA "L"

- declaração de que haverá pagamento em unidades a serem construídas (declaração anexa);

LETRA "M"

- A incorporadora deixa de juntar a procuração ali prevista, tendo em vista, ser ela a única proprietária do terreno onde será construído o Edifício (declaração anexa);

LETRA "N"

- declaração expressa de que a incorporação está sujeita ao prazo de carência (declaração anexa);

LETRA "O"

- atestado de idoneidade financeira firmado por estabelecimento bancário, em nome da incorporadora;

LETRA "P"

- declaração de garagem, esclarecendo o número de vagas correspondentes a cada apartamento, forma de utilização; etc. (declaração anexa);

São Paulo, 09 de janeiro de 2015.

Tatiana Falleiros

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

19º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL
AV. REBOUÇAS, 9749 - SÃO PAULO - SP - CEP 05401-450 - FONE: (11) 3816-9855
BEL. OLAVO #ALLEIROS - TABELIÃO

RECONHECO POR SEMELHANÇA 0001 FIRMA DE:

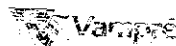
001 CARLOS EDUARDO TOLEDO FERRAZ

SÃO PAULO, 27 de JANEIRO de 2015.

EM TEST () DA VERDADE.

PARCO AURELIO TOSO-ESCREVENTE AUTORIZADO

Emolumentos+Custas=R\$4.75 - Carimbo:1782035 DOC.SEM VANT. E.P.



14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bricudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo
Fone: (11) 3065.4500 | Fax: (11) 3088.0292 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s) de:

ABRAO MUSZKAT*****

São Paulo, 27 de Janeiro de 2015. C. Seg: 43250136.11:00:06h

R\$4,75 SELU(S) 1047AB854277

Válido somente com o selo de autenticidade

ANEXO III—TABELA DE VENDAS

you,ibis

São Caetano



junho-16

Financiamento:



Intermediação:



Construção e realização:



Incorporação, administração e intermediação:



FICHA TÉCNICA

Endereço:	Rua Alegre, 300
Bairro:	Vila Barcelona
Administração e realização:	You,Inc Incorporadora e Participações S.A.
Construção e incorporação:	Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora
Projeto de arquitetura:	Itamar Berezin
Projeto de paisagismo:	Núcleo Arquitetura da Paisagem
Projeto de decoração:	Uni.H
Área do terreno:	3.200 m ²
Número de torres:	2 torres de hotel + 1 mall
Área privativa:	ibis - apartamento de 18,80 m ² até 20,75 m ² . ibis budget - apartamento de 14,50 m ² até 24 m ²
Total de unidades:	ibis - 140 unidades ibis budget - 196 unidades Mall - 10 lojas

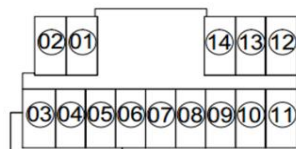
HOTEL A - IBIS

Final 01	Final 02	Final 03	Final 04	Final 05	Final 06	Final 07	Final 08	Final 09	Final 10	Final 11	Final 12	Final 13	Final 14
1001A	1002A	1003A	1004A	1005A	1006A	1007A	1008A	1009A	1010A	1011A	1012A	1013A	1014A
19,61	19,74	20,75	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74
901A	902A	903A	904A	905A	906A	907A	908A	909A	910A	911A	912A	913A	914A
19,61	19,74	20,75	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74
801A	802A	803A	804A	805A	806A	807A	808A	809A	810A	811A	812A	813A	814A
19,61	19,74	20,75	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	SD	SD
701A	702A	703A	704A	705A	706A	707A	708A	709A	710A	711A	712A	713A	714A
19,61	19,74	20,60	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74
601A	602A	603A	604A	605A	606A	607A	608A	609A	610A	611A	612A	613A	614A
19,61	19,74	20,60	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74
501A	502A	503A	504A	505A	506A	507A	508A	509A	510A	511A	512A	513A	514A
19,61	19,74	20,60	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74
401A	402A	403A	404A	405A	406A	407A	408A	409A	410A	411A	412A	413A	414A
19,61	19,74	20,60	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74
301A	302A	303A	304A	305A	306A	307A	308A	309A	310A	311A	312A	313A	314A
19,61	19,74	20,60	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74
201A	202A	203A	204A	205A	206A	207A	208A	209A	210A	211A	212A	213A	214A
19,61	19,74	20,60	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74
101A	102A	103A	104A	105A	106A	107A	108A	109A	110A	111A	112A	113A	114A
19,61	19,74	20,60	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74

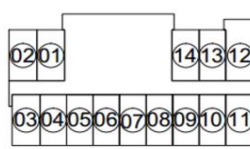
HOTEL B - IBIS BUDGET

Final 01	Final 02	Final 03	Final 04	Final 05	Final 06	Final 07	Final 08	Final 09	Final 10	Final 11	Final 12	Final 13	Final 14
1401B	1402B	1403B	1404B	1405B	1406B	1407B	1408B	1409B	1410B	1411B	1412B	1413B	1414B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	15,14	14,50	15,00
1301B	1302B	1303B	1304B	1305B	1306B	1307B	1308B	1309B	1310B	1311B	1312B	1313B	1314B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	15,14	14,50	15,00
1201B	1202B	1203B	1204B	1205B	1206B	1207B	1208B	1209B	1210B	1211B	1212B	1213B	1214B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	15,14	14,50	15,00
1101B	1102B	1103B	1104B	1105B	1106B	1107B	1108B	1109B	1110B	1111B	1112B	1113B	1114B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	15,14	14,50	15,00
1001B	1002B	1003B	1004B	1005B	1006B	1007B	1008B	1009B	1010B	1011B	1012B	1013B	1014B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
901B	902B	903B	904B	905B	906B	907B	908B	909B	910B	911B	912B	913B	914B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
801B	802B	803B	804B	805B	806B	807B	808B	809B	810B	811B	812B	813B	814B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
701B	702B	703B	704B	705B	706B	707B	708B	709B	710B	711B	712B	713B	714B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
601B	602B	603B	604B	605B	606B	607B	608B	609B	610B	611B	612B	613B	614B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
501B	502B	503B	504B	505B	506B	507B	508B	509B	510B	511B	512B	513B	514B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
401B	402B	403B	404B	405B	406B	407B	408B	409B	410B	411B	412B	413B	414B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
301B	302B	303B	304B	305B	306B	307B	308B	309B	310B	311B	312B	313B	314B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
201B	202B	203B	204B	205B	206B	207B	208B	209B	210B	211B	212B	213B	214B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
101B	102B	103B	104B	105B	106B	107B	108B	109B	110B	111B	112B	113B	114B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00

RUA FLORIDA



Bloco A



Bloco B

MALL

RUA ALEGRE



MALL



junho-16

TABELA DE VENDAS

ANDAR	ATO	3 PARCELAS 30/60/90 dias Notas B	22 MENSAIS 1ª EM 5-out-16 Notas B/C/D	3 SEMESTRAIS 1ª EM 5-dez-16 Notas B/C/D	PARCELA ÚNICA EM 5-mai-18 Notas B/C	FINANCIAMENTO 31-jul-18 Nota B/C/D/E	PARCELA ÚNICA EM 25-jul-19 Nota B/C/D	TOTAL
IBIS BUDGET								
1º ao 14º andar	13.100	13.100	990	11.900	19.220	190.400	500	320.000

A) Todos os valores desta tabela estão expressos em REAIS (R\$);

B) Todas as obrigações contratuais serão reajustadas na menor periodicidade admitida por lei, conforme contrato;

C) Estas parcelas serão reajustadas até a liberação do habite-se pela variação do INCC (Col. 35 - FGV), e a partir da liberação do habite-se pela variação do IGP-M, conforme contrato;

D) As parcelas com vencimento a partir da liberação do habite-se, serão acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price;

E) Esta parcela corresponde ao financiamento bancário, que a partir do repasse será atualizado conforme regras do sistema financeiro de habitação;

F) As despesas cartorarias de ITBI, de registro e de financiamento, quando houver, serão de responsabilidade do adquirente

G) A presente tabela poderá ser alterada sem prévio aviso.

H) Tabela válida para: junho-16



junho-16

TABELA DE VENDAS

ANDAR	ATO	3 PARCELAS 30/60/90 dias Notas B	22 MENSAIS 1ª EM 5-out-16 Notas B/C/D	3 SEMESTRAIS 1ª EM 5-dez-16 Notas B/C/D	PARCELA ÚNICA EM 5-mai-18 Notas B/C	FINANCIAMENTO 31-jul-18 Nota B/C/D/E	PARCELA ÚNICA EM 25-jul-19 Nota B/C/D	TOTAL
IBIS								
1º ao 10º andar	15.600	15.600	990	15.400	22.820	226.200	500	380.000

A) Todos os valores desta tabela estão expressos em REAIS (R\$);

B) Todas as obrigações contratuais serão reajustadas na menor periodicidade admitida por lei, conforme contrato;

C) Estas parcelas serão reajustadas até a liberação do habite-se pela variação do INCC (Col. 35 - FGV), e a partir da liberação do habite-se pela variação do IGP-M, conforme contrato;

D) As parcelas com vencimento a partir da liberação do habite-se, serão acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price;

E) Esta parcela corresponde ao financiamento bancário, que a partir do repasse será atualizado conforme regras do sistema financeiro de habitação;

F) As despesas cartorarias de ITBI, de registro e de financiamento, quando houver, serão de responsabilidade do adquirente

G) A presente tabela poderá ser alterada sem prévio aviso.

H) Tabela válida para: junho-16

ANEXO IV—ESTUDO DE VIABILIDADE

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Estudo de Viabilidade Mercadológica Econômica Financeira

Complexo Hoteleiro em São Caetano do Sul - SP



Abril 2017

ÍNDICE

Introdução.....	04
Conjuntura Econômica Brasileira.....	08
Informações Gerais– São Caetano do Sul.....	10
Economia.....	12
Investimentos.....	15
Atrativos Turísticos – São Caetano do Sul.....	16
Localização e Acesso.....	18
Localização – Cidades Próximas.....	19
Localização- Região do ABC Paulista.....	20
Localização do Terreno- Acesso.....	21
Projeção do Mercado Hoteleiro.....	22
Oferta Hoteleira	23
Oferta Hoteleira Referencial	25
Oferta Hoteleira Futura	28
Demanda Hoteleira.....	29
Mercado de Eventos.....	30
Projeção da Oferta.....	31
Performance Hoteleira de 2011 a 2016.....	32
Análise da Demanda.....	33
Análise da Demanda não atendida.....	34
Projeção da Oferta x Demanda.....	35

ÍNDICE

Projeção de desempenho.....	36
O Empreendimento.....	37
Programa Arquitetônico.....	38
Projeção de Resultados e Índices Econômico-Financeiros para o Empreendimento em Análise – Moeda Corrente.....	41
Resultado da Operação Hoteleira.....	42
Folha de Pagamento.....	44
Análise do Investimento: Indicadores de Rentabilidade.....	45
Análise do Investimento: Empreendimentos Similares.....	47
Análise do Investimento: Ibis Vermelho.....	48
Análise do Investimento: Ibis Budget.....	49
Operadora Hoteleira.....	50
Considerações Finais.....	51
Responsáveis pela avaliação.....	52
Risco do Investimento Hoteleiro.....	54
Glossário.....	58

O presente estudo de viabilidade econômico-financeira foi elaborado durante o período de Abril de 2017 ("Estudo de Viabilidade"), é uma nova atualização do estudo realizado em outubro de 2014 e teve como objetivo a avaliação do projeto hoteleiro ("Empreendimento"), localizado no município de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo.

Este Estudo de Viabilidade foi elaborado de acordo com as premissas aqui contidas e as restrições inerentes a esse tipo de projeto, envolvendo estimativas, projeções e dados macroeconômicos, comerciais e estatísticos.

Estiveram envolvidos no estudo de 2014 os estagiários Victor Willian e Renata Eng, as consultoras Ana Altemari e Daniela Abrahão e o engenheiro Cláudio de Barros Barreto, todos coordenados por José Ernesto Marino Neto, Ph.D., Presidente da BSH International.

Estiveram envolvidos nesta atualização a estagiária Julia Galli, o consultor júnior Marcus Dória, a consultora Renata Magalhães Eng e o engenheiro Cláudio de Barros Barreto, todos coordenados por José Ernesto Marino Neto, Ph.D., Presidente da BSH International.

A metodologia utilizada está em consonância com os mais modernos métodos internacionais de avaliação de empreendimentos hoteleiros, direcionada a um investidor universal.

Todas as fontes de consulta estão identificadas junto a cada dado apresentado. Os dados referentes à pesquisa direta dizem respeito aos coletados diretamente pelos analistas da BSH junto aos agentes envolvidos.

A utilização de projeções e demais dados não auditados em nossos trabalhos não deve ser interpretada como a expressão de um parecer sobre os dados e projeções e, por consequência, a BSH não assume responsabilidade por eventuais prejuízos ocasionados ao cliente ou a outras partes, decorrentes da utilização desses dados.

O objetivo específico deste Estudo de Viabilidade é avaliar e analisar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira do Empreendimento. O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do Estudo de Viabilidade estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no Estudo de Viabilidade.

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste Estudo de Viabilidade foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste Estudo de Viabilidade. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste Estudo de Viabilidade.

Diversas premissas adotadas para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. A metodologia e a terminologia utilizadas pelas diferentes fontes são frequentemente inconsistentes e os dados das diferentes fontes não são passíveis de comparação imediata.

Não faz parte do escopo deste Estudo de Viabilidade a realização de verificação independente de nenhum dado macroeconômico, comercial ou de outras informações estatísticas, e nem de uma auditoria de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos. Deste modo, ao adotá-las como base, presume-se sua veracidade e completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro.

Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do Empreendimento podem diferir substancialmente daqueles previstos em razão, inclusive, mas não se limitando, a fatores de risco, como aqueles mencionados neste Estudo de Viabilidade e nos Fatores de Risco do Empreendimento.

Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações. As premissas futuras usadas para preparar as projeções são especulativas e, portanto, podem não se verificar no futuro. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Resultados efetivamente verificados costumam diferir de resultados estimados, podendo, inclusive, diferir de maneira significativa e adversa dos dados aqui estabelecidos.

