SEGUNDO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS IBIS E IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL

Pelo presente *Segundo Aditamento ao Contrato de Locação e Outras Avenças* ("Segundo Aditamento"), as Partes (ou isoladamente "Parte") que o firmam:

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, CEP 04.543-000, Vila Nova Conceição, 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 abaixo assinados, doravante designada "**LOCADORA/INCORPORADORA**", e, futuramente, os adquirentes das unidades autônomas do empreendimento abaixo indicado, os quais lhe sucederão em todos os direitos e obrigações locatícios decorrentes do Contrato, e que doravante são designados como "**CONDÔMINO-LOCADOR**" (no singular ou no plural); sendo a **LOCADORA/INCORPORADORA** e o **CONDÔMINO-LOCADOR** denominados, em conjunto, simplesmente, "**LOCADORA**";

De outro lado, na qualidade de locatária e operadora hoteleira, a **HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.**, com sede na Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº. 7815 – Torre 2 – 9º (parte), 10º e 11º 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 de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo assinados, doravante simplesmente denominada "**HAB**"; e

Ainda, como anuente e mandatária, a **BSH BRASIL – SERVICE & HOLDING LTDA.** ("**BSH**"), com sede na Avenida Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 75, 2º andar, conjunto 21, Vila Cruzeiro, CEP 04726-170, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ do MF sob nº 59.944.710/0001-12, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais ao final assinados, doravante designada "**ANUENTE**" ou "**MANDATÁRIA**".

Considerando que:

I. O Contrato de Locação celebrado em 28 de novembro de 2014 ("**Contrato**"), entre a **LOCADORA** e a **HAB** ("**LOCATÁRIA**"), referente a locação de empreendimento, a ser desenvolvido, incorporado e construído pela **LOCADORA** 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, objeto da matrícula n.º 39.450, do 1º. Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP, composto de 140 (cento e quarenta) unidades autônomas hoteleiras, e suas

respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS** e 196 (cento e noventa e seis) unidades autônomas hoteleiras, e suas respectivas áreas comuns, nos moldes da marca **IBIS BUDGET**, o qual, em conjunto com suas **Instalações Técnicas**, seus **Equipamentos Operacionais** e seus **Materiais Operacionais**, será destinado para que a **HAB** exerça sua operação hoteleira, em conformidade com as marcas **IBIS** e **IBIS BUDGET,** (c) 10 (dez) unidades autônomas lojas, e (d) 20 (vinte) unidades autônomas vagas de garagem ("**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. Em 19 de maio de 2015, as Partes firmaram Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação e Outras Avenças para alterar as condições referentes ao **Índice de Pagamento de Aluguel,** a ser observado pela **HAB** quando do pagamento do **Aluguel** à **LOCADORA ("Primeiro Aditamento");**

VI. As Partes desejam aditar o Contrato *(a)* para alterar os prazos, as condições e as características referentes à entrega do **Empreendimento**, *(b)* para atualizar as condições referentes aos **Programas de Fidelidade e Parceria**, em relação ao **Hotel Ibis**, e incluir as condições relativas ao **Programa de Compliance da HAB** e ao **Código de Ética e de Responsabilidade Social Corporativa do Grupo Accor**, conforme abaixo especificadas.

Resolvem as Partes firmar o presente **Segundo Aditamento**, conforme as condições a seguir aduzidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA
ENTREGA DO EMPRENDIMENTO

1.1. As Partes, de comum acordo, resolvem alterar o prazo para a entrega do **Empreendimento**, conforme previsto na letra "g", do item 4.2., da Cláusula Quarta do Contrato, de forma a possibilitar a entrega e a implantação do **Empreendimento** em 3 (três) etapas distintas e autônomas (as "Etapas"), sendo:

(a) Primeira Etapa – correspondente a 98 (noventa e oito) unidades do **Hotel Ibis Budget** e respectivas áreas comuns: deverão ser entregues, pela **LOCADORA/INCORPORADORA**, conforme os termos previstos no Contrato, até **16 de maio de 2019**, devidamente prontas, acabadas, equipadas e decoradas ("**Hotel de Primeira Etapa**");

(b) Segunda Etapa - correspondente a 98 (noventa e oito) unidades do Hotel Ibis Budget e respectivas áreas comuns: deverão ser entregues, pela **LOCADORA/INCORPORADORA**, conforme os termos previstos no Contrato, até **31 de dezembro de 2019,** devidamente prontas, acabadas, equipadas e decoradas ("**Hotel de Segunda Etapa**").

(c) Terceira Etapa - correspondente a 140 (cento e quarenta) unidades autônomas hoteleiras do Hotel Ibis e respectivas áreas comuns: deverão ser entregues, pela **LOCADORA/INCORPORADORA**, conforme os termos previstos no Contrato, até **31 de dezembro de 2020,** devidamente prontas, acabadas, equipadas e decoradas ("**Hotel de Terceira Etapa**").

1.1.1. A **LOCADORA/INCORPORADORA** apresentou laudo técnico para aceite provisório e relatório de vistoria, relativo ao **Hotel de Primeira Etapa**, realizados pela **Inteligência Artificial & Consultoria Ltda.** ("**IAC**") em 18 de abril de 2019, os quais integram este Segundo Aditivo como anexos 1 e 2. Os referidos laudos e relatórios apontaram algumas pendências, que deverão ser regularizadas pela **LOCADORA/INCORPORADORA,** até 25 de maio de 2019, bem como demonstrar e comprovar o perfeito funcionamento dos itens abaixo, para que a **HAB** possa dar início à fase operacional do **Hotel de Primeira Etapa:**

(d) garantir que os sistemas de incêndio de todo o **Ibis Budget** esteja em perfeito funcionamento, garantindo acesso da manutenção para as intervenções necessárias;

(e) todos os equipamentos de prevenção e combate a incêndio de todo o **Ibis Budget** devem estar instalados, como extintores, caixa hidrante com todos os itens da norma, luminárias de emergência, etc;

(f) bloquear os acessos de elevador e escadas de emergência aos andares não recebidos, mantendo a maçaneta antipânico das portas corta-fogo do lado do corredor, garantindo assim o perfeito funcionamento em caso de fuga;

(g) garantir o perfeito funcionamento do sistema de CFTV, para monitoramento das áreas internas e externas.

1.1.2. Caso a **LOCADORA/INCORPORADORA** não regularize todas as pendências no prazo acima, esta passará a custear as despesas decorrentes de eventual prorrogação da Fase Pré-Operacional e, consequentemente, ficará obrigada a reembolsar a **HAB** de todas as despesas com folha de pagamento e prestadores de serviços que esta realizar, entre o decurso do referido prazo e o efetivo início da fase operacional, especialmente as descritas no item 1.22 da cláusula primeira do Contrato, em até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento de notificação da **HAB** para tanto, sob pena de multa de 10% (dez por cento) do valor em aberto, sem prejuízo das penalidades estabelecidas no Contrato.

1.1.3. Até a entrega dos **Hotéis de Terceira Etapa** e durante o horário estabelecido em lei para realização de montagem e decoração das unidades hoteleiras, haverá no **Empreendimento** circulação de terceiros estranhos a ele, porém relacionados a elas, tais como, prestadores de serviços, empreiteiros, etc., sendo certo que estes terão sua entrada previamente autorizada e controlada pela **LOCADORA/INCORPORADORA**, sob sua responsabilidade. Nesse sentido, até que os **Hotéis de Terceira Etapa** sejam entregues:

(a) estará permitido o acesso e a permanência dos empregados, prepostos e contratados da **LOCADORA/INCORPORADORA** no **Empreendimento** para execução da montagem e decoração das unidades.

(b) estará terminantemente proibido o acesso e a permanência de outras pessoas nos locais e acessos destinados ao transporte de materiais e execução de montagem, decoração e serviços no **Empreendimento**.

(c) a **LOCADORA/INCORPORADORA** colocará portão de entrada no acesso da Rua Florida e disponibilizará o controle de acesso deste para a **HAB**:

(d) a **LOCADORA/INCORPORADORA**, ou a empresa por ela contratada, manterá identificação de modo a proibir o acesso de pessoas não autorizadas pela **LOCADORA/INCORPORADORA** nas unidades não entregues.

1.2. Fica ajustado, entre as Partes, que todas as condições previstas no Contrato relativas à entrega do **Empreendimento**, pela **LOCADORA** à **HAB**, especialmente no tocante ao **Laudo de Vistoria Provisório**, ao **Laudo de Vistoria Definitivo**, ao **Termo de Entrega e Recebimento Provisório**, ao **Termo de Entrega e Recebimento Definitivo**, à **Fase Pré-Operacional** e à **Fase Operacional** serão plenamente aplicáveis e deverão ser observadas pela **LOCADORA/INCORPORADORA** em cada uma das etapas de entrega do **Empreendimento** acima especificadas.

1.3. As Partes estabelecem, ainda, que somente os **Honorários Pré-Operacionais** referente ao **Hotel Ibis Budget**, no valor de **R$1.216.536,33 (um milhão, duzentos e dezesseis mil, quinhentos e trinta e seis reais e trinta e três centavos)**, atualizado até fevereiro de 2019, deverão ser pagos, pela **LOCADORA/INCORPORADORA** à **HAB**, em 4 (quatro) parcelas, cujos valores e forma de pagamento seguem descritos abaixo:

a) **1ª parcela – R$288.435,37 (duzentos e oitenta e oito mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e trinta e sete centavos)** – já paga pela **LOCADORA/INCORPORADORA** em 10 abril de 2019, cuja quitação é dada nesta data;

b) **2ª parcela - R$288.435,37 (duzentos e oitenta e oito mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e trinta e sete centavos)** – já paga pela **LOCADORA/INCORPORADORA** em 10 maio de 2019, cuja quitação é dada nesta data;

c) **3ª parcela - R$288.435,37 (duzentos e oitenta e oito mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e trinta e sete centavos)** – vencerá em 10 de junho de 2019;

d) **4ª parcela - R$351.230,22 (trezentos e cinquenta e um mil, duzentos e trinta reais e vinte e dois centavos)** a ser paga em duas parcelas de R$175.615,11 (cento e setenta e cinco mil, seiscentos e quinze reais e onze centavos) cada, vencendo-se a primeira em 10 de janeiro de 2020, mediante a entrega do **Hotel de Segunda Etapa**, e a segunda parcela em 10 de fevereiro de 2020.

1.4 Os **Honorários Pré-Operacionais** correspondentes ao **Hotel Ibis** deverão ser pagos, pela **LOCADORA/INCORPORADORA** à **HAB**, no valor de R$4.820,00 (quatro mil, oitocentos e vinte reais) por unidade autônoma hoteleira do **Hotel Ibis**, utilizando-se como índice base o de agosto/2014, deverão ser pagos, pela **LOCADORA/INCORPORADORA** à **HAB**, em 6 (seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira delas em **31 de maio de 2020**.

1.5. As Partes ratificam que, o Prazo de Carência previsto no item 1.35 das Definições, na cláusula primeira do Contrato somente será aplicável na **Fase Operacional** do **Hotel de Primeira Etapa.**

1.6. As Partes ratificam que, enquanto não houver a entrega e o início da **Fase Operacional** da totalidade do **Empreendimento**, o **Aluguel** a ser pago, pela **HAB** à **LOCADORA**, considerará apenas o **Resultado Operacional** POSITIVO que vier a ser apurado em decorrência da operação de cada uma das etapas entregues pela **LOCADORA/INCORPORADORA** para a

HAB. Para fins de pagamento do **Aluguel** pela **HAB** para a **LOCADORA**, as Partes estabelecem que o Aluguel deverá ser rateado entre os proprietários ou titulares de direitos aquisitivos das unidades autônomas entregues pela **LOCADORA/INCORPORADORA.**

1.7. Após o início da **Fase Operacional** do **Hotel da Terceira Etapa**, o **Aluguel** será pago, pela **HAB** à **LOCADORA**, considerando o **Resultado Operacional** POSITIVO de todo o **Empreendimento** (e não apenas do **Hotel da Primeira Etapa** ou do **Hotel da Segunda Etapa**). Assim sendo, quando do pagamento do **Aluguel**, nos termos aqui previstos, deverá ser aplicado o **Índice de Pagamento de Aluguel**.

1.7.1 Fica ajustado, entre as Partes, excepcionalmente que, na hipótese de haver **Resultado Operacional** NEGATIVO do **Hotel da Primeira Etapa** acumulado quando do início da operação do **Hotel de Segunda Etapa** ou do **Hotel de Terceira Etapa**, referido resultado não poderá ser compensado com o **Resultado Operacional** POSITIVO que vier a ser apurado em decorrência da operação das demais etapas. Dessa forma, o **Resultado Operacional** do **Empreendimento** e, consequentemente, o **Aluguel**, deverão ser temporariamente considerados, apurados e controlados de maneira independente para o **Hotel da Primeira Etapa,** para o **Hotel da Segunda Etapa** e para o **Hotel da Terceira Etapa** até que o **Resultado Operacional** NEGATIVO do **Hotel da Primeira Etapa** seja completamente compensado com o **Resultado Operacional** POSITIVO que vier a ser obtido em decorrência da operação do **Hotel da Primeira Etapa**.

1.8 As Partes pactuam que até que o **Hotel de Terceira Etapa** venha a ser entregue, as despesas diretas referentes ao **Hotel de Terceira Etapa**, inclusive para a manutenção da fachada destes hotéis, correrão por conta exclusiva da **LOCADORA/INCORPORADORA**, devendo referidas despesas serem controladas separadamente do **Hotel da Primeira Etapa** e do **Hotel da Segunda Etapa.**

1.8.1 Caberá à **LOCADORA/INCORPORADORA** realizar e custear toda a manutenção do **Hotel de Segunda Etapa** e do **Hotel de Terceira Etapa** durante o período de decoração e montagem dessas unidades, especialmente para os fins de conservação, higiene e limpeza, de forma a evitar que a ausência de referida manutenção venha a causar impactos à operação do **Hotel da Primeira Fase** ou do **Hotel da Segunda Fase**.