A fim de corretamente assimilar as informações contidas neste Estudo de Viabilidade, incluindo as projeções, é importante compreender que as mesmas estão sujeitas a riscos significativos, o que confere um elevado grau de incerteza sobre tais informações. Desta forma, a BSH não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

A BSH: (i) não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no Estudo de Viabilidade; e (ii) recomenda que os investidores leiam, além do presente Estudo de Viabilidade, o Prospecto completo e o documento que elenca os Fatores de Risco do Empreendimento.

A elaboração do Estudo de Viabilidade não configura uma recomendação de investimento. O laudo não deve ser utilizado para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

Conjuntura Econômica Brasileira

Em meio à crise política e econômica instalada no país a partir do segundo semestre de 2014, em 2016 o PIB registrou retração de 3,49%. A inflação ficou dentro da meta, em 6,29%, ante 10,67% em 2015. O dólar apresentou desvalorização de 17,7% para o período, encerrando o ano em R\$3,25.

Para tentar conter a crise econômica e dar fôlego ao mercado o Governo Federal tem encaminhado projetos junto ao Congresso Nacional com o intuito de posicionar o Brasil de volta ao cenário competitivo do mercado internacional e controlar o déficit fiscal e despesas da União. O projeto da PEC (Proposta de Emenda Constitucional) do Teto de Gastos, aprovada pelo Congresso ainda em 2016 pode ser uma das justificativas para os recorrentes cortes da taxa Selic meta, chegando em 12,25% em março de 2017. No mês de janeiro, a arrecadação federal teve alta real - acima da variação da inflação - de 1,0%, pela primeira vez desde março de 2015. Essa expansão real indica que o país pode ter voltado a crescer depois quase três anos de recessão.

De acordo com o Cenário de Longo Prazo projetado pelos economistas do Banco Itaú BBA, o PIB deve crescer 1,0% em 2017, chegando a 4,0% em 2018. O IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), índice utilizado para medir a inflação do país, mostra perspectiva de baixa do índice, com 4,1% para 2017, chegando a 4,0% em 2018.

A pauperização da população ao longo dos últimos três anos fez recuar o volume de importações de forma que a balança de pagamentos voltou a ser positiva permitindo antever continuidade do processo de desvalorização do dólar ao longo de 2017.

Conjuntura Econômica Brasileira



Cenário de Longo Prazo

	2015	2016	2017E	2018E	2019E	2020E
Brasil						
Setor Externo e Taxa de Câmbio						
BRL / USD Nominal – final de período	3,96	3,26	3,35	3,45	3,45	3,45
BRL / USD – média do ano	3,33	3,49	3,22	3,40	3,45	3,45
Balança Comercial – USD Bil.	20	48	52	37	39	40
Exportações – USD Bil.	191	185	208	202	206	211
Importações – USD Bil.	171	138	156	165	167	171
Conta Corrente – % PIB	-3,3%	-1,3%	-1,5%	-2,5%	-2,1%	-1,9%
Atividade Econômica						
PIB Nominal – BRL Bil.	6.001	6.267	6.587	7.075	7.563	8.045
PIB Nominal – USD Bil.	1.802	1.797	2.043	2.078	2.178	2.310
Crescimento real do PIB	-3,8%	-3,6%	1,0%	4,0%	3,2%	2,8%
Inflação						
IPCA	10,7%	6,3%	3,9%	3,8%	3,5%	3,4%
INPC	11,3%	6,3%	3,9%	3,8%	3,5%	3,4%
IGP-M	10,5%	7,2%	3,0%	3,8%	3,6%	3,4%
IPA-M	11,2%	7,2%	3,0%	3,8%	3,6%	3,4%
Taxa de Juros						
Selic – final de período	14,25%	13,75%	8,25%	8,25%	7,00%	6,75%
Selic – média do ano	13,6%	14,2%	10,2%	8,3%	7,3%	6,8%
Taxa real de juros (SELIC/IPCA) – final de período	2,6%	7,4%	6,1%	4,3%	3,6%	3,2%
CDI – final de período	14,14%	13,63%	8,13%	8,13%	6,88%	6,63%
TJLP – % Dez	7,00%	7,50%	7,00%	7,00%	6,25%	6,50%
Finanças Públicas						
Superávit Primário – % do PIB	-1,9%	-2,5%	-2,2%	-1,7%	-0,8%	-0,4%
Superávit Nominal – % do PIB	-10,2%	-9,0%	-7,7%	-6,9%	-6,0%	-5,3%
Dívida Líquida – % do PIB	36,0%	46,2%	51,2%	54,1%	55,9%	57,2%
Dívida Bruta – % do PIB	65,5%	69,9%	74,3%	75,7%	76,9%	77,6%

Fonte: Itaú BBA-Projeções-Cenário de Longo Prazo (13/04/2017)

São Caetano do Sul - SP

Informações Gerais

Informações Gerais



São Caetano do Sul

Área territorial	15,331 km ²
População:	158.825 hab. (IBGE/2016E)
Densidade Demográfica:	9.736,03 Hab./km2 (IBGE/2010)
Índice de Desenvolvimento Humano (IDH):	0,862 (PNUD/2010)
PIB (milhões):	R\$16.153.419 (IBGE/2014)
% do PIB estadual (2013):	0,65%
PIB per capita:	R\$ 102.753,85 (IBGE/2014)

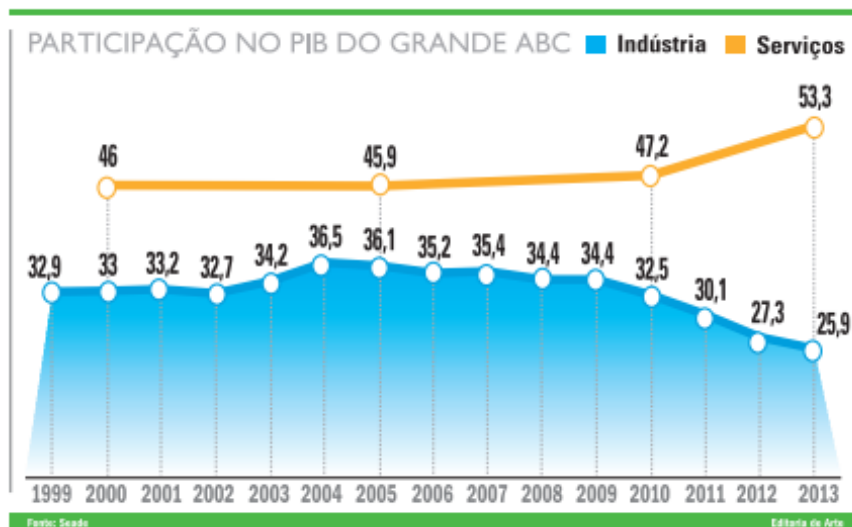
Fonte: IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

*Valores corrigidos pelo IPCA, ano base 2016

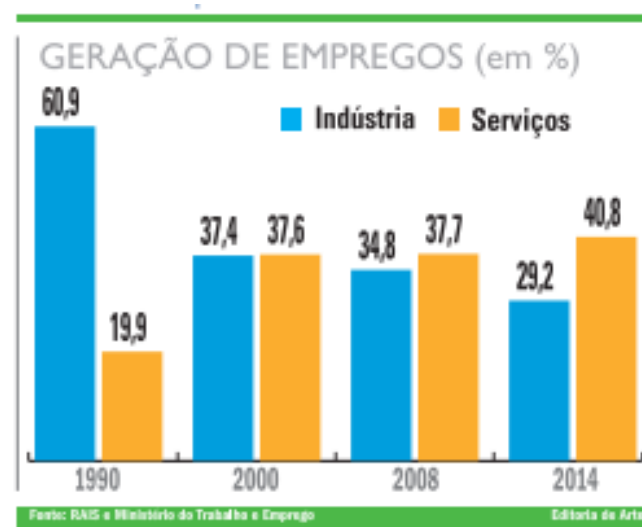
Economia

A cidade de São Caetano do Sul é integrante do Grande ABC Paulista, juntamente com os municípios de Santo André, São Bernardo do Campo, Diadema, Mauá, Ribeirão Pires e Rio Grande da Serra. A região abriga o Polo Industrial do Grande ABC, formado por diferentes segmentos, como automotivo, complexo químico-petroquímico, indústrias de autopeças, cosméticos, indústrias moveleiras, TI, Telecom, comércio varejo e setor de serviços.

Entretanto, a presença da indústria no PIB da região sofreu redução de 10,6% em um período de nove anos. Enquanto em 2004, a participação da indústria era de 36,5%, em 2013 registrou 25,9%. De acordo com o Observatório Econômico da Universidade Metodista, o setor da Indústria eliminou 54,7 mil vagas contra a geração de 222 mil oportunidades no setor de Serviços nos últimos 25 anos. Observando-se assim, perda de competitividade do setor industrial com outras regiões do Brasil, e tendência de migração da economia do Grande ABC.



Fonte: SEADE



Fonte: SEADE

Economia

Grandes empresas como General Motors (Chevrolet do Brasil), Bridgestone, Petrobrás, Via Varejo, Multiplan Empreendimentos Imobiliários, Scania, Mercedes, Toyota, Indústria de Móveis Bartira, Ford, Braskem, Alcoa e Volkswagen estão instaladas na região do Grande ABC Paulista.

Conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município de São Caetano do Sul consolidou, entre os anos de 2008 e 2014, uma taxa de crescimento médio anual (CMA) de 4,87% do Produto Interno Bruto (PIB).

A Economia da cidade de São Caetano do Sul possui forte dependência do setor de Serviços, que representa 44,93% do PIB do município. Com participação significativa, a Indústria fica em segundo lugar, com participação 22,44% conforme dados do IBGE.

De acordo com a Plataforma Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil, o município de São Caetano do Sul aparece na primeira colocação no índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM), com 0,862 (Classificação Muito Alto: 0,800-1,000) O fator que mais contribuiu foi o IDHM de renda, com 0,891.

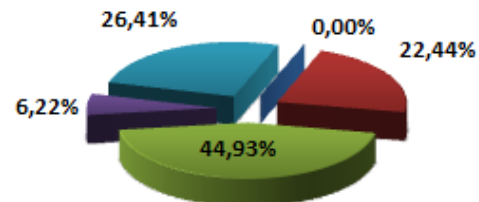
Evolução PIB e PIB per capita		
Município de São Caetano do Sul		
Ano	PIB (milhares de R\$)	Pib per capita (R\$)
2008	14.281.820	94.517
2009	11.999.094	78.893
2010	13.984.204	93.495
2011	14.029.328	93.553
2012	14.223.295	94.420
2013	13.814.653	120.152
2014	19.002.052	120.874
CMA	4,87%	4,18%

**Valores corrigidos pelo IPCA, ano base 2016*

Fonte: IBGE

Distribuição do PIB por setor São Caetano do Sul - SP

■ Agropecuária
■ Serviços
■ Impostos a preços correntes
■ Indústria
■ Administração



Fonte: IBGE

Economia

Como os dados do PIB limitam-se ao período encerrado em 2014, a BSH optou por utilizar a arrecadação estadual de Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) de São Paulo, como fonte indicativa do crescimento econômico do município. Nas tabelas ao lado, é possível comparar o desempenho somente da cidade de São Caetano do Sul e a soma do desempenho de Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul, que são integrantes do Grande ABC Paulista. Segundo a Agência de Desenvolvimento Econômico do Grande ABC, a região é o quarto maior Produto Interno do Brasil (PIB), ficando atrás de São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal.

Para efeitos de entender o crescimento real, os dados de 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015 foram atualizados aos de 2016 com base na inflação do período, de forma que a taxa de crescimento médio anual encontrada reflete o crescimento real.

Desta forma, o município de São Caetano do Sul, obteve crescimento médio anual (CMA) negativo de -3,73% na arrecadação de ICMS, enquanto o ABC Paulista registrou CMA de -4,57% no período entre 2011 e 2016.

ICMS - ABC	
ANO	REPASSE
2011	R\$ 1.637.090.920,65
2012	R\$ 1.628.889.881,61
2013	R\$ 1.786.248.540,18
2014	R\$ 1.584.179.458,47
2015	R\$ 1.434.266.246,63
2016	R\$ 1.296.015.347,81
CMA	-4,57%

Fonte: Secretária da Fazenda do Estado de São Paulo

*Valores corrigidos pelo IPCA, ano base 2016

ICMS - São Caetano do Sul	
ANO	REPASSE
2011	R\$ 301.853.634,78
2012	R\$ 280.996.849,61
2013	R\$ 329.734.667,44
2014	R\$ 323.628.206,74
2015	R\$ 295.842.680,46
2016	R\$ 249.594.011,94
CMA	-3,73%

Fonte: Secretária da Fazenda do Estado de São Paulo

*Valores corrigidos pelo IPCA, ano base 2016

Investimentos

A partir de pesquisas, foi possível analisar que estava prevista para 2015 a inauguração do Hospital São Luiz em São Caetano do Sul. Entretanto, após atualização das informações, a previsão de entrega foi adiada para meados de 2017. O investimento total para a realização do empreendimento é de cerca de R\$200 milhões.

Ainda em São Caetano foi construído o Espaço Cerâmica, um bairro planejado e sustentável que fornecerá moradia, lazer e trabalho em um mesmo local, considerado um dos maiores projetos de revitalização urbana no país.

Próximo desse local, haverá a implantação da linha Bronze do Metrô- que ligará São Paulo a São Caetano, passando por São Bernardo do Campo. A obra tem previsão de entrega para 2020 e investimento de R\$4,2 bilhões.

A SAAB, fabricante sueca de aviões de caça Gripen-NG confirmou a instalação de uma nova fábrica na região de São Bernardo do Campo. A unidade servirá de gerenciadora dos suprimentos e produzirá partes estruturais das aeronaves. O investimento é de US\$150 milhões, e começará a produzir a partir de 2019, gerando 250 empregos diretos.

Atrativos Turísticos

A região do ABC é conhecida pelas empresas que nela se encontram, sendo o turismo local totalmente ligado ao segmento de negócios. No entanto, o município de São Caetano do Sul conta com alguns atrativos que devem ser abordados mesmo que, não sejam geradores de demanda hoteleira.