1.9. Fica ajustado entre as Partes que os seguintes custos da área privativa e das despesas necessárias à manutenção das áreas comuns compartilhadas entre o **Hotel da Primeira Etapa,** do **Hotel da Segunda Etapa** e do **Hotel de Terceira Etapa**, que vierem a ser entregues

para possibilitar o início da **Fase Operacional** do **Hotel da Primeira Etapa** e do **Hotel de Segunda Etapa**, deverão assim ser custeadas:

a) **Despesas para a manutenção dos elevadores:** (a1) até a entrega do **Hotel de Segunda Etapa,** as despesas para a manutenção dos elevadores do **Hotel Ibis Budget** serão consideradas **Despesas Operacionais** do **Hotel da Primeira Etapa**; (a2) até a entrega do **Hotel de Terceira Etapa** as despesas para a manutenção dos elevadores do **Hotel Ibis** serão custeadas exclusivamente pela **LOCADORA/INCORPORADORA**;

b) **Despesas de condomínio**: (b1) até a entrega do **Hotel de Segunda Etapa,** a metade da taxa de condomínio do **Hotel Ibis Budget** serão consideradas **Despesas Operacionais** do **Hotel da Primeira Etapa**; (b2) até a entrega do **Hotel de Terceira Etapa** a taxa de condomínio serão custeadas exclusivamente pela **LOCADORA/INCORPORADORA**;

c) **Despesas de consumo de água, esgoto, taxa de lixo, e energia elétrica**: (b1) até a entrega do **Hotel de Segunda Etapa,** a totalidade das despesas de consumo de água, esgoto, taxa de lixo, e energia elétrica do **Hotel Ibis Budget** serão consideradas **Despesas Operacionais** do **Hotel da Primeira Etapa.** Caso seja identificado acréscimo no consumo de água, esgoto e energia elétrica após o início da equipagem e montagem do Hotel de Segunda Etapa, a **LOCADORA/INCORPORADORA** deverá custear a diferença de consumo ou reembolsar a Despesa Operacional; (b2) até a entrega do **Hotel de Terceira Etapa** as despesas de consumo de água, esgoto, taxa de lixo, e energia elétrica do **Hotel Ibis** serão custeadas exclusivamente pela **LOCADORA/INCORPORADORA**;

d) **IPTU**: (c1) após o decurso do Prazo de Carência e até a entrega do **Hotel de Segunda Etapa,** a metade do IPTU do **Hotel Ibis Budget** será considerada **Despesa Exclusiva dos LOCADORES** e a outra metade será arcada diretamente e exclusivamente pela **LOCADORA/INCORPORADORA**; (c2) até a entrega do **Hotel de Terceira Etapa** os custos com IPTU do **Hotel Ibis** serão arcados diretamente e exclusivamente pela **LOCADORA/INCORPORADORA**;

e) **Prêmio do Seguro**: o Prêmio de Seguro do **Hotel Ibis Budget** serão consideradas **Despesas Operacionais** do **Hotel da Primeira Etapa**;

f) Após o início da **Fase Pré-Operacional** do **Hotel de Terceira Etapa**, todos os custos e despesas serão pagos conforme as condições já previstas a esse respeito no Contrato.

1.10. Em virtude da abertura do **Empreendimento** em Etapas, as Partes resolvem ajustar o item 7.5., da Cláusula Sétima do Contrato, que passa a vigorar com a seguinte redação:

> *"7.5. Fica, desde já, facultada à **HAB** e/ou a **LOCADORA** a opção de rescindir este Contrato, sem multa para as partes, na hipótese da operação do **Empreendimento**, gerar **Resultado Operacional** NEGATIVO por 02 (dois) exercícios financeiros consecutivos ou por 03 (três) exercícios financeiros alternados, contados de janeiro de 2020, o que deverá ser devidamente demonstrado pela **HAB**. Neste caso, as despesas de rescisão dos empregados, fornecedores, prestadores e demais contratações existentes à época e todas demais despesas relacionadas à rescisão do presente Contrato serão rateados na proporção de 50% (cinquenta por cento) para a **LOCADORA** e 50% (cinquenta por cento) serão consideradas **Despesas Operacionais**."*

CLÁUSULA SEGUNDA
DURAÇÃO DO CONTRATO

2.1. Para os fins do disposto na Cláusula Terceira do Contrato, fica ajustado entre as Partes que o prazo inicial de duração do Contrato será de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses contados da data de inicio da **Fase Operacional** do **Hotel de Terceira Etapa** (conforme especificada na letra "c", do item 1.1, da Cláusula deste Segundo Aditamento).

CLÁUSULA TERCEIRA
SEGUROS

3.1. Para os fins do disposto na Cláusula Décima Terceira do Contrato, fica ajustado entre as Partes que ao início da **Fase Pré-Operacional** da **Primeira Etapa do Hotel**, a **HAB** deverá incluir o **Hotel Ibis Budget** nas apólices de seguros contratadas por ela, anualmente, para os empreendimentos que ela opera sob suas marcas.

3.1.1. Até o início da **Fase Pré-Operacional** do **Hotel de Segunda Fase** a **LOCADORA/INCORPORADORA** deverá contratar às suas expensas, junto a uma companhia de seguro de primeira linha Seguro de Obras Civis em Construção/Instalação e Montagem (OCC/IM).

3.1.2. A **LOCADORA/INCORPORADORA** deverá apresentar para a **HAB** relatório mensal da obra do **Hotel de Segunda Fase**, demonstrando todas as intervenções no imóvel.

3.2. Ao início da **Fase Pré-Operacional** do **Hotel de Terceira Etapa** a **HAB** deverá incluir o **Hotel Ibis** nas apólices de seguros contratadas por ela, anualmente, para os empreendimentos que ela opera sob suas marcas.

CLÁUSULA QUARTA
PROGRAMAS DE FIDELIDADE E PARCERIA

4.1. As Partes resolvem aditar a definição de **Programas de Fidelidade e Parceria**, conforme prevista no item 1.28, da Cláusula Primeira do Contrato, com relação ao **Hotel Ibis**, que passa a vigorar de acordo com a seguinte redação:

> *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 padrão da **Grupo Accor** no Brasil e/ou no mundo. Os **Programas de Fidelidade e Parceria** estão descritos e caracterizados no Anexo 03 deste instrumento. Os custos relacionados aos **Programas de Fidelidade e Parceria** também estão descritos no referido Anexo 03 e serão repassados ao **Empreendimento** como **Despesas Operacionais**, conforme previstas na Cláusula Primeira do Contrato. A **LOCADORA** declara estar ciente de que os **Programas de Fidelidade e Parceria** obedecem aos padrões mundiais definidos pelo **Grupo Accor** para suas marcas, no Brasil e/ou no mundo, e que, portanto, poderão, eventualmente, sofrer alterações durante a vigência do Contrato, e seus posteriores aditivos. Assim, a **LOCADORA** se obriga a acatar as alterações de condições citadas, conforme determinação da **HAB**, mediante simples comunicação prévia, sem necessidade de aditivo ao Contrato, atualizando-se, apenas, o referido Anexo 03 deste instrumento."*

CLÁUSULA QUINTA
PROGRAMA DE COMPLIANCE DA HAB

5.1. A **LOCADORA** está ciente de e se compromete a obedecer às disposições da Lei Anticorrupção Brasileira nº 12.846/13, declarando, garantindo e concordando que, com relação a quaisquer atividades conduzidas nos termos do Contrato, deste instrumento e anexos, não ofereceu, deu ou prometeu, e não oferecerá, dará ou prometerá qualquer importância em dinheiro ou qualquer artigo de valor a qualquer representante/funcionário de governo, em qualquer instância, ou de partido político para os fins de:

(a) influenciar qualquer ato ou decisão desse representante/funcionário de governo, em qualquer instância, ou de partido político em sua qualidade oficial;

(b) induzir esse representante/funcionário de governo, em qualquer instância, ou de partido político a praticar ou deixar de praticar qualquer ato em violação ao dever legal desse representante/funcionário de governo, em qualquer instância, ou de partido político; ou

(c) induzir esse representante/funcionário de governo, em qualquer instância, ou de partido político a usar sua influência junto a qualquer governo ou qualquer órgão deste para efetuar ou influenciar qualquer ato ou decisão desse governo ou órgão com o fim de auxiliar a **LOCADORA** na obtenção de qualquer favorecimento, autorização ou permissão governamental.