Conforme o site da prefeitura de São Caetano, a cidade se desempenha no bem-estar e a integração social da comunidade, com isso, os esportes praticados na região são: futebol, judô, atletismo, handebol, natação, vôlei, basquete, pilates, ginástica artística, entre outras modalidades. Para a pratica desses esportes na cidade há diferentes parques, sendo:

- Espaço Verde Chico Mendes, possui 4 quadras poliesportivas, pista de cooper coberta e descoberta, áreas para jogos lúdicos, revistaria, lago, lanchonete e dentre outras áreas;
- Parque Catarina Scarpo Dagostini, o local é conhecido pelo espelho d'água com palco para espetáculo, camarins, vestiários, ponte pênsil, dentre outros atrativos;



Parque Espaço Verde Chico Mendes Fonte: Google Imagens



Parque Catarina Scarparo D'Agostini Fonte: Google Imagens

Atrativos Turísticos

- Parque Santa Maria, o parque possui pista de cooper com dois circuitos, três quadras poliesportivas, sendo uma coberta, sala de ginástica, anfiteatro a céu aberto, playground, pequenas ilhas com fontes, dentre outros. Esta área tem um papel importante na reurbanização do bairro Santa Maria;
- Parque Municipal José Alves dos Reis, vulgo Bosque do Povo, conta com duas quadras poliesportiva, uma pista de cooper, canchas de bocha, playgrounds, coreto, teatro de arena, bicas, lago, entre outros;
- Escola Municipal de Ecologia Jânio da Silva Quadros, com quiosques, lago com peixes, gruta, fonte e árvores frutíferas, além da Escola que leva o nome do parque com estufas, canteiros de mudas, sala Ciência da Terra e recinto com animais;



Parque Santa Maria Fonte: Google Imagens



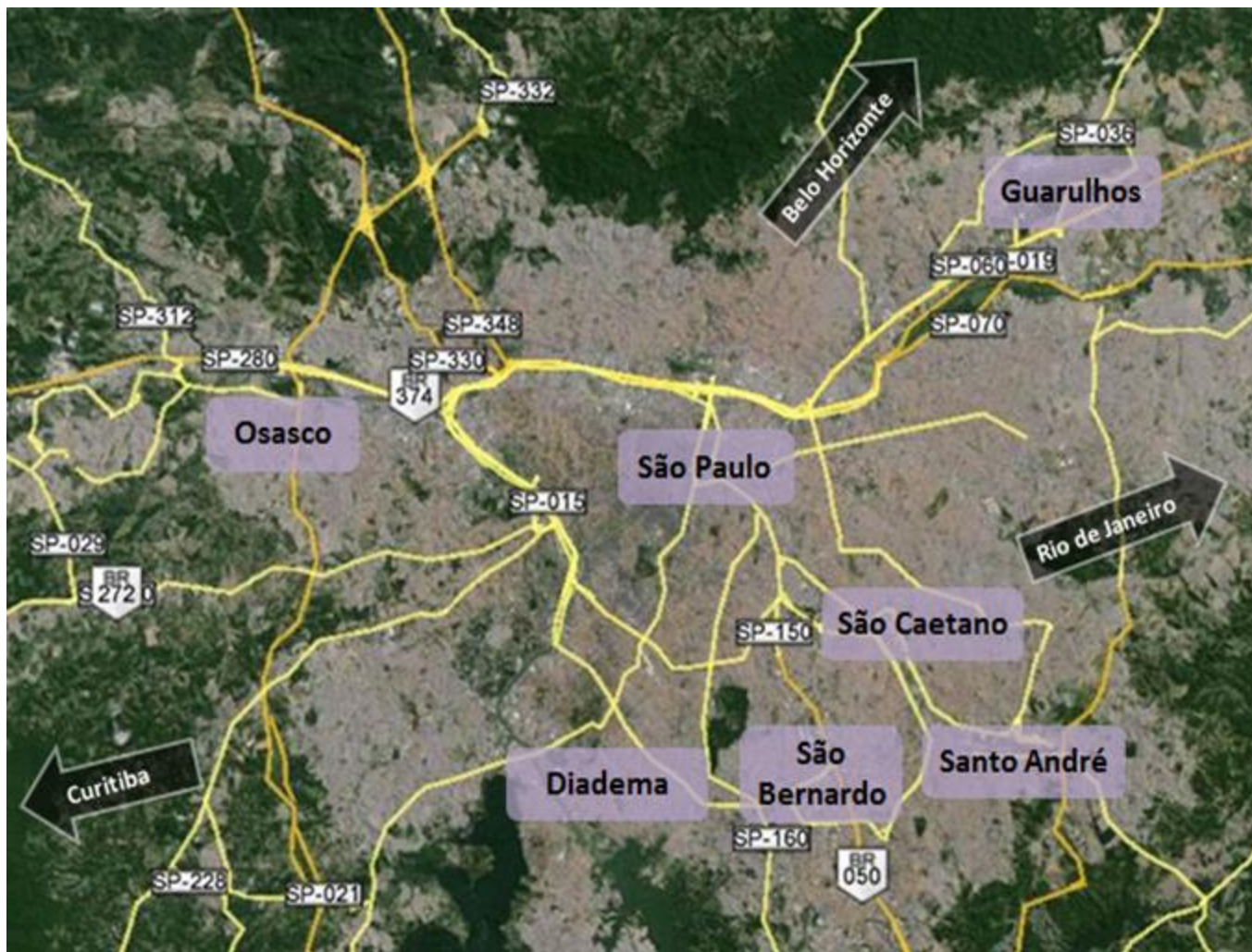
Parque Municipal José Alves dos Reis Fonte: Google Imagens



Escola Mun. De Ecologia Jânio da Silva Quadros Fonte: Google Imagens

Localização e Acesso

Localização – Cidades Próximas



Fonte: Google earth

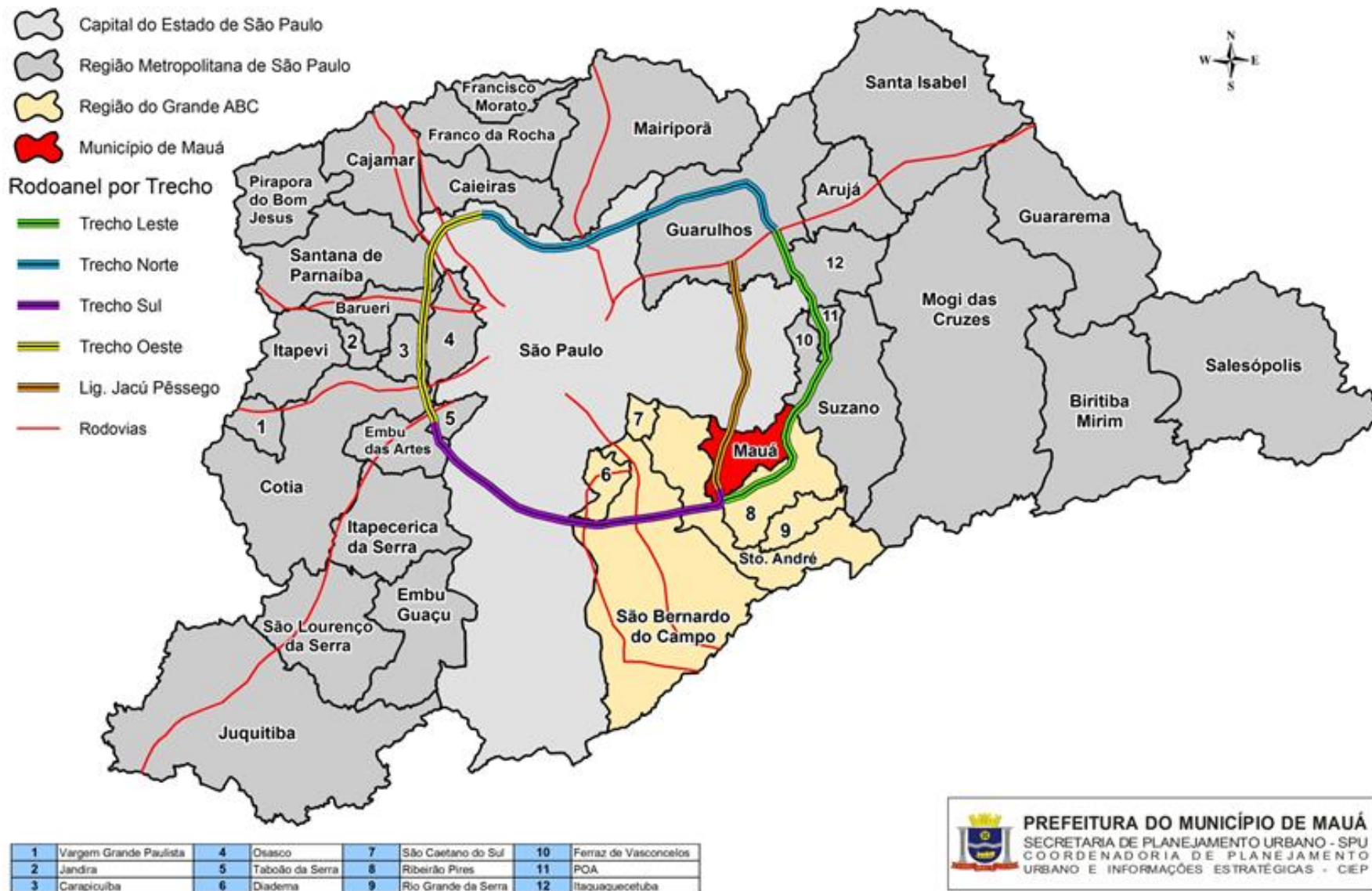
O local em estudo está situado na cidade de São Caetano do Sul, no qual faz parte do Grande ABC da Cidade Metropolitana de São Paulo.

O Grande ABC é formado pelos municípios de São Caetano, São Bernardo do Campo, Santo André, Mauá, Diadema, Ribeirão Pires e Rio Grande da Serra.

A cidade analisada está a 13,8 km do Centro da Capital, tendo fácil acesso pelas vias Anchieta e Avenida do Estado.

O aeroporto mais próximo são de Congonhas, a 14,7 km, e de Guarulhos, 26 km.

Localização – Região ABC Paulista



Fonte: Google imagens

Localização do Terreno – Acesso



Fonte: Google earth

O Terreno analisado situa-se na Rua Alegre, esquina com a Rua Votorantim sendo a continuação de uma das principais avenidas da cidade, a Avenida Goiás.

Próximo ao hotel Mercure São Caetano, à Prefeitura e à Universidade Municipal, o Terreno está localizado em uma área de fácil acesso, que apesar de possuir um fluxo constante de veículos não apresenta congestionamentos intensos em horários de pico.

O Terreno ainda está localizado a poucas quadras do Centro Tecnológico da General Motors.

Projeção do Mercado Hoteleiro

Oferta Hoteleira

Com o intuito de identificar a oferta hoteleira, a BSH analisou não apenas os empreendimentos da cidade de São Caetano do Sul mas também os hotéis de Santo André, devido entendimento em que os hotéis concorrem entre si diretamente. Em relação à cidade de São Bernardo do Campo e outros municípios vizinhos, a concorrência ocorre indiretamente e, devido a isto, não foram considerados na pesquisa.

Para a análise foram utilizados: o Guia 4 Rodas, web sites especializados e pesquisa “in loco” e dessa forma, foram identificados oito empreendimentos na região.

Santo André possui quatro hotéis, sendo estes de categoria econômica e midscale.

São Caetano do Sul também abriga quatro hotéis, sendo um econômico e três midscale.

Em Santo André, estão presentes as redes Accor e Blue Tree Hotels, enquanto em São Caetano, as redes Capriccio, Accor e Atlantica Hotels.

Oferta Hoteleira

Com a construção do Espaço Cerâmica em São Caetano, foram adicionados dois novos hotéis na região em 2016: Comfort São Caetano e Quality São Caetano que, juntos, ofertam 300 Uhs. Ambos ficam no mesmo complexo e são administrados pela Atlantica Hotels. Considerando os oito hotéis em análise nas cidades de Santo André e São Caetano do Sul, é possível verificar que existem 1080 Uhs, com diárias médias single de R\$206,45 e double de R\$238,78.

Oferta Hoteleira - Santo André e São Caetano do Sul

Abertura	Hotel	Uhs	Capacidade	Operadora	Classificação	SGL	DBL	Cidade
1989	Hotel Capriccio	88	-	Capriccio	1 casa	R\$ 99,00	R\$ 140,00	São Caetano do Sul
2001	Plaza Mayor	87	1020	Independente	3 casas	R\$ 179,10	R\$ 215,10	Santo André
2007	Blue Tree Towers Santo André	164	384	Blue Tree Hotels	3 casas	R\$ 230,00	R\$ 268,47	Santo André
2004	Ibis Santo André	180	-	Accor Hotels	2 casas	R\$ 169,58	R\$ 169,58	Santo André
2004	Mercure Santo André	126	820	Accor Hotels	3 casas	R\$ 271,32	R\$ 304,08	Santo André
2005	Mercure São Caetano	135	310	Accor Hotels	3 casas	R\$ 218,40	R\$ 247,80	São Caetano do Sul
2016	Comfort São Caetano	180	41*	Atlantica Hotels	3 casas	R\$ 220,50	R\$ 256,50	São Caetano do Sul
2016	Quality São Caetano	120		Atlantica Hotels	3 casas	R\$ 263,70	R\$ 308,70	São Caetano do Sul
Total	8	1080	634			R\$ 206,45	R\$ 238,78	

Fonte: Guia Quatro Rodas 2014 e Pesquisa Direta BSH International

Uhs: Unidades Habitacionais

* Os hotéis Comfort São Caetano e Quality São Caetano estão situados no mesmo complexo e possuem apenas um espaço de eventos

Oferta Hoteleira Referencial

A fim de se identificar a oferta hoteleira da região em estudo, foram utilizados: o Guia 4 Rodas, websites especializados e pesquisa “in loco”. No total foram identificados seis empreendimentos nas cidades de São Caetano do Sul e Santo André que podem ser considerados como oferta hoteleira referencial, totalizando 992 unidades habitacionais com diária média variando entre R\$221,80 (*single*) e R\$252,89 (*double*).