CLÁUSULA SEXTA
CÓDIGO DE ÉTICA E DE RESPONSABILIDADE SOCIAL CORPORATIVA GRUPO ACCOR

6.1. O **Grupo Accor** adota diversos princípios, padrões e compromissos aplicáveis mundialmente aos hotéis que opera sob suas marcas em relação à responsabilidade social corporativa e ética, conforme condições previstas em seu *Código de Ética e de Responsabilidade Social Corporativa* e em seu *Programa Planet 21* disponíveis via website do **Grupo Accor**, que são atualizadas, de tempos em tempos, para atender as evoluções de referidos código e programa, cuja versão vigente desses documentos estão disponíveis no endereço eletrônico da **LOCADORA/INCORPORADORA**.

6.2. Com o objetivo de promover os melhores interesses e as melhores práticas de negócios da rede de hotéis sob as marcas do **Grupo Accor**, este espera que seus parceiros compartilhem de seus princípios, padrões e compromissos incluídos e/ou abrangidos pelo *Código de Ética e de Responsabilidade Social Corporativa* e pelo *Programa Planet 21*. Nesse sentido, as Partes concordam, desde já, que:

(a) a **HAB** envidará seus melhores esforços para assegurar que a operação do **Empreendimento** seja conduzida de maneira consistente com o *Código de Ética e de Responsabilidade Social Corporativa* e com o *Programa Planet 21*, ambos do **Grupo Accor**, durante toda a duração e execução do Contrato.

(b) a **HAB** manterá disponíveis e acessíveis ao **Grupo Accor** todos os dados e as informações referentes ao **Empreendimento**, que poderão ser acessados e utilizados indistintamente para possibilitar ao **Grupo Accor**, por meio da **HAB**, providenciar relatórios ambientais e sociais de suas atividades e responsabilidades inerentes aos hotéis operados mundialmente sob suas marcas.

***

CLÁUSULA SÉTIMA
DEMAIS DISPOSIÇÕES

7.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste **Segundo Aditamento** têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato.

7.2. Permanecem inalteradas as demais disposições do **Contrato** e do **Primeiro Aditamento**, que não apresentem incompatibilidade com este **Segundo Aditamento**, as quais são neste ato ratificadas integralmente, não se configurando novação ou alteração das obrigações.

7.3. Os "*Considerandos*", incluindo o preâmbulo acima, fazem parte integrante e indissociável deste instrumento, passando, também, a fazer parte do **Contrato**.

[O restante da folha foi deixado intencionalmente em branco.]

E, por estarem assim certas e ajustadas, assinam o presente contrato, em 03 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 14 de maio de 2019.

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Olivier Hick
COO Midscale e Econômico Brasil
CPF: 338.307.648-12
RNE: G212588-4

Philippe Trapp
COO Luxe & Lifestyle Brands South America
RNE: V988599-H - CPF: 286.816.428-69

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

BSH BRASIL – SERVICE & HOLDING LTDA.

Testemunhas:

Nome: Paulo Roberto G Fernandes
RG: RG 35.308.547-9 SSP/SP
CPF: CPF 315.511 588-25

Nome: Eryson Luis A Lucena
RG: RG 49 233 877-2 SSP/SP
CPF: CPF 230 716 678-50

(Folha de assinaturas do Segundo Aditamento ao Contrato de Locação e Outras Avenças, referente ao Ibis e ao Ibis Budget São Caetano do Sul, que firmam, entre si, a Green You Empreendimento Imobiliário Ltda. e a Hotelaria Accor Brasil S.A., com a anuência e interveniência da BSH Brasil – Service & Holding Ltda., celebrado em 14 de maio de 2019.)

Vampré 14° Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP
Fone: (11)3065.4500 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):
ABRAO MESZKAT,CARLOS EDUARDO TOLEDO FERRAZ,ERYSON LUIS ARAUJO LUCENA,PAULO ROBERTO GONZAGA FERNANDES
São Paulo, 17 de Maio de 2019 C.Seq:411090298.12:38:08h
R$38,00 SELO(S) C21047AB0535582 C21047AB0535583
Valido somente com selo de autenticidade

14º TABELIÃO - VAMPRÉ VANDERLEI TEODORO JANINO ESCREVENTE AUTORIZADO SÃO PAULO - CAPITAL

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL VALOR ECONÔMICO C21047AB0535582

14º TABELIÃO - VAMPRÉ VANDERLEI TEODORO JANINO ESCREVENTE AUTORIZADO SÃO PAULO - CAPITAL

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL VALOR ECONÔMICO C21047AB0535583

2019 05 14 Segundo Aditamento ao Contrato Locação e Outras Avenças Ibis e Ibis Budget São Caetano do Sul v11limpa

19º TABELIONATO DE NOTAS — CARTÓRIO TOLEDO
Avenida Rebouças, 3839, Jardim Paulistano - São Paulo - SP
CEP: 05401-450 - Telefone: (11) 3815-9855

Reconheço, por Semelhança, a firma de: (1) JOSÉ ERNESTO MARINO NETO, com valor econômico.
São Paulo, 20 de maio de 2019. Em testemunho da verdade.
Por Firma R$ 9,50 | Total R$ 9,50
Selo(s): 1 Ato: AA-0666820
MARCO AURELIO TOGO – ESCREVENTE

CARTÓRIO TOLEDO 19º TABELIONATO DE NOTAS

Colégio Notarial do Brasil

P.T

PROGRAMA DE FIDELIDADE E PARCERIA | LE CLUB ACCORHOTELS
CONDIÇÕES GERAIS DE ADESÃO

1. DO PREAMBULO

1.1. As disposições destas **Condições Gerais de Adesão** referem-se à **Adesão** de um **Hotel** arrendado, administrado ou franqueado, sob uma das marcas **Accor**, ao programa de fidelidade e parceria denominado "**Le Club AccorHotels**", adiante definido "**Programa**", necessárias para regular os termos e condições desse **Programa** no tocante ao relacionamento entre a **Accor** e o **Proprietário**, quanto ao **Hotel**, seus direitos e obrigações, conforme a seguir estabelecidos.

2. DAS DEFINIÇÕES

2.1. **Accor.** Qualquer uma das sociedades situadas no Brasil, que integram o sistema hoteleiro liderado pelo **Grupo AccorHotels**, que compreende, dentre outras, as marcas hoteleiras SOFITEL, PULLMAN, MGALLERY, GRAND MERCURE, THE SEBEL, MAMA SHELTER, MERCURE, NOVOTEL, SUITE NOVOTEL, ADAGIO, ADAGIO ACCESS, IBIS e IBIS STYLES, e que beneficia-se dos conhecimentos da Accor S.A. em matéria de operação e administração hoteleira, sob essas marcas.