Oferta Hoteleira Referencial						
Abertura	Hotel	Uhs	Operadora	SGL	DBL	Cidade
2001	Hotel Plaza Mayor	87	Independente	R\$ 179,10	R\$ 215,10	Santo André
2004	Ibis Santo André	180	Accor	R\$ 169,58	R\$ 169,58	Santo André
2004	Mercure Santo André	126	Accor	R\$ 271,32	R\$ 304,08	Santo André
2004	Mercure São Caetano	135	Accor	R\$ 218,40	R\$ 247,80	São Caetano do Sul
2007	Blue Tree Towers Santo André	164	Blue Tree	R\$ 230,00	R\$ 268,47	Santo André
2016	Comfort São Caetano	180	Atlantica Hotels	R\$ 220,50	R\$ 256,50	São Caetano do Sul
2016	Quality São Caetano	120	Atlantica Hotels	R\$ 263,70	R\$ 308,70	São Caetano do Sul
Total	7	992		R\$ 221,80	R\$ 252,89	

A classificação por casas foi feita a partir da classificação e parâmetros do Guia Quatro Rodas
Cotações realizadas para o período de 22/05 a 23/05 de 2017

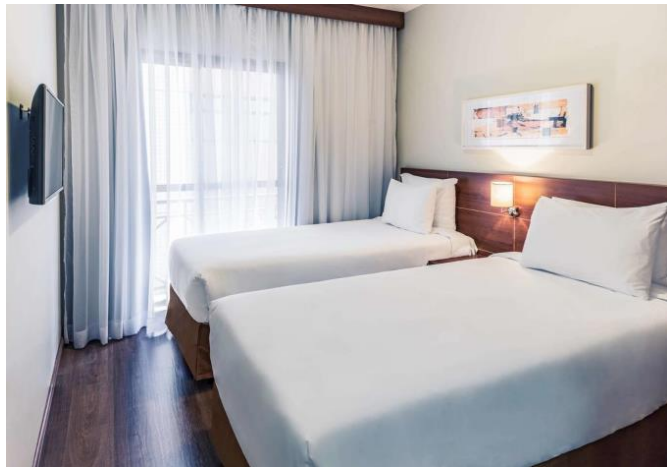
Oferta Hoteleira Referencial



Plaza Mayor



Blue Tree Towers Santo André



Mercure São Caetano



Mercure Santo André

Oferta Hoteleira Referencial



Ibis Santo André



Quality São Caetano



Comfort São Caetano

Oferta Hoteleira Futura

Conforme pesquisa, foram detectados dois novos empreendimentos, ambos com abertura no ano de 2017 em Santo André e são afiliados à marcas administradas pela Atlântica Hotels.

Oferta Futura			
Abertura	Hotel	UHs	Cidade
2017	Hilton Garden Inn Century Plaza	152	Santo André
2017	Go Inn Century Plaza	204	Santo André
Total	2	356	

**informações levantadas após consulta a alguns importantes players de mercado. Pode haver outros projetos em planejamento.
Fonte: Pesquisa direta BSH International*



Perspectiva fachada Complexo Multiuso Brookfield Century Plaza- Hotéis Hilton Garden Inn e Go Inn Santo André- Fonte: Google imagens



Brookfield Century Plaza, Santo André

Demanda Hoteleira

A demanda hoteleira de São Caetano é composta principalmente por empresas como a General Motors (“GM”), que possui Centro Tecnológico localizado a cerca de duas quadras do terreno em estudo, além de empresas como a Alcoa, Indústria de Móveis Bartira (Casas Bahia), Via Varejo e Petrobrás, que possui um terminal na cidade.

Atualmente a demanda hoteleira da região possui o perfil corporativo, com média de 2 pernoites tendo maior ocupação no período de segunda a quarta-feira e queda nos finais de semana.

Na cidade não há locais com infraestrutura adequada para comportar eventos. De acordo com os gerentes dos hotéis da cidade, não há procura para grandes eventos na região, somente para eventos de pequeno porte, como reuniões e treinamentos.



Centro Tecnológico da GM

Eventos

Apesar de possuir dois teatros municipais, um com capacidade de 1.122 e outro de 388 lugares, São Caetano do Sul não possui uma área específica para grandes eventos, como feiras e convenções. Entretanto, a Prefeitura da cidade possui projetos para construção de um Centro de Convenções próximo ao Espaço Cerâmica, porém ainda não há datas para o início ou término da construção.

A cidade de Santo André também possui dois teatros municipais de menor porte, com 475 e 250 lugares, com foco maior em eventos voltados a comunidade local.



Teatro Municipal Paulo Machado de Carvalho
Fonte: Google

Projeção da Oferta

Conforme citado anteriormente, há 02 novos hotéis previstos para abrir em Santo André, que podem ser considerados como prováveis concorrentes dos hotéis em estudo. A nova oferta esperada potencialmente agregará 356 unidades habitacionais ao mercado.

Comportamento da Oferta									
	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024
Atual	252.580	280.180	405.512	492.020	492.020	492.020	492.020	492.020	492.020
Entradas	27.600	125.332	86.508	-	-	-	-	-	-
Saídas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Final	280.180	405.512	492.020	492.020	492.020	492.020	492.020	492.020	492.020

Entradas:

Santo André:

Setembro de 2017 - Hilton Garden Inn Century Plaza 150 Uhs

Setembro de 2017 - Go Inn Century Plaza 204 uhs

O ano de 2016 retrata o comportamento real do mercado. Ele é apresentado no quadro acima para efeitos esclarecimento de cálculos.

Os hotéis localizados no Espaço Cerâmica, Quality e Comfort, iniciaram suas operações em outubro de 2016.

Fonte: Pesquisa direta da BSH International

Performance Hoteleira de 2011 a 2016

Crescimento da Demanda							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Oferta	252.580	252.580	252.580	252.580	252.580	252.580	289.180
Demanda	182.961	181.325	160.316	174.047	173.078	162.596	155.449
Ocupação	72,44%	71,79%	63,47%	68,91%	68,52%	64,37%	53,76%
Crescimento Médio Anual							-2,68%

Fonte: Pesquisa direta BSH International.

A fim de projetar a demanda para os próximos anos, observou-se o número de diárias vendidas ao longo dos últimos seis anos dos hotéis que compõem o grupo competitivo e verificou-se que houve decréscimo médio anual de 2,68%.

Análise de Demanda

A alta taxa de ocupação frequente e estável, até o início da atual crise econômica, em patamar superior à 62% em vários anos seguidos foi indício de existência de demanda não atendida.

A confirmação de demanda não atendida se deu com a evolução da tarifa média acima da inflação. A elevação de preços é a forma pela qual a oferta seleciona a demanda.

Baseado em outras experimentações adotou-se como método para medir a demanda não atendida o cálculo do índice de real de crescimento tarifário. Cada 1% de crescimento real de tarifa foi interpretado como 1% de demanda adicional não atendida.

Assim calculou-se a demanda não atendida até 2014. Conforme se verifica no próximo slide a crise econômica fez com que a demanda se reduzisse até o ponto de eliminar demanda não atendida.

Para efeitos de projeção de demanda utilizou-se médias dos anos anteriores, na expectativa de que a economia retome conforme projeções do banco Itaú BBA.

Análise de Demanda Não Atendida

Estudo de Demanda não atendida e projeções de demanda futura										
Ano	Diária Média (Real)	IPCA	Diária Média (Corrigida)	Diferença (R\$)	Crescimento	Diárias Vendidas	Potencial de Vendas	Demanda não atendida	Oferta	Ocupação
2010	164,40	0,0590	164,40	-	-	182.961	182.961	-	252.580	72,44%
2011	174,15	0,0650	174,10	0,05	0,03%	181.325	183.014	1.689	252.580	71,79%
2012	203,58	0,0583	185,42	18,17	8,92%	160.316	199.345	39.029	252.580	78,92%
2013	214,71	0,0591	196,23	18,48	8,61%	174.047	216.506	42.459	252.580	85,72%
2014	217,30	0,0641	208,80	8,50	3,91%	173.078	224.971	51.894	252.580	89,07%
2015	211,21	0,1067	231,08	-19,87	-9,41%	162.596	0	0	252.580	64,37%
2016	217,91	0,0629	245,62	-27,71	-12,72%	155.449	0	0	289.180	53,76%
2017	-	0,0389	255,17	-	-0,1%	-	155.280	-	405.512	38,29%
2018	-	0,0381	264,90	-	2,4%	-	159.025	-	492.020	32,32%
2019	-	0,0355	274,29	-	5,4%	-	167.561	-	492.020	34,06%
2020	-	0,0344	283,74	-	5,9%	-	177.370	-	492.020	36,05%
2021	-	0,0344	293,51	-	8,6%	-	192.640	-	492.020	39,15%
2022	-	0,0344	303,62	-	8,6%	-	209.224	-	492.020	42,52%
2023	-	0,0344	314,08	-	8,6%	-	227.236	-	492.020	46,18%
2024	-	0,0344	324,89	-	8,6%	-	246.798	-	492.020	50,16%
Potencial de vendas: Calculado em número de diárias						Ocupação com base no Potencial de Vendas				
Oferta: Número de unidades habitacionais disponíveis						Ocupação medida no mercado				

*Admite-se que em 2017, a demanda será 0,1% inferior a de 2016

**Admite-se que o crescimento em 2018 tenderá a ser a média do crescimento apresentado entre 2011 e 2015

***Admite-se que o crescimento em 2019 tenderá a ser a média do crescimento apresentado entre 2011 e 2014

****Admite-se que o crescimento em 2020 tenderá a ser a média de 2011 e 2013

*****Admite-se que o crescimento a partir de 2021 tenderá a voltar ao patamar de normalidade

Grandes complexos como o Brookfield Century Plaza (Santo André) e o Espaço Cerâmica (São Caetano do Sul) tendem a gerar nova demanda. A BSH não considerou essa provável nova demanda.

Projeção da Oferta x Demanda

Confrontando-se a projeção da oferta e da demanda, elucidadas anteriormente, verifica-se a tendência de ocupação para os próximos anos, conforme tabela abaixo.

Estimativa de Desempenho do Mercado								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Oferta	405.512	492.020	492.020	492.020	492.020	492.020	492.020	492.020
Demanda	155.280	159.025	167.561	177.370	192.640	209.224	227.236	246.798
Occ %	38,29%	32,32%	34,06%	36,05%	39,15%	42,52%	46,18%	50,16%

Occ %: Taxa de Ocupação

Fonte: Pesquisa direta da BSH International.

Projeção de Desempenho

Os quadros abaixo indicam a tendência de ocupação dos hotéis considerados, uma vez incluindo-os no mercado e dando-lhes o tempo apropriado para maturação, a partir do início da operação em julho de 2018.

No caso específico, em se tratando da marca Ibis, que possui um grande track record no mercado brasileiro, utilizou-se os índices apurados no slide anterior para efeitos de determinação de penetração.

Entrada do Hotel IBIS – Estimativa de Performance					
	2018	2019	2020	2021	2022
Oferta Mercado	563.560	563.560	563.560	563.560	563.560
Oferta Hotel Estudo	25.760	51.100	51.100	51.100	51.100
Oferta Total	589.320	614.660	614.660	614.660	614.660
Tx. Demanda Ideal	4,4%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Demanda Mercado	159.025	167.561	177.370	192.640	209.224
Penetração	105%	110%	112%	115%	120%
Demanda Hotel	7.299	15.323	16.515	18.417	20.873
Taxa de Ocupação	28,33%	29,99%	32,32%	36,04%	40,85%

UHs Hotel em Estudo
140

Entrada do Hotel IBIS BUDGET – Estimativa de Performance					
	2018	2019	2020	2021	2022
Oferta Mercado	543.120	543.120	543.120	543.120	543.120
Oferta Hotel Estudo	36.064	71.540	71.540	71.540	71.540
Oferta Total	579.184	614.660	614.660	614.660	614.660
Tx. Demanda Ideal	6,2%	11,6%	11,6%	11,6%	11,6%
Demanda Mercado	159.025	167.561	177.370	192.640	209.224
Penetração	115%	120%	122%	125%	130%
Demanda Hotel	11.387	23.403	25.186	28.027	31.657
Taxa de Ocupação	31,58%	32,71%	35,21%	39,18%	44,25%

UHs Hotel em Estudo
196

A Demanda do Hotel foi calculada a partir da Taxa de Demanda Ideal do empreendimento, sua penetração e a projeção de Demanda no Mercado. O resultado do confronto entre esse número e a Oferta do Hotel em Estudo é a taxa prevista de Ocupação.

Demanda Ideal de Mercado: Fatia ideal do hotel em relação ao mercado inteiro.

Penetração: Desempenho do hotel em relação à sua taxa de demanda ideal. Desempenho negativo se a taxa for menor de 100% e positivo se for maior do que 100%.

O EMPREENDIMENTO

Programa Arquitetônico

Quadro de Áreas - Hotel

Area Table - Hotel

Tipo	Quant.	m²	Área
<i>Type</i>	<i>Quant.</i>	<i>m²</i>	<i>Area</i>

Habitações			
<i>Rooms</i>			
Tipo 1	10	19,61	196,10
<i>Type 1</i>			
Tipo 2	40	19,74	789,60
<i>Type 2</i>			
Tipo 3	7	20,60	144,20
<i>Type 3</i>			
Tipo 4	80	18,80	1.504,00
<i>Type 4</i>			
Tipo 5	3	20,75	62,25
<i>Type 5</i>			
Tipo 6	46	15,14	696,44
<i>Type 6</i>			
Tipo 7	14	15,50	217,00
<i>Type 7</i>			
Tipo 8	112	14,50	1.624,00
<i>Type 8</i>			
Tipo 9	10	24,00	240,00
<i>Type 9</i>			
Tipo 10	14	15,00	210,00
<i>Type 10</i>			
Total	336		5.683,59

Ibis

Ibis Budget

Quadro de Áreas - Comercial

Area Table - Shops

Tipo	Quant.	m²	Área
<i>Type</i>	<i>Quant.</i>	<i>m²</i>	<i>Area</i>

Comercial			
<i>Shops</i>			
Lojas	1	382,24	382,24
<i>Type 1</i>			
Estacionamento	1	3.026,11	3.026,11
<i>Parking</i>			
Total	2		3.408,35



Google Imagens

Áreas Sociais <i>Common Areas</i>			
Recepção <i>Reception</i>			18
Lobby <i>Lobby</i>			94
Sanitários <i>Toilets</i>			11
Total			124
Alimentos e Bebidas <i>Food & Beverage</i>			
Restaurante do Ibis <i>Main Restaurant</i>	50	Pax	70
Restaurante do Ibis Budget <i>Restaurant 2</i>	50	Pax	70
Bar do Ibis <i>Bar</i>	25	Pax	35
Cozinha <i>Central Kitchen</i>			40
Copa <i>Butler's Pantry</i>			6
Despensa <i>Pantry</i>			4
Almoxarifado A&B <i>Warehouse</i>			8
Total			233