2.2. **Grupo AccorHotels**. Accor S.A. e/ou qualquer companhia na qual a Accor S.A. detenha, direta ou indiretamente, capital e direitos de voto, incluindo a **PRO-FID**.

2.3. **Proprietário**. O proprietário e/ou possuidor de um **Hotel** arrendado (locado), administrado ou franqueado da rede **Accor**, sob uma de suas marcas, cujo **Hotel** participe do **Programa.**

2.4. **Condições Gerais de Adesão.** São as condições e os termos necessários para regular a **Adesão** de um **Hotel** operado, administrado ou franqueado, sob uma das marcas **Accor,** ao **Programa**, no tocante ao relacionamento entre a **Accor** e **Proprietário**, seus direitos e obrigações, todos reciprocamente considerados, conforme adiante definidos, detalhados e estabelecidos.

2.5. **Condições Gerais de Uso Le Club AccorHotels.** São as condições referentes ao uso do **Programa** por seus **Associados**, conforme datadas de 1º de janeiro de 2017, e suas atualizações posteriores, de tempos e tempos, a critério do **Grupo AccorHotels**, disponibilizadas no site www.accorhotels.com.

2.6. **Contrato Hoteleiro**. O contrato de locação e outras avenças, administração e/ou franquia firmado entre a **Accor** e o **Proprietário** relativo à locação (operação), administração, franquia ou,

ainda, qualquer outro instrumento contratual firmado entre as partes especificadas para viabilizar a operação e administração do **Hotel** sob quaisquer uma das marcas **Accor.**

2.7. **Hotel**. O empreendimento hoteleiro de titularidade do **Proprietário** operado e/ou administrado e/ou franqueado da rede **Accor**, sob uma de suas marcas.

2.8. **Associados**. Clientes da rede de **Hotéis** do **Grupo AccorHotels**, conforme definidos nas **Condições Gerais de Uso Le Club AccorHotels**.

2.9. **PRO-FID.** Uma empresa de capital francês, subsidiária integral da Accor S.A., situada na França, contratada pela **Accor** para realizar a administração do **Programa**.

2.10. **Programa**. O programa de fidelidade e parceria denominado "**Le Club AccorHotels**", destinado à fidelização dos clientes dos **Hotéis** do **Grupo AccorHotels**, que visa beneficiar os seus **Associados** *(i)* com vantagens, ao se hospedarem em **Hotéis** da rede **Accor** participantes do **Programa** e *(ii)* por meio dos **Parceiros**[1] do **Programa**, conforme as disposições das **Condições Gerais de Uso Le Club AccorHotels.**

2.11. **Pontos Rewards**. Pontos obtidos por um **Associado**, os quais podem ser convertidos em recompensas, conforme definido no item 2 das **Condições Gerais de Uso Le Club AccorHotels**.

2.12. **Pontos Status**. Pontos obtidos por um **Associado**, os quais dão a ele acesso aos diferentes status do **Programa**, conforme definido no item 2 das **Condições Gerais de Uso Le Club AccorHotels**.

2.13. **Vouchers Le Club AccorHotels Rewards**. São aceitos, pelo **Hotel** participante do **Programa**, tanto durante a hospedagem elegível do **Associado** quanto para uma despesa elegível, ambos para ganho de **Pontos Rewards.** Não são aceitos nos parceiros participantes do **Programa**.

2.14. **Vouchers Le Club AccorHotels Rewards Partners**. Não são aceitos nos **Hotéis** participantes do **Programa**.

3. DO PROGRAMA

3.1 Das Obrigações da Accor e do Proprietário

3.1.1 **Obrigações da Accor.** Para viabilizar a **Adesão** do **Hotel** ao **Programa** assim como o êxito desse **Programa**, a **Accor** concorda e assume as seguintes obrigações:

[1] Conforme definido nas **Condições Gerais de Uso Le Club AccorHotels.**

(a) realizar ações para a promoção do **Programa** visando à inscrição de novos **Associados**;

(b) realizar ações para a promoção do **Programa** considerando a carteira de **Associados**, incluindo ações locais dedicadas ao **Hotel**;

(c) acompanhar o processo de inscrição dos **Associados** feito pelo **Hotel**;

(d) realizar ações para recompensar a fidelidade dos **Associados**;

(e) realizar comunicações sobre o **Programa** e promovê-lo por meio de páginas específicas da www.accorhotels.com e sites relacionados à marca sob a qual o **Hotel** é operado, administrado ou franqueado;

(f) implantar e gerenciar o **Programa** para a operação/administração do **Hotel**, com todos os seus fluxos e processos operacionais,;

(g) fornecer ao **Hotel** ferramentas específicas para gestão do **Programa** (tais como, de treinamento e de promoção do **Programa**);

(h) fornecer ao **Hotel** sistemas específicos para a gestão do Programa, por meio do *Property Management System - PMS* (Sistema de Gestão da Propriedade), estando dentre eles o Hotellink;

(i) realizar parcerias comerciais para o **Programa**;

(j) treinar usuários do **Programa** indicados pelo **Hotel** ou definidos pela **Accor**, conforme o caso;

(k) realizar a gestão operacional (incluindo o faturamento do valor de "**Pontos de Cortesia**" e "**Pontos de Bônus**") do **Programa**;

(l) gerir as reclamações e pedidos de informação dos **Associados** ("atendimento ao cliente") e do **Hotel** (via o "serviço de informações do hotel"), conforme as condições previstas a esse respeito nas **Condições Gerais de Uso Le Club AccorHotels.**

3.1.2 Obrigações do Proprietário. Para viabilizar a **Adesão** do **Hotel** ao **Programa** assim como o êxito desse **Programa**, o **Proprietário** concorda e assume as seguintes obrigações:

(a) aceitar e adotar o sistema de faturamento definido a seguir, assim como os demais sistemas de TI referenciados pela **Accor** (Tars, PMS Opera ou Fidélio, Hotellink, e outros que vierem a ser implantados e necessários à realização do **Programa**);

(b) autorizar a implementação do **Programa** pela **Accor** para a operação/administração do **Hotel**, com todos os seus fluxos e processos operacionais, dentre eles, aqueles inerentes ao recrutamento de Associados, ao faturamento de *fees* e comissões, para a concessão de *soft benefits*;

(c) seguir todas as orientações e recomendações da **Accor** para alcançar os objetivos definidos para cada marca hoteleira de sua titularidade e, em particular, para alcançar a meta de recrutamento de novos **Associados** definida anualmente por ela;

(d) atender as orientações e recomendações da **Accor** para alcançar os objetivos de qualidade ligados ao reconhecimento dos **Associados** e à entrega do *soft benefits*, objeto de eventual auditoria por ela, a seu critério;

(e) pagar, pontualmente, os valores devidos à **Accor** nos termos deste instrumento.

3.2. Do Procedimento de Registro de Pontos

3.2.1 Cada **Hotel** deverá, e será responsável por, registrar o cartão de fidelidade do associado em seu PMS, registrar a transação em sua interface especial na web (via Hotellink) relativa à estada do **Associado** para que o sistema realize a pontuação correspondente aos valores das hospedagens, excluindo os impostos, na respectiva conta do **Associado**. Estas condições serão aplicadas em relação a até dois apartamentos do mesmo **Hotel** reservados em nome do **Associado** e cujas despesas incorridas com a hospedagem nesses apartamentos tenham sido faturadas diretamente em nome do **Associado**.

3.2.2 Qualquer reclamação em relação a um erro ou omissão do **Hotel** relativos ao registro e crédito de pontos para o **Associado** poderá ser imputável ao **Hotel,** inclusive quando houver fraudes e/ou quaisquer ações/usos abusivos e/ou prejudiciais ao **Programa**, conforme o caso.

3.3. Das Estadas, Despesas, Tarifas e Canais de Reserva Elegíveis

3.3.1 Estadas Elegíveis. São aquelas feitas sobre **Tarifas Elegíveis**[2] por meio de canais de distribuição do **Grupo AccorHotels**, site **AccorHotels**, call centers **AccorHotels** ou diretamente nos

[2] Conforme definição prevista nas **Condições Gerais de Uso Le Club AccorHotels.**

Hotéis e agências de viagens tradicionais usando um GDS automaticamente conectado à central de reservas do **Grupo AccorHotels**. Esses **Canais de Reserva Elegíveis**[3] podem sofrer alterações sem aviso prévio, devido às negociações do **Grupo AccorHotels** com terceiros.

3.3.2 **Tarifas Elegíveis**. São as tarifas que permitem ao **Associado** obter benefícios do **Programa**. As **Tarifas Elegíveis** incluem todas as tarifas públicas, corporativas e promocionais, com exceção das tarifas apontadas no item 7.2 das **Condições Gerais de Uso Le Club AccorHotels**.

3.3.3 **Despesas Elegíveis**. São aquelas expressamente previstas nas **Condições Gerais de Uso Le Club AccorHotels**, relativas à hospedagem do **Associado** e à reserva de hospedagem efetuada por ele assim como aos serviços e produtos consumidos durante referida hospedagem, conforme ali listados.

3.3.4 As **Estadas**, **Tarifas** e **Despesas** não elegíveis constam expressamente das **Condições Gerais de Uso Le Club AccorHotels**.

3.3.5 O não registro das **Estadas** e **Despesas Elegíveis** do **Associado** dá direito a ele de solicitar ao **Hotel** ou à central de atendimento do Le Club AccorHotels os pontos retroativos até 6 (seis) meses contados da data de *check out* da **Estada Elegível** havida no **Hotel**.

3.4. Do Sistema de Pontuação, Conversão e Resgate de Pontos do Programa

3.4.1 Os **Associados** do **Programa** poderão converter seus pontos acumulados em decorrência do **Programa** em recompensas. Essas recompensas serão concedidas aos **Associados** por meio de (a) **Vouchers Le Club AccorHotels Rewards**, emitidos pelo **Grupo AccorHotels**, que poderão ser usados no **Hotel** ou em um dos **Hotéis** participantes do **Programa,** como forma de pagamento total ou parcial de sua hospedagem (o "**voucher**") ou (b) **Vouchers Le Club AccorHotels Rewards Partners**[4] ou milhas áreas[5].

3.4.2 Os **Associados** também poderão converter seus pontos diretamente quando da realização de reserva em algum **Hotel** participante do **Programa** (**"Reserva com Pontos Rewards"**), conforme as regras de elegibilidade de tarifas, disponíveis no site www.accorhotels.com/leclub.

3.4.3 Cada **voucher** ou código emitido para **Reserva com Pontos Rewards** terá o valor de €40 (quarenta euros) e corresponderá a 2000 (dois mil pontos) acumulados pelo **Associado** por meio do **Programa**. O código para **Reserva com Pontos Rewards** será emitido com a moeda local do **Hotel**

[3] Conforme definição prevista nas **Condições Gerais de Uso Le Club AccorHotels.**
[4] Utilização somente na Europa. Não são aceitos pela rede de hotéis do Accor e não são objeto de reembolso.
[5] Conforme condições prevista nas **Condições Gerais de Uso Le Club AccorHotels**

escolhido para a reserva prevista no item anterior (3.4.2), podendo considerar múltiplos de €40 (quarenta euros) correspondentes a 2000 (dois mil pontos) cada.

3.4.4 As demais condições relativas ao *Sistema de Pontuação, Conversão e Resgate de Pontos do Programa* encontram-se descritas nas **Condições Gerais de Uso Le Club AccorHotels**.

3.5. Dos *Softs Benefits*

3.5.1 Como parte do **Programa**, um tratamento preferencial deverá ser concedido aos **Associados**, conforme as condições a serem implementadas no **Hotel** e observadas por ele durante a hospedagem dos **Associados**. Estes benefícios serão aplicáveis de maneira diferente de acordo com cada marca **Accor**, conforme o quadro anexo (Anexo 1).

4. DO REEMBOLSO DEVIDO PARA O HOTEL

4.1. Do Reembolso de voucher e de Reserva com Pontos Rewards. O valor correspondente ao **voucher** e à **Reserva com Pontos Rewards** serão reembolsados ao **Hotel**, pela **Accor**, de acordo com os critérios e condições a seguir.

4.1.1 No caso de sobreposições de taxas de ocupação, aplica-se a melhor taxa de ocupação, ou seja, se um **Associado** permanecer 4 dias no **Hotel**, e a taxa de ocupação é ≥ a 95% (noventa e cinco por cento) durante 1 desses 4 dias, o reembolso será de 100% (cem por cento).

4.2. Para os **Hotéis** que trabalham com o sistema Opera a transmissão da taxa de ocupação será feita de maneira automática.

4.3. Para os demais **Hotéis**, quando a taxa de ocupação do dia for ≥ a 95% (noventa e cinco por cento), para obter um reembolso de 100%, estes devem enviar, ao Grupo **AccorHotels** (email: leclub.burnrefund@accor.com), sua ficha de ocupação um dia após a estadia relacionada a este reembolso, ou seja, para uma estadia no dia 15/09, quando o **Hotel** possui taxa de ocupação ≥ a 95% (noventa e cinco por cento), a ficha de ocupação deverá ser enviada no dia 16/09.

4.3.1 Para estadias ocorridas no final do mês, o relatório mencionado acima deverá ser enviado, à **Accor**, antes do fechamento do mês em questão (último dia do mês +1). Por exemplo, para uma estadia ocorrida em 30/09, quando o **Hotel** possui uma taxa de ocupação ≥ a 95% (noventa e cinco por cento), a ficha de ocupação deverá ser enviada, no máximo, no dia 1º/10.

4.3.2 Se os prazos estabelecidos no item 4.3, e seus subitens acima, não forem respeitados, o reembolso de 100% (cem por cento) não será feito e nenhuma regularização será permitida posteriormente, pois é impossível integrar aos dados do sistema de reembolso do mês seguinte.

4.4. Para obter o reembolso, o **Hotel** deverá registrar devidamente os códigos do **voucher** e da **Reserva com Pontos Rewards** no sistema Hotellink, conforme disponibilizado pela **Accor**.

4.4.1 A validação desses registros, pela **Accor**, ocorrerá da seguinte forma:

(a) para **Reserva com Pontos Rewards** com uma tarifa RA3: no momento do check-in

(b) para **vouchers** utilizados em despesas adicionais durante uma hospedagem com tarifa RA3: no momento do check-in

(c) para o **voucher** e **Reserva com Pontos Rewards** com uma tarifa RA1: no momento do check-in

4.4.2 Os processos descritos no item 4.4. acima poderão sofrer alterações, mediante comunicação prévia da **Accor** a esse respeito dirigida ao **Hotel**.