Áreas Operacionais <i>Operational Areas</i>	
Administração e RH <i>Administration and HR</i>	44
Governança, Rouparia e Depósito <i>Housekeeping and deposits</i>	58
Manutenção <i>Maintenance</i>	22
Marketing e Vendas <i>Marketing and Sales</i>	10
Refeitório e Sala de Estar <i>Relaxation Room</i>	58
Vestiários <i>Restrooms</i>	99
Segurança <i>Security</i>	20
Almoxarifado <i>Warehouse</i>	51
Total	362
Total das Áreas Definidas <i>Total Areas</i>	649
Circulação <i>Circulation</i>	5.385,64
Ajuste para Laje Descoberta <i>Terrace point</i>	2.096,00
Vias de Acesso	3.971,00
Estacionamento Descoberto <i>Parking</i>	333
Total de Áreas Comuns <i>Total Common Area</i>	10.005

Programa Arquitetônico

Resumo do Quadro de Áreas

	Área Privativa <i>Private Area</i>	Área Comum <i>Related Common Area</i>	Privativa + Comum <i>Total Private + Common Area</i>	Área Total por Unidade <i>Total Area per Room</i>	Área Útil por Unidade <i>Total Use Area per Room</i>	
Área Total do Hotel <i>Total Hotel Area</i>						
Hotel <i>Hotel</i>	5.684	6.255	11.938	36	17	62,5%
Área Total Comercial <i>Total Offices Area</i>						
Comercial <i>Offices</i>	3.408	3.751	7.159	3.580	1.704	37,5%
Total de Áreas Privativas <i>Private Total Area</i>	9.092					
Área Total Comum <i>Total Common Area</i>						
Comum <i>Common</i>	10.005					52,4%
Total de Áreas do Empreendimento <i>Total Area Estimation</i>	19.097					

Resumo - Quadro de Áreas Total
Total Area Summary

Projeção de Resultados e Índices Econômico-Financeiros para o Empreendimento em Análise

Moeda Corrente

Resultado da Operação Hoteleira

Ibis	2018		2019		2020		2021		2022	
UHs Disponíveis	25.760		51.100		51.100		51.100		51.100	
UHs Vendidas	7.299		15.323		16.515		18.417		20.873	
Taxa de Ocupação	28%		30%		32%		36%		41%	
Diária Média	190		203		216		230		243	
RevPar	54		61		70		83		99	
Número de Hóspedes	8.759		18.388		19.818		22.101		25.047	
Ibis Budget										
UHs Disponíveis	36.064		71.540		71.540		71.540		71.540	
UHs Vendidas	11.387		23.403		25.186		28.027		31.657	
Taxa de Ocupação	32%		33%		35%		39%		44%	
Diária Média	140		150		160		169		179	
RevPar	44		49		56		66		79	
Número de Hóspedes	13.665		28.083		30.223		33.632		37.988	
UHs Disponíveis	61.824		122.640		122.640		122.640		122.640	
UHs Vendidas	18.686		38.726		41.701		46.444		52.530	
Taxa de Ocupação	30%		32%		34%		38%		43%	
Diária Média	160		171		182		193		204	
RevPar	48		54		62		73		87	
Número de Hóspedes	22.423		46.471		50.041		55.733		63.035	
Receitas										
Receita de Hospedagem	2.980.994	67,7%	6.623.456	71,2%	7.592.830	71,4%	8.969.986	71,7%	10.727.312	72,1%
Receita de Alimentos	915.389	20,8%	1.700.583	18,3%	1.924.088	18,1%	2.233.187	17,9%	2.621.900	17,6%
Receita de Bebidas	392.309	8,9%	728.821	7,8%	824.609	7,8%	957.080	7,7%	1.123.671	7,6%
Receitas Spa & Fitness	00	0,0%	00	0,0%	00	0,0%	00	0,0%	00	0,0%
Receita de Telefone e Internet	18.686	0,4%	41.453	0,4%	47.514	0,4%	56.123	0,4%	67.101	0,5%
Receitas Outros Departamentos	95.211	2,2%	211.318	2,3%	242.227	2,3%	286.130	2,3%	342.127	2,3%
Total de Receitas	4.402.590	100,0%	9.305.631	100,0%	10.631.268	100,0%	12.502.506	100,0%	14.882.111	100,0%
(-) ISS, PIS, COFINS e ICMS	424.632	9,65%	886.322	9,52%	1.011.686	9,52%	1.188.341	9,50%	1.412.779	9,49%
Receita Total Líquida	3.977.958	90,35%	8.419.308	90,48%	9.619.582	90,48%	11.314.165	90,50%	13.469.332	90,51%
Gastos Departamentais										
Hospedagem	974.627	32,69%	962.038	14,52%	1.023.352	13,48%	1.096.405	12,22%	1.180.848	11,01%
Alimentos & Bebidas	633.488	48,44%	945.873	38,93%	1.045.375	38,03%	1.175.413	36,84%	1.336.419	35,68%
Telefone e Internet	8.535	45,68%	18.933	45,68%	21.702	45,68%	25.634	45,68%	30.648	45,68%
Outros Departamentos	13.916	14,62%	30.886	14,62%	35.404	14,62%	41.821	14,62%	50.005	14,62%
Total Gastos Departamentais	1.630.566	40,99%	1.957.731	23,25%	2.125.832	22,10%	2.339.273	20,68%	2.597.921	19,29%
Lucro Departamental	2.347.392	59,01%	6.461.578	76,75%	7.493.750	77,90%	8.974.892	79,32%	10.871.411	80,71%

Uhs: Unidades Habitacionais

RevPAR: Revenue per Available Room – Receita por apartamento vendido

Projeções financeiras desenvolvidas com moeda corrente – utilizou-se projeção do IPCA de Longo Prazo do Itaú de abril de 2017

Resultado da Operação Hoteleira

	2018		2019		2020		2021		2022	
Gastos Não Distribuíveis										
Administração e Geral	751.487	18,89%	787.098	9,35%	847.132	8,81%	921.308	8,14%	1.008.660	7,49%
Marketing e Vendas	238.677	6,00%	526.207	6,25%	649.322	6,75%	735.421	6,50%	875.507	6,50%
Manutenção	155.669	3,91%	267.746	3,18%	343.114	3,57%	388.742	3,44%	445.885	3,31%
Utilidades	248.548	6,25%	287.074	3,41%	332.215	3,45%	394.533	3,49%	458.197	3,40%
Total Gastos Não Distribuíveis	1.394.382	35,05%	1.868.125	22,19%	2.171.783	22,58%	2.440.004	21,57%	2.788.248	20,70%
Lucro Operacional Bruto	953.010	23,96%	4.593.453	54,56%	5.321.967	55,32%	6.534.888	57,76%	8.083.163	60,01%
Aluguel	790.999	19,88%	3.812.566	45,28%	4.417.233	45,92%	5.423.957	47,94%	6.709.025	49,81%
Gastos de Capital										
Seguro do Imóvel	11.934	0,30%	418	0,00%	823	0,01%	1.229	0,01%	1.635	0,01%
Imposto e Taxas da Propriedade	29.835	0,75%	1.044	0,01%	2.059	0,02%	3.073	0,03%	4.087	0,03%
FF&E Fund	79.559	2,00%	252.579	3,00%	384.783	4,00%	565.708	5,00%	673.467	5,00%
Asset Manager Fee	31.640	0,80%	152.503	1,81%	176.689	1,84%	216.958	1,92%	268.361	1,99%
Total de Gastos de Capital	152.968	3,85%	406.544	4,83%	564.355	5,87%	786.969	6,96%	947.550	7,03%
Aluguel Após Gastos de Capital	638.031	16,04%	3.406.022	40,45%	3.852.878	40,05%	4.636.988	40,98%	5.761.475	42,77%
Distribuição por UH do Ibis Vermelho/ ano	2.092		11.165		12.630		15.201		18.887	
Fração ideal: 0,003278123										
Distribuição por UH do Ibis Budget/ ano	1.761		9.402		10.636		12.801		15.905	
Fração ideal: 0,002760524										

FF&E: Furniture, Fixtures and Equipment – Móveis, Utensílios e Equipamentos

Projeções financeiras desenvolvidas com moeda corrente – utilizou-se projeção do IPCA de Longo Prazo do Itaú de abril de 2017

Folha de Pagamento

Estudo de Folha de Pagamento - Cargos e Salário	
Quantidade de Funcionários	Salários Anuais
<i>Hospedagem</i>	
38	R\$ 753.504
<i>Alimentos & Bebidas</i>	
15	R\$ 266.400
<i>Administração & Geral</i>	
13	R\$ 519.600
<i>Manutenção e Utilidades</i>	
4	R\$ 96.000
TOTAL	
70	R\$ 1.635.504
Encargos e Benefícios	R\$ 1.635.504
Total	R\$ 3.271.008

Provável composição do quadro de funcionários e suas remunerações.

Análise do Investimento: Indicadores de Rentabilidade

Na página seguinte serão apresentados os cálculos de Índices Econômico-Financeiros do projeto para o investidor que vier a adquirir participação no Condo-Hotel.

Considerando o valor de investimento conforme a tabela da página anterior e o fluxo de caixa do Hotel apresentado, para o período de 10 anos, pode-se observar que há crescimento na rentabilidade (taxas de retorno sobre o capital investido) (*Yield*) devido à maturação do projeto.

É comum a todo tipo de produto, que adentra ao mercado, passar por um período de crescimento até a sua maturação. Com os negócios hoteleiros não é diferente, apenas costuma demandar mais tempo que os produtos de consumo.

Analisando o empreendimento a longo prazo, observa-se que a TIR (Taxa Interna de Retorno), calculada com base nas premissas identificadas, do hotel em estudo é 6,46% ao ano.

Para melhor entendimento da análise constante da próxima página importantes são os conceitos abaixo definidos:

A Taxa Interna de Retorno (TIR), em inglês IRR (Internal Rate of Return), é uma taxa de desconto hipotética que, quando aplicada a um fluxo de caixa, faz com que os valores das despesas, trazidos ao valor presente, seja igual aos valores dos retornos dos investimentos, também trazidos ao valor presente. O conceito foi proposto por John Maynard Keynes, de forma a classificar diversos projetos de investimento: os projetos cujo fluxo de caixa tivesse uma taxa interna de retorno maior do que a taxa mínima de atratividade deveriam ser escolhidos.

O Valor Presente Líquido (VPL), também conhecido como valor atual líquido (VAL) ou método do valor atual, é a fórmula matemático-financeira capaz de determinar o valor presente de pagamentos futuros descontados a uma taxa de juros apropriada, menos o custo do investimento inicial. Basicamente, é o cálculo de quanto os futuros pagamentos somados a um custo inicial estariam valendo atualmente.

Yield é a taxa de retorno simples que confronta o fluxo de caixa do ano com o valor do investimento.

O Cap Rate é o número que representa a porcentagem da renda anual conseguida através de um imóvel sobre o seu valor.

A metodologia adotada foi o Método da Renda, pois apropria o valor do imóvel e de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, seja ela real ou prevista, segundo a NBR 5676/89 da ABNT.

Análise do Investimento: Indicadores de Rentabilidade

Análise do Investimento: Empreendimentos Similares

Empreendimento	Cap Rate
Ibis e Ibis Budget São Caetano	6,00%
Mercure São Caetano	3,98%
Blue Tree Santo André	1,65%
Ibis Santo André	1,65%

¹Fonte: Zap Imóveis: Condo-hotéis em Santo André e São Caetano (estimativa mensal dos hotéis considerados concorrentes, fornecida pelos proprietários e pelas imobiliárias).

A BSH utilizou Cap Rate de 6% por conta do levantamento realizado e que está indicado acima. O momento econômico pode ser definido como um momento de transição, ou seja, saída de um período recessivo longo para um futuro com maior confiança. É compreensível a queda do Cap Rate por conta da imprecisão do nível de crescimento econômico futuro.

Análise do Investimento: Ibis Vermelho

Ibis São Caetano					
Análise de Investimento por Unidade Habitacional					
Fluxo de Caixa do Hotel X Preço de Venda UH					
	FC Operação	Investimento	Saldo		
Investimento Total		(R\$ 380.000)			
2017		(R\$ 107.740)	(R\$ 107.740)		
2018	R\$ 2.092	(R\$ 271.760)	(R\$ 269.668)	0,46%	YIELD
2019	R\$ 11.165	(R\$ 500)	R\$ 10.665	2,46%	
2020	R\$ 12.630		R\$ 12.630	2,79%	
2021	R\$ 15.201		R\$ 15.201	3,35%	
2022	R\$ 18.887		R\$ 18.887	4,17%	
2023	R\$ 20.341		R\$ 20.341	4,49%	
2024	R\$ 21.907		R\$ 21.907	4,83%	
2025	R\$ 23.594		R\$ 23.594	5,20%	
2026	R\$ 25.411		R\$ 25.411	5,61%	
2027	R\$ 483.495		R\$ 483.495		
Valor Presente Líquido			R\$ 12.114	Cap Rate	6,0%
TIR			6,46%		
Obs1: Preço de venda cf tabela de vendas;					
Obs2: Utilizou-se remuneração antes de IR;					
Obs3: VPL foi calculado utilizando-se taxa de Cap Rate indicada.					
Obs4: Nos anos 6 a 10 considerou-se incremento real de 7,7% ao ano na distribuição;					
Obs5: No ano 10 considerou-se Cap Rate identificada;					
Obs6: O fluxo em moeda					
Obs.7: Metodologia adotada - Método da Renda (ABNT)					

- 1) Esse estudo de viabilidade foi desenvolvido considerando moeda corrente;
- 2) Entre o 6° e 10° ano considerou incremento real de 7,7% na distribuição.

Fluxo desenvolvido em moeda corrente

Análise do Investimento: Ibis Budget

Ibis Budget São Caetano					
Análise de Investimento por Unidade Habitacional					
Fluxo de Caixa do Hotel X Preço de Venda UH					
	FC Operação	Investimento	Saldo		
Investimento Total		(R\$ 320.000)			
2017		(R\$ 90.640)	(R\$ 90.640)		
2018	R\$ 1.761	(R\$ 228.860)	(R\$ 227.099)	0,46%	YIELD
2019	R\$ 9.402	(R\$ 500)	R\$ 8.902	2,46%	
2020	R\$ 10.636		R\$ 10.636	2,78%	
2021	R\$ 12.801		R\$ 12.801	3,34%	
2022	R\$ 15.905		R\$ 15.905	4,15%	
2023	R\$ 17.129		R\$ 17.129	4,47%	
2024	R\$ 18.448		R\$ 18.448	4,82%	
2025	R\$ 19.869		R\$ 19.869	5,19%	
2026	R\$ 21.399		R\$ 21.399	5,59%	
2027	R\$ 407.154		R\$ 407.154		
Valor Presente Líquido			R\$ 10.210	Cap Rate	6,0%
TIR			6,46%		
Obs1: Preço de venda cf tabela de vendas;					
Obs2: Utilizou-se remuneração antes de IR;					
Obs3: VPL foi calculado utilizando-se taxa de Cap Rate indicada.					
Obs4: Nos anos 6 a 10 considerou-se incremento real de 7,7% ao ano na distribuição;					
Obs5: No ano 10 considerou-se Cap Rate identificada;					
Obs6: O fluxo em moeda					
Obs.7: Metodologia adotada - Método da Renda (ABNT)					

- 1) Esse estudo de viabilidade foi desenvolvido considerando moeda corrente;
- 2) Entre o 6° e 10° ano considerou incremento real de 7,7% na distribuição.

Fluxo desenvolvido em moeda corrente



O grupo Accor possui diversas marcas estabelecidas no Brasil, com hotéis de diferentes categorias, de luxo à supereconômica. É o maior grupo hoteleiro da Europa e do Brasil.

Possui quase 1000 hotéis franquados em todo o mundo e mais de 30 anos de sólida experiência no setor hoteleiro.

A escolha pelo grupo Accor, como operadora hoteleira do empreendimento, deu-se pela presença e *know-how* de operação na região e pela parceria já existente entre a You,Inc. e a Accor no Ibis Frei Caneca, em construção na cidade de São Paulo.



Considerações sobre o Empreendimento

Pode-se observar através desta atualização do estudo mercadológico e das projeções de rentabilidade do empreendimento hoteleiro, que o complexo hoteleiro continua viável.

Como em todo o país, a crise política e econômica iniciada no segundo semestre de 2014, também afetou a região de ABC Paulista.

Não obstante isso, conforme relatado ao longo deste trabalho, há informação que sustenta a provável retomada da economia local e, por consequência, do mercado hoteleiro.

A análise de retorno expressa ao longo deste trabalho é uma opinião técnica sobre o futuro a partir do presente momento. Havendo alterações na economia que venha a impactar positivamente a região é possível admitir que o nível de retorno aumente.

Tendo em vista o longo período recessivo, o maior da história brasileira, não se acredita possível que haja piora no cenário econômico que venha a impactar a atividade hoteleira, inclusive.

A seguir apresentam-se alguns riscos conhecidos ao investimento hoteleiro.

A BSH recomenda a leitura atenta do Prospecto e dos Fatores de Risco compreendidos na oferta pública registrada pela You, Inc. e dispensada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, de acordo com a Deliberação 734.

Responsáveis Pela Avaliação

- José Ernesto Marino Neto, Ph.D. (RG 9.359.196 e CPF 047.865.608-47)
- Cláudio Andrioli de Barros Barreto (RG 13.576.981-4 e CREA 060.194.363-7/SP).



José Ernesto Marino Neto, ISIIC
President & CEO



Cláudio Andrioli de Barros Barreto

São Paulo, 30 de abril de 2017.

Responsáveis Pela Avaliação



JOSÉ ERNESTO MARINO NETO (marino@bshinternational.com)

Graduado em Direito pela Universidade de São Paulo, com especialização em Direito Empresarial, MBA em Administração de Negócios em Turismo pela USP, mestre em administração pela Florida Christian University (FCU) e doutor em administração de empresas pela FCU. É membro da ISHC (International Society of Hospitality Consultants), membro emérito do conselho consultivo do Centro de Hotelaria e Turismo da Universidade de Nova York e professor associado de Investimentos Hoteleiros da FGV. Fundador e primeiro vice-presidente executivo da InnVestidor – Associação Brasileira de Investidores de Condo-Hotel. É presidente e fundador da BSH International.



CLÁUDIO ANDRIOLI DE BARROS BARRETO (engenharia@bshinternational.com)

Engenheiro civil formado pela FAAP e pós-graduado em Construções, pela Universidade Politécnica de Milão – Itália. Trabalha na área de empreendimentos Imobiliários há 24 anos, tendo atuado nesse setor em grandes construtoras e gerenciadoras como a Serplan e a Kahn do Brasil. Foi responsável pela execução de obras de grande porte na cidade de São Paulo: Berrini 500, Millennium Office Park, Othake Cultural, Alumni Morumbi e Edifício 3 do Hospital Albert Einstein. Trabalha na BSH International desde início de 2007.

Riscos do Investimento Hoteleiro

É de se lembrar que todo investimento pressupõe riscos, e no caso presente não é diferente. A história de investimentos hoteleiros tem mostrado a existência desses riscos

“O risco fundamental em um investimento hoteleiro é a possibilidade de o hotel não gerar fluxos de caixa estimados para anos futuros, ou que esses fluxos não se traduzam no valor estimado, ou até mesmo acarretem em prejuízos aos investidores”.

Portanto, o principal risco ao investimento hoteleiro é não alcançar o fluxo de caixa projetado.

Sabe-se que os riscos conhecidos, que podem impactar o fluxo de caixa projetado de acordo com o Professor José Ernesto Marino Neto (in “Gestão de Ativos Hoteleiros” in “Barbosa”, FGV, 2003), são os seguintes:

Os **riscos associados ao investimento hoteleiro** podem ser divididos em quatro grupos básicos ou em quatro categorias:

Riscos operacionais

Riscos mercadológicos ou de propriedade

Riscos legais ou políticos

Riscos financeiros

Riscos do Investimento Hoteleiro

Os **Riscos Operacionais** podem ser agrupados em seis itens distintos:

Demanda: Durante períodos de forte demanda, a indústria tem reagido crescendo a oferta de quartos numa dada região, limitando a oportunidade de hotéis existentes se beneficiarem da situação e ganharem mais dinheiro e ainda estabelecerem tarifas como premio. Quando a demanda decresce, os hoteleiros enfrentam situações de tarifas mais baixas para tentar manter a demanda. Todavia, caso os competidores enfrentem a mesma situação, é provável que todos reajam igualmente.

Custos Salariais: Embora a tecnologia tenha avançado muito e tomado o lugar de alguns trabalhadores, a indústria hoteleira continua a ser intensiva de mão de obra ou forte dependente do trabalho de pessoas. Em grandes destinos turísticos e nas maiores metrópoles, os trabalhadores são organizados em fortes sindicatos que limitam condições de negociação de acordos trabalhistas para os hoteleiros, aumentando consideravelmente os custos fixos de um hotel.

Operacionais *Strictu Sensu*: em períodos de baixa utilização de um hotel, arca-se com custos fixos altos, pois são fixos. Em períodos de alta utilização, os custos fixos representam menos que os variáveis. Porém, em épocas de alta utilização gasta-se mais com a manutenção e o atendimento ao cliente.

Riscos do Investimento Hoteleiro

Investimentos de Capital: A reposição do ativo é sempre um ponto crítico para o hotel. Quando a utilização do hotel é baixa, o desgaste dos ativos instalados nos quartos é menor, porém os hotéis apresentam áreas públicas como lobby, restaurantes, bares, piscina, salões de eventos etc. Independentemente de o hotel estar atendendo apenas a um hóspede ou a centenas deles, a aparência das áreas deve ser positiva, gerando sempre a necessidade de novos investimentos. Outros fatores que contribuem para as despesas nesse nível são os altos gastos em hotéis, que ficam abertos 24 horas por dia, bem como a complexidade dos sistemas de energia e a variedade de usos internos, como lavanderia, e outros.

Requisitos Legais: Pelo fato de serem edifícios “públicos”, os hotéis são alvos naturais de fiscalizações e de inovações tecnológicas, bem como de solicitações das mais diversas. As legislações têm ficado mais complexas, exigindo sistemas de segurança cada vez mais sofisticados e caros, sistemas contra incêndio mais eficientes, espaços e caminhos adequados aos deficientes físicos, sistemas logísticos distintos para tratamento de produtos perigosos, e isso tem ajudado a fazer com que os custos operacionais de hotéis estejam sempre crescendo.

Riscos do Investimento Hoteleiro

Os **Riscos Mercadológicos ou de Propriedade** são os relacionados aos fatores de haver riscos imobiliários e de mercado no qual o hotel se insere. Apenas para ilustrar: um hotel concebido para ser cinco estrelas em mercado cuja demanda busca hotéis três estrelas - nesse caso, haverá pouca clientela para o hotel concebido; um hotel desenvolvido e construído em mercado cuja oferta supera a necessidade da demanda - nesse caso, haverá poucos hóspedes a serem disputados, além de uma guerra de preços que prejudicará os menos capazes; um hotel planejado e concebido com base na demanda do aeroporto – se o aeroporto fechar, o hotel sofrerá as consequências.

No tocante aos riscos legais ou políticos, as novas legislações vêm exigindo modificações na estrutura do hotel, bem como variações na política local, que causam impacto nos negócios da região e reduzem o ritmo da atividade econômica. Crimes sendo noticiados como comuns na região etc.

Os **Riscos Financeiros** são os riscos inerentes à política financeira do local onde está situado o hotel. Por exemplo: o BNDES pratica taxas de juros flutuantes. A TJLP é uma taxa de juros que é calculada trimestralmente pelo próprio governo. Se a taxa de juros subir muito, é possível que a taxa gerada pelo hotel seja insuficiente para pagar o financiamento que auxiliou a construí-lo. Se a taxa de inflação subir muito, pode comprometer o caixa do negócio, pois talvez o hotel não tenha condições de aumentar seus preços para compensar o crescimento inflacionário e, por consequência, o crescimento de seus custos.

Glossário

- Cap Rate: Número que representa a porcentagem da renda anual conseguida através de um imóvel sobre o seu valor;
- Diária Média: Valor médio calculado para cada diária vendida em um período;
- FF&E (Furniture, Fixtures and Equipment): Móveis, Utensílios e Equipamentos;
- Pax: Termo utilizado na área de hospitalidade, que significa hóspede, passageiro ou pessoa;
- RevPAR: Revenue per Available Room ou receita por apartamento disponível;
- Taxa Interna de Retorno (TIR): Segundo José Roberto Securato “a TIR de um projeto é a taxa de juros para a qual o valor presente das entradas iguala, em valores absolutos, o valor presente das saídas do seu fluxo de caixa”. Ou seja, a Taxa Interna e Retorno (TIR) de um investimento é a taxa de juro que faz com que o Valor Presente Líquido (VPL) do seu fluxo de caixa seja igual a zero. O método da TIR foi utilizado, pois o investimento apresenta um fluxo de caixa convencional, dessa forma é considerada uma alternativa para a análise do investidor. O conceito foi proposto por John Maynard Keynes, de forma a classificar diversos projetos de investimento: projetos cujo fluxo de caixa tivesse uma TIR maior do que a taxa mínima de atratividade deveriam ser escolhidos;
- Taxa de Ocupação (OCC): Dado, em porcentagem, calculado a partir da oferta sobre a demanda, ou seja, que indica o número de unidades habitacionais vendidas em relação ao total disponível no período;
- UH: Unidade Habitacional;
- Yield: Taxa de retorno simples que confronta o fluxo de caixa do ano com o valor do investimento.



BSH International
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1768, 1st Floor
São Paulo – SP
(+55 11) 3813-6188
www.bshinternational.com

ANEXO V- DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR SUBSCRITOR

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

São Paulo, [●] de [●] de 2014.

Ao

[Sociedade de Corretores de Imóveis/Corretor(a) de Imóvel]

[●]

[●]

At.: Sr. [●]

Ref.: Distribuição de Unidades Imobiliárias Vinculadas a Contratos de Investimento Coletivo do Empreendimento Imobiliário “You São Caetano”

Prezados,

O [Nome do Investidor], [QUALIFICAÇÃO], [neste ato representado por seus representantes legais infra assinados], na qualidade de adquirente de [●] ([●]) unidades autônomas vinculadas a contratos de investimento coletivo no empreendimento imobiliário “You São Caetano”, com as seguintes características: 336 (trezentas e trinta e seis) unidades autônomas hoteleiras e áreas comuns, que será erigido na Rua Alegre, nº 298, 301, 314, 318 x Rua Flórida nºs 327, 333, 343, na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, destinado a fins exclusivamente hoteleiros (“Unidades Imobiliárias” e “Empreendimento”, respectivamente), vinculadas a contratos de investimento coletivos, conforme descrito no “Prospecto Resumido de Distribuição Pública de Contratos de Investimento Coletivo Vinculados a Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento Imobiliário “You São Caetano” (“Prospecto Resumido”), na qual a Green You Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ/MF”) sob o nº 17.381.755/0001-86, figura na qualidade de incorporadora (“Incorporadora”) e a Hotelaria Accor Brasil S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 7.815 – Torre 2 - 9º, 10º e 11º (parte) andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.967.852/0001-27, figura na qualidade de operadora hoteleira do Empreendimento (“Operadora Hoteleira” e, em conjunto com a Incorporadora, as “Ofertantes”), cuja oferta foi objeto de dispensa de registro de distribuição pública, nos termos da decisão tomada pelo Colegiado da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em Reunião Extraordinária do Colegiado de [●] de [●] de 2014 (“Decisão do Colegiado” e “Oferta”, respectivamente), vem, nos termos do inciso I do § 4º do artigo 4º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que:

Rubrica investidor

- (a) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da Oferta, inclusive, mas não se limitando, aos descritos no Anexo I da presente, e que é capaz de assumir tais riscos;
- (b) teve amplo acesso às informações que julgou necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas normalmente fornecidas no Prospecto Resumido, no Estudo de Viabilidade Econômico Financeira do Empreendimento e nos contratos que regem as relações jurídicas do Empreendimento;
- (c) tem conhecimento de que se trata de hipótese de dispensa de registro de oferta pública; e
- (d) tem conhecimento de que a CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelas Ofertantes nem julga a sua qualidade ou a qualidade dos valores mobiliários ofertados.

Sendo o que nos cumpria para o momento, subscreve-se.

[INVESTIDOR]

Nome:

Rubrica investidor

ANEXO I

FATORES DE RISCO

O investimento nas Unidades Imobiliárias envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar uma decisão de investimento nas Unidades Imobiliárias a serem ofertadas no âmbito da Oferta, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste documento, nos demais documentos relacionados à Oferta, em especial aos Contratos do Empreendimento, e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos nesta seção (“Fatores de Risco”). Os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais, o fluxo de caixa, a liquidez e/ou os negócios atuais e futuros do Empreendimento podem ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco mencionados abaixo. O preço de mercado das Unidades Imobiliárias pode diminuir em razão de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os investimentos dos potenciais investidores nas Unidades Imobiliárias poderão sofrer efeito adverso relevante. Os riscos descritos abaixo são aqueles que as Ofertantes conhecem e que acreditam que podem afetá-las de maneira adversa, de modo que riscos adicionais não conhecidos pelas Ofertantes atualmente ou que as Ofertantes consideram atualmente irrelevantes também podem afetá-las de forma adversa.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Empreendimento, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Empreendimento, bem como no preço das Unidades Imobiliárias. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Unidades Imobiliárias.