4.5. Há uma tolerância nos sistemas de 7 (sete) dias após a data de check-out do **Associado** para que o **Hotel** possa realizar o registro do **voucher** e da **Reserva com Pontos Rewards** e, assim, obter a validação nos termos do subitem 4.4.1 acima. Após o prazo fixado, o **Hotel** perderá o direito ao reembolso e nenhuma exceção será feita em relação à ausência de registro e validação do **voucher** e da **Reservas com Pontos**.

4.6. O **voucher** e a **Reserva com Pontos Rewards** registrados no mês de referência serão reembolsados até o último dia útil do mês seguinte.

4.6.1 No dia do reembolso será disponibilizado para o **Hotel** um relatório detalhado de **voucher** e de **Reserva com Pontos Rewards** objeto do reembolso.

4.7. O reembolso será efetuado por meio de depósito na conta corrente do **Hotel**, em uma única transferência bancária, correspondente ao montante devido a título de reembolso de **voucher** e de **Reserva com Pontos Rewards**.

4.8. A taxa de câmbio a ser utilizada para a conversão dos valores referente ao **voucher** e de **Reserva com Pontos Rewards** (quando necessário) será informada pela **Accor** no último dia útil do mês de referência.

5. DA REMUNERAÇÃO DEVIDA PARA A ACCOR E FATURAMENTO

5.1. **Do Fee Earning Fidelização**. Pela **Adesão** do **Hotel** ao **Programa**, será devida, pelo **Hotel** à **Accor**, uma remuneração, livre de tributos, denominada "**Fee Earning Fidelização**", conforme a seguir descrita:

(a) 5,5% (cinco vírgula cinco por cento) do valor pago pelo **Associado**, referente às **Despesas Elegíveis** decorrentes de **Hotéis** afiliados às marcas **SOFITEL**, **PULLMAN**, **MGALLERY** e **GRAND MERCURE**;

(b) 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) do valor pago pelo **Associado**, referente às **Despesas Elegíveis** decorrentes de **Hotéis** afiliados às marcas **MERCURE**, **NOVOTEL** e **SUITENOVOTEL**;

(c) 3% (três por cento) do valor pago pelo **Associado** referente às **Despesas Elegíveis** decorrentes de **Hotéis** afiliados às marcas **IBIS** e **IBIS STYLES**;

(d) 2,5% (dois vírgula cinco por cento) do valor pago pelo **Associado**, referente às **Despesas Elegíveis** decorrentes de **Hotéis** afiliados à marca **ADAGIO**; e

(e) 0,9% (zero vírgula nove por cento) do valor pago pelo **Associado**, referente às **Despesas Elegíveis** decorrentes de **Hotéis** afiliados à marca **ADAGIO ACCESS**.

5.1.1 Nenhuma cobrança referente às **Despesas Elegíveis** decorrentes da primeira estada do novo **Associado** ao **Programa** será feita ao **Hotel**, desde que essa primeira estada corresponda ao período de inscrição do **Associado**.

5.2. **Da Comissão de Reembolso**. Pela Adesão do **Hotel** ao **Programa**, será devida, pelo **Hotel** à **Accor**, uma **Comissão de Reembolso**, livre de tributos, correspondente à 50% (cinquenta por cento) do valor do **voucher** e da **Reserva com Pontos Rewards**, objeto do reembolso previsto no item 4.1. acima, e seus subitens, se a taxa de ocupação do **Hotel**, no período de referência, for menor que 95% (noventa e cinco por cento), conforme as condições do item 4.1.b acima.

5.3. **Do Ponto Bônus e do Ponto Cortesia.** O **Hotel** poderá conceder pontos adicionais aos **Associados**, caso decida lançar uma campanha promocional interna ("**Ponto Bônus**") ou, ainda, inserir pontos a título de cortesia aos **Associados**, como forma de retratação por algum problema que o **Associado** venha a ter durante sua hospedagem ou por qualquer outro motivo ("**Ponto Cortesia**"). Tais pontos serão cobrados do **Hotel**, pela **Accor**, na base de €0,02 (zero vírgula zero

dois euros) para cada ponto oferecido pelo **Hotel**, multiplicado pela taxa de câmbio informada pela **Accor** no último dia útil do mês de referência.

5.4. **Faturamento**. O faturamento do **Fee Earning Fidelização** e da **Comissão de Reembolso**, para cobrança do **Hotel**, pela **Accor**, será realizado por meio da emissão de Nota Fiscal, livre de tributos, isto é, com o acréscimo de valores relativos aos seguintes tributos: 1,5% de I.R., 0,65% de PIS, 1% de CSLL e 3% de COFINS.

5.4.1 Para os **Hotéis** arrendados, a remuneração devida à **Accor** será cobrada e paga, pelo Hotel, por meio de *Aviso de Lançamento*, não havendo a incidência de qualquer tributação.

5.4.2 Na hipótese de haver mudanças na legislação tributária que venham a alterar os tributos incidentes sobre o faturamento da remuneração devida ao **Grupo AccorHotels**, ou, ainda, suas alíquotas, referido faturamento será reajustado, e deverá ser pago pelo **Hotel**, ao **Grupo AccorHotels**, de acordo com referida alteração, uma vez que essa remuneração deverá ser paga sempre livre de tributos.

5.4.3 A Nota Fiscal relativa à cobrança da remuneração devida ao **Grupo AccorHotels**, conforme descrita acima, será enviada ao **Hotel** com vencimento para 20 (vinte) dias contados da data de sua emissão, devendo ser pontualmente paga por este.

5.4.4 O cálculo do faturamento da remuneração devida ao **Grupo AccorHotels** deverá considerar e/ou corresponder às **Despesas Elegíveis** geradas pelos **Associados**, conforme registradas no período de 1 (um) mês fechado, ou seja, do primeiro ao último dia do mês de referência.

5.4.5 Caberá ao **Hotel** realizar a conferência das **Despesas Elegíveis** incorridas pelos **Associados**, assim como de toda a remuneração devida ao **Grupo AccorHotels**, conforme informações constantes na fatura do mês referência, podendo, inclusive, extrair relatório do período mencionado via sistema Hotellink, disponibilizado pelo **Grupo AccorHotels**.

5.4.5.1 Caso o **Hotel** identifique algum valor indevido, deverá entrar em contato com a **Accor**, que fará a verificação da alegação. Eventual correção do valor indevido será lançada na próxima fatura após a comprovação da irregularidade.

6. CONDIÇÕES GERAIS

6.1. **Adesão**. Os clientes da rede de **Hotéis** do **Grupo AccorHotels** se hospedam com frequência e realizam sua reserva por meio dos canais de distribuição do **Grupo AccorHotels**, que oferecem preços mais acessíveis. Referidos clientes, nesse sentido, são uma oportunidade para a

fidelização dos mesmos na rede de **Hotéis** do **Grupo AccorHotels,** constituindo uma estratégia de longo prazo e uma ferramenta poderosa contra a concorrência. Dessa forma, e de acordo com as condições previstas no **Contrato Hoteleiro**, a **Adesão** do **Hotel** ao **Programa** é obrigatória, pois ele constitui padrão do **Grupo AccorHotels** no Brasil e/ou no mundo.