Riscos Relacionados ao Empreendimento, à Incorporadora e à Operadora Hoteleira, em conjunto ou individualmente

Não há garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas em relação à exploração das Unidades Imobiliárias.

O retorno financeiro do Empreendimento depende de inúmeros fatores, como a demanda por hospedagem na região e, mais especificamente, no Empreendimento, a capacidade de praticar as tarifas de hospedagem pretendidas pela Operadora Hoteleira, o controle dos custos de manutenção e despesas do Empreendimento de forma geral, e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade da Operadora Hoteleira, como a conjuntura econômica do país. Alterações de quaisquer desses fatores podem impactar no Empreendimento e prejudicar os seus resultados operacionais. Desta forma, não há

Rubrica investidor

garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas e constantes do Estudo de Viabilidade acima mencionado.

Em caso de Resultado Operacional negativo, os Proprietários não receberão quaisquer valores referentes a aluguel. Para mais informações sobre essa remuneração, os Proprietários devem consultar a seção “Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias” deste Prospecto Resumido.

As Unidades Imobiliárias poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização.

Poderá ocorrer uma baixa demanda por hospedagem no Empreendimento, por fatores diversos, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse de visitantes na cidade ou região do Empreendimento, ou ainda, no próprio hotel, refletindo em uma redução da taxa de ocupação do hotel e, consequentemente, da receita gerada.

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância de seus apartamentos, sendo que a baixa utilização das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras que integram o Empreendimento, com a consequente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Proprietários.

O Empreendimento será administrado por terceiros e eventuais deficiências nessa administração poderão afetar os resultados do Empreendimento.

O Empreendimento será administrado pela Operadora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis. Embora os Proprietários possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta desses serviços, assim como a depreciação do Empreendimento, em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem, relacionados à desvalorização da marca do hotel poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Empreendimento e, consequentemente, impactar negativamente a remuneração dos Investidores Subscritores.

O valor de mercado das Unidades Imobiliárias pode sofrer desvalorização, o que poderá impactar adversamente as atividades da Incorporadora e os rendimentos financeiros dos respectivos Proprietários.

O valor das Unidades Imobiliárias de propriedade da Incorporadora poderá vir a sofrer desvalorização significativa a partir da data de sua aquisição, em consequência das condições econômicas ou de mercado ou, tendo em vista, ainda, a destinação específica

Rubrica investidor

do Empreendimento. Tal desvalorização poderá impactar adversamente as atividades da Incorporadora e os rendimentos financeiros dos respectivos Proprietários com o Empreendimento.

A Incorporadora poderá não ser capaz de finalizar a construção e implantação do Empreendimento, nas mesmas condições originalmente previstas em sua estratégia de negócios, o que pode ter um efeito adverso sobre os resultados das Unidades Imobiliárias.

Na fase de construção e implementação do Empreendimento, a Incorporadora poderá não ser capaz de concluir o projeto dentro do cronograma ou do orçamento inicialmente estimado devido a uma série de fatores, incluindo, mas não se limitando a: (i) fenômenos naturais, condições ambientais e condições geológicas adversas; (ii) incapacidade e demora na obtenção da posse, aquisição ou arrendamentos das terras necessárias à implantação do Empreendimento em cumprimento com as leis imobiliárias brasileiras, mesmo que já tenha sido concluída a posse, aquisição ou arrendamento dos imóveis necessários; (iii) atrasos na obtenção e renovação de licenças ambientais ou quaisquer outras autorizações e aprovações por parte dos órgãos reguladores, inclusive em decorrência da incapacidade de cumprir com todas as condicionantes impostas pelos órgãos de licenciamento ambiental, que podem impactar cronograma do Empreendimento, elevando, significativamente, os prazos e valores inicialmente estimados para a construção do Empreendimento; (iv) falhas nos serviços necessários, incluindo imprevistos de engenharia, que podem levar a riscos de acidentes e impondo custos adicionais para adequação da construção; (v) possível desacordo entre os empreiteiros e subempreiteiros eventualmente responsáveis pela construção ou entre a construtora e empreiteiros e subempreiteiros eventualmente responsáveis pela construção, bem como atrasos na aquisição de equipamentos; (vi) falha na fabricação, montagem e/ou entrega dos equipamentos por partes dos fornecedores contratados, inclusive nos prazos inicialmente esperados; (vii) disputas trabalhistas; (viii) não obtenção e ou atraso dos desembolsos dos financiamentos previstos no quadro de usos e fontes do projeto; (ix) necessidade de uso do terreno pelo governo, decretação de bem de utilidade pública ou eventos similares; e(x) ocorrência de quaisquer eventos de caso fortuito ou força maior que afetem, de qualquer forma, a construção e implementação do Empreendimento.

A Incorporadora não terá qualquer responsabilidade pela arrecadação de receitas do Empreendimento após a entrega das Unidades Imobiliárias.

Segundo a legislação vigente, incorporadores e seus acionistas não têm qualquer responsabilidade quanto à arrecadação de receitas dos empreendimentos construídos e entregues por essas empresas sob esse regime (tais como, mas não se limitando, a receitas de diárias, refeições, uso de estacionamento, dentre outras). Assim, a Incorporadora ou qualquer de seus acionistas diretos ou indiretos não poderá ser

Rubrica investidor

responsabilizada, caso o Empreendimento tenha receitas aquém do previsto ou mesmo não venha a auferir receitas. A responsabilidade de incorporadores em relação aos imóveis construídos sob esse regime restringe-se às hipóteses previstas na legislação específica.

O Empreendimento pode não dispor de seguro suficiente para proteger perdas substanciais, o que pode afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Incorporadora e/ou da Operadora Hoteleira.

A Incorporadora contratará uma série de seguros durante a construção do Empreendimento. Todavia, a Incorporadora não pode garantir que a sua cobertura estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros referentes à construção do Empreendimento. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Ademais, a Incorporadora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro do Empreendimento. Adicionalmente, não há como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, haverá sua renovação em termos suficientes e favoráveis.

Igualmente, embora a Operadora Hoteleira esteja obrigada a manter apólices de seguro, com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosões, dentre outros detalhadamente previstos nesse Contrato de Locação, não há como garantir que tais coberturas serão sempre suficientes, que todos os sinistros que eventualmente envolvam o Empreendimento estejam cobertos ou, ainda, quando do vencimento dessas apólices de seguro, que haverá sua renovação em termos suficientes e favoráveis.

Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices do Empreendimento ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguro podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Incorporadora e/ou da Operadora Hoteleira.

Condenações em dinheiro em processos judiciais ou administrativos poderão ter um considerável efeito negativo sobre a construção ou sobre o resultado operacional do Empreendimento.

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive, entre outros, processos cíveis, trabalhistas, ambientais, fiscais, previdenciárias, ações civis públicas, ações populares, processos de desapropriação e outros movidos contra a Incorporadora, se decorrentes da comercialização e construção do Empreendimento, e/ou a Operadora Hoteleira, se decorrentes da exploração do Empreendimento, poderão afetar a construção do Empreendimento ou o resultado

Rubrica investidor

operacional decorrente de sua exploração pela Operadora Hoteleira, conforme o caso, e, consequentemente, a remuneração dos Proprietários.

A Incorporadora depende da disponibilidade de financiamento para suprir uma parcela relevante dos custos de construção do Empreendimento, bem como para que compradores de imóveis em potencial financiem as suas próprias aquisições.

A Incorporadora necessita de volumes significativos de capital de giro e de recursos para a incorporação do Empreendimento. Dessa forma, a Incorporadora depende de empréstimos bancários e do caixa por ela gerado para suprir sua necessidade de capital de giro. Para arcar com os custos de construção do Empreendimento, a Incorporadora terá, portanto, necessidade de levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, emissão de títulos de dívida ou por meio de aportes de capital de seus quotistas ou, ainda, emissão de quotas.

Adicionalmente, a maioria dos potenciais compradores de imóveis também depende de financiamento para adquirir seus imóveis. A Incorporadora não pode assegurar que haverá sempre a disponibilidade de financiamento com condições satisfatórias para a Incorporadora ou para compradores de imóveis em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema de Financiamento Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Incorporadora e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos. Nesta hipótese, a Incorporadora poderá necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto.

O não pagamento, pela Incorporadora, do saldo devedor relacionado à aquisição do Imóvel poderá acarretar na não entrega das Unidades Imobiliárias aos Investidores Subscritores

A Incorporadora detém um saldo devedor em relação ao antigo proprietário do Imóvel no âmbito do pagamento do preço de aquisição do Imóvel. A fim de obter uma garantia fidejussória do pagamento do saldo devedor, a Incorporadora constituiu hipoteca sobre o Imóvel em favor do Banco Bradesco S.A. Desse modo, uma eventual inadimplência da Incorporadora em relação ao antigo proprietário do Imóvel no âmbito do saldo devedor da aquisição do Imóvel poderá acarretar na excussão de Unidades Imobiliárias pelo Banco Bradesco S.A., o que poderá fazer com que a propriedade das Unidades Imobiliárias excutidas não seja transferida aos Investidores Subscritores.

A Incorporadora constituirá garantias sobre as Unidades Imobiliárias para concluir a construção do Empreendimento o que poderá acarretar na não entrega das Unidades Imobiliárias aos Investidores Subscritores

Rubrica investidor

A Incorporadora contratará um financiamento com um agente financeiro a fim de obter recursos para construir o Empreendimento. No âmbito de tal financiamento, a Incorporadora oferecerá, na forma de garantia, ao agente financeiro, a hipoteca ou alienação fiduciária sobre as Unidades Imobiliárias e o penhor dos direitos creditórios decorrentes de todas as parcelas a serem pagas pelos Investidores Subscritores previstas no Compromisso de Venda e Compra. Desse modo, uma eventual inadimplência da Incorporadora no âmbito do contrato de financiamento poderá acarretar na excussão de Unidades Imobiliárias o que poderá fazer com que a propriedade das Unidades Imobiliárias excutidas não seja transferida aos Investidores Subscritores.

Mudanças climáticas podem ocasionar atrasos nas entregas das unidades.

Eventuais alterações climáticas adversas e imprevistas podem vir a acarretar atrasos em relação à construção e entrega das Unidades Imobiliárias, bem como demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação ao Empreendimento, o que pode afetar adversamente os negócios da Incorporadora. Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos da Incorporadora, impactando negativamente nos resultados da Incorporadora, postergando, conseqüentemente, o recebimento, pelos Investidores Subscritores, da remuneração que lhes é devida por meio do Contrato de Locação.

As atividades da Incorporadora, inclusive para incorporação do Empreendimento, estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente suas atividades.

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, dentre outros. Para desenvolver as suas atividades de incorporação e construção, inclusive do Empreendimento, a Incorporadora deverá obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. A Incorporadora empenha-se em manter a observância dessas leis, posturas e regulamentos, mas caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à sua atividade, o que poderá afetar de modo adverso suas atividades e a conclusão do Empreendimento. Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Incorporadora, (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, ou (iii) que a Incorporadora obterá, para o Empreendimento, todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento do Empreendimento.

O Memorial de Incorporação do Empreendimento não foi registrado e a viabilização jurídica do Empreendimento depende do seu registro.

A Lei de Condomínio e Incorporações estabelece que o registro do memorial de incorporação é um requisito indispensável para o lançamento de empreendimentos imobiliários. Até o presente momento, o Memorial de Incorporação não foi registrado em cartório. Caso o registro da incorporação não ocorra, o Empreendimento não poderá ser lançado e a Oferta não poderá ser realizada.

A operação hoteleira do Empreendimento pode apresentar prejuízos ou fluxos de caixa negativos por um período indeterminado.

Para o exercício de suas atividades, a Operadora Hoteleira necessita de capital de giro. Caso a operação hoteleira tenha resultados negativos, e não havendo saldo de caixa, a Operadora Hoteleira poderá ser instada a realizar aportes de capital que visem cobrir Despesas Operacionais ou outros encargos do Empreendimento que não sejam de responsabilidade da Operadora Hoteleira. Nesse caso, a Operadora Hoteleira se tornará credora do Empreendimento, devendo ser ressarcida dos valores aportados, os quais serão abatidos do Resultado Operacional ou dos valores referentes aos aluguéis seguintes, conforme o caso. Assim, caso sejam auferidos resultados negativos, a remuneração dos Investidores Subscritores será impactada negativamente, devendo ser reduzida até a quitação do saldo devedor.

Riscos Relacionados à Oferta, ao Mercado Imobiliário e ao Setor Hoteleiro

A Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias não conta com qualquer garantia adicional real ou fidejussória.

A Remuneração dos Proprietários não conta com qualquer garantia real ou fidejussória. Caso a Operadora Hoteleira não cumpra suas obrigações perante terceiros, seus bens poderão ser executados e, nesta hipótese, a Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias poderá ser impactada.

Os interesses dos quotistas e acionistas das Ofertantes podem ser conflitantes com os interesses dos investidores das Unidades Imobiliárias.

Os quotistas e acionistas das Ofertantes poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações de ativos e parcerias, buscar financiamentos ou operações similares que podem ser conflitantes com os interesses dos outros investidores das Unidades Imobiliárias e causar um efeito material adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais a serem por estas auferidos.

Rubrica investidor

A liquidez do mercado secundário de imóveis pode dificultar o desinvestimento nas Unidades Imobiliárias por seus titulares.

O mercado secundário de imóveis apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado mais líquido para negociação de imóveis, em especial das Unidades Imobiliárias que possibilite aos investidores sua alienação imediata caso estes assim decidam. Dessa forma, os titulares de Unidades Imobiliárias emitidas no âmbito da Oferta podem ter dificuldade em realizar a venda desses títulos no mercado secundário. Adicionalmente, a liquidez das Unidades Imobiliárias poderá ser negativamente afetada por uma crise no mercado de imóveis da Cidade de São Caetano, do Estado de São Paulo, do Brasil ou, ainda, do mercado estrangeiro, fazendo com que os titulares das Unidades Imobiliárias possam ter dificuldade em realizar a venda desses imóveis no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la, e, conseqüentemente, podem sofrer prejuízo.

O valor de mercado dos imóveis no Brasil ou na região do Empreendimento pode sofrer redução, o que levará a uma consequente desvalorização do Empreendimento e das Unidades Imobiliárias.

O valor de mercado dos imóveis no Brasil, de forma geral, ou especificamente na região do Empreendimento pode, em razão de circunstâncias variadas, oscilar. Caso ocorra uma desvalorização imobiliária, o valor de mercado do Imóvel também poderá ser impactado, afetando-se o valor de mercado das Unidades Imobiliárias e do Empreendimento como um todo.

O aumento da concorrência na região do Empreendimento poderá afetar sua rentabilidade.

Caso haja a construção de outros empreendimentos hoteleiros na região do Empreendimento, tal fato poderá afetar adversamente a venda das Unidades Imobiliária se o fluxo de hóspedes previstos para esse Empreendimento. Esses fatores poderão prejudicar de forma significativa a Remuneração dos Proprietários.

Os Proprietários poderão ter dificuldades em substituir a Operadora Hoteleira nas atividades de hotelaria a serem desenvolvidas no Empreendimento.

À Operadora Hoteleira é dada a opção de rescindir o Contrato de Locação, sem multa para qualquer das partes, na hipótese da operação do Empreendimento gerar resultado líquido negativo por 2 (dois) exercícios consecutivos ou 3 (três) alternados, o que deverá ser devidamente demonstrado pela Operadora Hoteleira à Gestora e, conseqüentemente, aos Investidores Subscritores.

Rubrica investidor

São ainda motivos para a rescisão antecipada do Contrato de Locação: (i) o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou o decreto de falência de qualquer das partes; ou (ii) a violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do Contrato de Locação por qualquer parte.

Caso o Contrato de Locação seja rescindido antecipadamente por quaisquer dos motivos acima previstos, os Investidores Subscritores poderão ter dificuldades em substituir imediatamente a Operadora Hoteleira por outra locatária ou prestadora de serviços de hotelaria para operar o Empreendimento, sendo que durante o período em que o Empreendimento permanecer vazio os Investidores Subscritores não farão jus ao recebimento de qualquer remuneração, podendo, inclusive, ser chamados, na qualidade de Condôminos, a aportar recursos adicionais no Condomínio Empreendimento para cobrir determinados custos de manutenção, impostos e encargos do Empreendimento.

A Incorporadora poderá cancelar a Oferta durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar do registro da incorporação do Empreendimento o que poderá ocasionar a não entrega das Unidades Imobiliárias aos Investidores Subscritores

A Incorporadora poderá, durante o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias a contar do registro da Incorporação, cancelar a Oferta caso não tenham ainda sido alienadas ao menos 50% (cinquenta por cento) das Unidades Imobiliárias. Nesse caso, os Investidores Subscritores que já tenham subscrito ou adquirido uma ou mais Unidades Imobiliárias não terão a possibilidade de receber a propriedade das respectivas Unidades Imobiliárias.

O Contrato de Locação poderá ser rescindido unilateralmente por culpa da Incorporadora e/ou de um ou mais Investidores Subscritores.

O Contrato de Locação foi firmado tendo como partes a Operadora Hoteleira, na qualidade de locatária, e a Incorporadora, na qualidade de locadora, sendo que a Incorporadora passará a ser sucedida pelos Investidores Subscritores no Contrato de Locação à medida em que estes adquirirem as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, assumindo assim os Investidores Subscritores, por consequência, todas as obrigações assumidas pela Incorporadora no Contrato de Locação.

O Contrato de Locação pode ser rescindido por qualquer das partes, por justa causa, em caso de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou o decreto de falência da outra parte, ou ainda no caso de violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do Contrato de Locação pela outra parte. Deste modo, o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou o decreto de falência da Incorporadora (enquanto ainda for parte do Contrato de Locação) ou de um Investidor Subscritor, ou ainda a violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do Contrato de Locação pela Incorporadora ou por um Investidor Subscritor poderá fazer com que a

Rubrica investidor

Operadora Hoteleira exerça o seu direito de rescindir o Contrato de Locação antecipadamente, sujeitando a Incorporadora ou o(s) Investidor(es) Adquirente(s) que deu(deram) causa à rescisão ao pagamento da multa aplicável, na forma prevista no referido Contrato de Locação e no item “Contrato de Locação e Outras Avenças” da Seção Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento” deste Prospecto Resumido.

Adicionalmente, caso o Contrato de Locação seja rescindido antecipadamente por quaisquer dos motivos acima previstos, os Investidores Subscritores poderão ter dificuldades em substituir imediatamente a Operadora Hoteleira por outra locatária ou prestadora de serviços de hotelaria para operar o Empreendimento, sendo que durante o período em que o Empreendimento permanecer vazio os Proprietários não farão jus ao recebimento de qualquer remuneração, podendo, inclusive, ser chamados, na qualidade de Condôminos, a aportar recursos adicionais no Empreendimento para cobrir determinados custos de manutenção, impostos e encargos do Empreendimento.

Outros riscos de mercado

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país e do próprio setor.

A demanda por novas unidades imobiliárias é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazos, programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica. O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores. Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas podem afetar a capacidade dos compradores de unidades imobiliárias de obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por novas unidades imobiliárias, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento nas Unidades Imobiliárias. A falta de disponibilidade de financiamento é outro fator que pode afetar a demanda por novas unidades autônomas, causando uma redução das vendas. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre a situação financeira da Incorporadora e em seus resultados operacionais. Quase todas as despesas operacionais da Incorporadora são denominadas em moeda corrente nacional, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira.

Rubrica investidor

Não é possível garantir que os governos municipais, estaduais e federais farão investimentos em infraestrutura e saneamento básico nas regiões onde será desenvolvido o Empreendimento.

O Empreendimento está localizado em região que necessita de investimentos infraestrutura por parte das autoridades municipais, estaduais e federais, dos quais o sucesso do Empreendimento depende em grande parte. Não há como garantir, contudo, que essas propostas de investimento serão implementadas por tais autoridades governamentais.

O governo brasileiro tem exercido e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Este envolvimento, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderão afetar adversamente o Empreendimento.

O governo brasileiro frequentemente intervém na economia brasileira e, de tempos em tempos, introduz mudanças significativas na política e nos regulamentos. As ações do governo brasileiro de controlar a inflação e outras políticas e regulamentação frequentemente envolvem, entre outras medidas, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais e monetárias, controles de preço, desvalorizações de moeda, controles de capital e limites às importações. As atividades das Ofertantes e do Empreendimento, sua situação financeira e seus resultados de operações poderão ser adversamente afetados por mudanças na política ou regulamentação nos níveis federal, estadual e municipal que envolvam ou afetem fatores como:

- taxas de juros;
- política monetária;
- variações cambiais;
- inflação;
- liquidez do capital doméstico e mercado de empréstimos;
- políticas tributárias;
- alterações em leis trabalhistas;
- regulamentações ambientais em nosso setor;
- taxas de câmbio e controles e restrições sobre remessas para o exterior, como aquelas brevemente impostas em 1989 e começo de 1990; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais ou econômicos que afetaram o Brasil.

As Ofertantes não podem assegurar que o governo brasileiro manterá as políticas econômicas atuais, ou que alguma mudança implementada pelo governo brasileiro afetará, direta ou indiretamente, os negócios e o resultado operacional das Ofertantes ou do Empreendimento.

Limitações na infraestrutura de transporte aéreo e terrestre podem afetar a atratividade do Empreendimento.

A infraestrutura de transporte aéreo e terrestre constitui um fator importante para expansão da atividade de hotelaria no Brasil. Nesse sentido, a taxa de ocupação do Empreendimento poderá variar significativamente, dependendo das condições do transporte aéreo e terrestre que sirvam, em especial, as cidades de São Paulo e São Caetano do Sul, respectivamente. Eventuais interrupções ou suspensões nesses serviços poderão afetar significativamente a Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias.

A percepção de riscos em outros países, especialmente nos países de economia emergente, poderá afetar o valor de mercado das Unidades Imobiliárias.

Investir em imóveis em mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em imóveis de países mais desenvolvidos, e tais investimentos podem ser tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos em imóveis estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros: mudanças nos ambientes legal, regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos; e restrições a investimentos estrangeiros e a repatriação de capital investido. Não há certezas de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir na comercialização das Unidades Imobiliárias e nas atividades do Empreendimento.

Riscos Relacionados às Controladoras da Incorporadora

Problemas com os empreendimentos imobiliários das Controladoras da Incorporadora que escapam ao seu controle poderão vir a prejudicar a sua reputação, bem como sujeitá-lo a eventual imposição de responsabilidade civil.

A reputação e a qualidade técnica das obras dos empreendimentos imobiliários realizados pelas Controladoras da Incorporadora diretamente, ou por meio de suas sociedades de propósito específico (“SPEs”), individualmente ou em associação com sócios e parceiros, são fatores determinantes em suas vendas e crescimento. O prazo e a qualidade dos empreendimentos imobiliários dos quais as Controladoras da Incorporadora participam, no entanto, depende de certos fatores que estão fora do seu controle completo, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados (empreiteiros). Caso os empreiteiros que prestam serviços à Incorporadora não cumpram suas obrigações trabalhistas ou fiscais, as Controladoras da Incorporadora, como co-responsáveis, poderão sofrer a imposição de penalidades pelas autoridades competentes. Adicionalmente, podem ocorrer atrasos na execução de

Rubrica investidor

empreendimentos ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão-de-obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam constatados depois da conclusão, podem sujeitar as Controladoras da Incorporadora a processos cíveis propostos por compradores ou ocupantes das Unidades Imobiliárias. Além disso, conforme disposto no Código Civil, as Controladoras da Incorporadora prestam garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e podem vir a ser demandados com relação a tais garantias.

Nessas hipóteses, as Controladoras da Incorporadora poderão incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais. Tais fatores também podem afetar a reputação das Controladoras da Incorporadora como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, onde as Controladoras da Incorporadora também são responsáveis por garantir a solidez da obra pelo período de cinco anos.

Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas, greves, falta de disponibilidade de mão de obra, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Incorporadora pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A Incorporadora pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos da taxa de juros, novos impostos ou tributos a serem criados, ou mesmo a alteração das alíquotas dos existentes, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas com os empreendimentos imobiliários dos quais as Controladoras da Incorporadora participam poderá vir a afetar adversamente a sua reputação e suas vendas futuras assim como a reputação e as vendas futuras da Incorporadora.

ANEXO VI –DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM400

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

DECLARAÇÃO

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº360, 4º andar, sala 30, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 17.381.755/0001-86, neste ato representada por seus representantes legais **Abrão Muszkat**, brasileiro, divorciado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 2.935.505-9 e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 030.899.598-87, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, conjunto 41, Vila Nova Conceição e **Carlos Eduardo Toledo Ferraz**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade – RG nº 9.711.668-3 e inscrito no CPF/MF sob o nº 104.163.548-66, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 10º andar, Jardim Europa, na forma de seu contrato social (Anexo I) e **HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 7.815 – Torre 2 - 9º, 10º e 11º (parte) andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.967.852/0001-27, neste ato representada por seus representantes legais **Sr. Xavier Paul Siegfried Perret**, francês, casado, portador da cédula de identidade RNE V-848115-M, inscrito no CPF/MF sob o nº 235.657.778-50 e **Sr. Franck Aime Andre Pruvost**, francês, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RNE nº V298087-D, inscrito no CPF/MF sob o nº 225.350.298-71, ambos domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 7.815 – Torre 2 - 9º, 10º e 11º (parte) andares, na forma de seu estatuto social (Anexo II), vêm, na qualidade de Ofertantes de 336 (trezentas e trinta e seis) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras e áreas comuns referentes à sua 1ª (primeira) oferta de distribuição de unidades autônomas imobiliárias hoteleiras vinculadas a contratos de investimento coletivo do empreendimento “You São Caetano” (“Unidades Imobiliárias”, “Empreendimento” e “Oferta”, respectivamente), nos termos do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que:

- (i) são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes as informações prestadas nos documentos referentes ao Pedido de Dispensa de Registro de Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo Vinculados a Unidades Imobiliárias do Empreendimento Imobiliário “You São Caetano”, protocolizado perante a CVM;
- (ii) são responsáveis pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações mencionadas no item (i) acima durante todo o prazo de duração da Oferta;
- (iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Empreendimento que venham a integrar o Prospecto Resumido, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) as informações constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Empreendimento serão atualizadas durante todo o prazo da Oferta em periodicidade mínima anual;



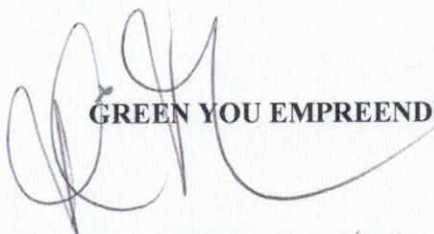
- (v) o Prospecto Resumido foi elaborado de acordo com as normas pertinentes e contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores: (i) da Oferta; (ii) dos valores mobiliários ofertados; (iii) das Ofertantes; (iv) suas atividades; (v) situação econômico-financeiras; (vi) os riscos inerentes às suas atividades; e (vii) quaisquer outras informações relevantes;
- (vi) não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre suas respectivas situações financeiras, resultados operacionais e/ou sobre suas atividades que não tenham sido informados às sociedades corretoras de imóveis ou aos corretores de imóveis e/ou que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas no âmbito da Oferta falsas, incorretas, inconsistentes e imprecisas; e
- (vii) estão cientes de que a dispensa de registro (a) não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das Ofertantes, suas respectivas viabilidades, administrações, situação econômico-financeiras ou dos valores mobiliários a serem distribuídos e (b) é concedida segundo critérios formais de legalidade.

São Paulo, 13 de janeiro de 2015.



(Página de assinaturas 1/2 da Declaração de Veracidade das Ofertantes, Green You Empreendimento Imobiliário Ltda. e Hotelaria Accor Brasil S.A., no âmbito da Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo Vinculados a Unidades Imobiliárias do Empreendimento "You São Caetano")



Nome: Roberto Muszkat
Cargo:



Nome: Carlos Eduardo T. Feroz
Cargo:



(Página de assinaturas 2/2 da Declaração de Veracidade das Ofertantes, Green You Empreendimento Imobiliário Ltda. e Hotelaria Accor Brasil S.A., no âmbito da Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo Vinculados a Unidades Imobiliárias do Empreendimento "You São Caetano")

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Xavier Perret
COO Hotellinvest