6.1.1 Requisito. Constitui requisito essencial para a **Adesão** do **Hotel** ao **Programa** a existência de **Contrato Hoteleiro**, entre a **Accor** e o **Proprietário**, válido e vigente, possibilitando a operação, administração ou franquia do **Hotel**, sob uma das marcas de titularidade da **Accor.**

6.2. Duração. A **Adesão** do **Hotel** ao **Programa** perdurará pelo período em que vigorar o **Contrato Hoteleiro.** O término do **Contrato Hoteleiro**, independentemente do motivo, implicará, automática e independentemente de prévio aviso, no término da **Adesão**, sem que qualquer penalidade e/ou indenização, de qualquer natureza, seja devida, de parte a parte, com exceção daquelas previstas e aplicáveis de acordo com as disposições do **Contrato Hoteleiro**.

6.3. Comunicação. Exceto se de outra forma prevista neste documento, quaisquer comunicações, notificações ou avisos relativos à estas **Condições Gerais de Adesão** e/ou ao **Programa**, ora tratados, deverão ser feitos por escrito e endereçados da seguinte forma:

Se para a **Accor**: enviar e-mail para **financeirolcahamlat@accor.com.br**
Se para o **Hotel**: enviar e-mail para o Gerente Geral do **Hotel**

6.4. Inadimplemento e Rescisão. A violação de qualquer uma das disposições destas **Condições Gerais de Adesão** e/ou o uso indevido e/ou inadequado do Programa, por qualquer uma das partes, seus empregados, prepostos, dentre outros, e o descumprimento do Termo de Compromisso Le Club Accor pelo pessoal do **Hotel** serão objeto de notificação, da parte inocente à parte infratora, com estabelecimento de prazo, não inferior a 30 (trinta) dias para remediar referida violação. O não atendimento de referida notificação sujeitará a parte infratora às disposições do **Contrato Hoteleiro** relativas a inadimplemento e rescisão, conforme nele estabelecidas, sem prejuízo da responsabilização da parte inadimplente pelas despesas decorrentes do inadimplemento mencionado, sejam elas remunerações, indenizações, honorários advocatícios, custas judicias, dentre outras.

6.5. Acordo Integral. As disposições destas **Condições Gerais de Adesão** substituem e revogam, formal, expressa e integralmente, toda e qualquer condição relativa aos programas de fidelidade e parceria, que possa ter vigorado entre a **Accor** e o **Proprietário**, em relação ao **Hotel**, em data anterior à data de publicação deste instrumento, seja ela verbal ou escrita.

6.6. **Lei Aplicável**. A **Accor** e o **Proprietário** ajustam, expressamente, que estas **Condições Gerais de Adesão** serão interpretadas de com as leis do Brasil.

6.7. **Foro e Arbitragem**. A **Accor** e o **Proprietário** concordam, formal e expressamente, para todos os fins de fato e de direito, que toda e qualquer controvérsia, entre si, oriunda destas **Condições Gerais de Adesão**, inclusive do **Programa**, deverá ser resolvida de acordo com o mecanismo para solução de conflitos estabelecido por estas, de comum acordo, no **Contrato Hoteleiro**, seja por meio de *Cláusula de Foro*, seja por meio de *Cláusula de Arbitragem*, conforme as condições, especifica e expressamente, ali previstas.

São Paulo, 14 de maio de 2019.

* * *

	BENEFÍCIOS	Classic	Silver	Gold	Platinum
DURANTE A RESERVA	Disponibilidade de apto garantida até 3 dias antes da chegada*			●	
	Disponibilidade de apto garantida até 2 dias antes da chegada*				●
DURANTE A ESTADIA	Internet gratuita	●	●	●	●
	Recepção prioritária Check-in on-line/Check-out rápido	●	●	●	●
	Late Check out mediante solicitação e disponibilidade no momento do Check-in		●		
	Late Check out **ou** Early Check in mediante solicitação e disponibilidade do Check-in			●	
	Late Check out **e** Early Check in mediante solicitação e disponibilidade do Check-in				●
	Bebida de boas-vindas		●	●	●
	10% de desconto em tratamentos nos institutos Thalassa sea & spa (exceto pacotes de tratamento)			●	●
SERVIÇOS FORA DO HOTEL: • Atendimento ao associado do Le Club AccorHotels • Acesso antecipado a vendas privadas no accorhotels.com		●	●	●	●

*até 7 dias antes do check-in nos hotéis resort

HOTEL IBIS BUDGET SÃO CAETANO DO SUL

Relatório de Vistoria

18 de abril de 2019

Revisão 03

Relatório: Vistoria Hotel Ibis Budget Sao Caetano do Sul

Introdução:
No dia 11 de abril de 2019, realizamos nova vistoria nas instalações do hotel em referencia, com o objetivo de avaliar se todas as instalações do hotel se encontravam em pleno funcionamento, sem pendências e, portanto permitindo o normal e perfeito funcionamento do mesmo. Além disso, a vistoria tem o objetivo de avaliar se as instalações se encontram dentro das normas aplicáveis e cabíveis em cada caso. Este relatório foi atualizado atraves de documentos enviados por e-mail

Observação:
A IAC nao vistoriou nesta data o Hotel IBIS ao lado e portanto o mesmo não faz parte deste relatório.

Conclusão:
Devido as pendências encontradas, não foi possivel emitir o laudo de recebimento definitivo. Uma nova vistoria deverá ser agendada para conferencia dos itens aqui relacionados.

Responsáveis :

Instalações : Engº Fernando Paulo Queiroz Alvares - CREA / MG 56579/D
Engº Marcos Ferreira Lopes - CREA / RJ 147.640/D

Assinatura :

_____

IAC Consultoria LTDA

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA RECEBIMENTO DE OBRA				
Item	Descrição	Em arquivo eletrônico AS BUILT - Pen Driver	As Built - Plotado	Memorial Descritivo
1	**Projetos**			
1.1	Ar Condicionado	OK	OK	OK
1.2	Arquitetura (dwg / plt)	OK	OK	-
1.3	Automação	OK	OK	OK
1.4	Compatibilização	OK	-	-
1.5	Comunicação visual	OK	-	-
1.6	Cozinha	OK	-	-
1.7	Decoração	OK	-	-
1.8	Estrutura de concreto	OK	-	-
1.9	Fundação	OK	-	-
1.10	Instalações elétricas	OK	OK	OK
1.11	Instalações hidráulicas	OK	OK	OK
1.12	Luminotécnico	OK	-	-
1.13	Paisagismo	OK	-	-
1.14	Planialtimétrico	OK	-	-
1.15	Sondagem	OK	-	-
1.16	Sonorização	OK	OK	-
1.17	Detecção e Alarme de Incêndio	OK	OK	OK
1.18	Combate a incêndio (Sprinkler)	OK	OK	OK
2	**Documentações Legais**		**Pen Driver**	**XEROX**
2.1	Projeto de Prefeitura aprovado		OK	OK
2.2	Projeto do Corpo de Bombeiro aprovado		OK	OK
2.3	Habite-se		OK	OK
2.4	Alvará de funcionamento		Não entregue	Não entregue
2.5	Alvará de vigilância sanitária		Não entregue	Não entregue
2.6	AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro)		OK	OK
2.7	Alvará de funcionamento dos elevadores		OK	OK
2.8	AVS - auto de verificação de segurança		Não se aplica	não se aplica
2.9	CND INSS obra		OK	OK
2.10	Apólice de seguro do Hotel .		Não entregue	Não entregue
2.11	CADAN (Prefeitura)	Aprovação da comunicação visual externa	Não entregue	Não entregue

You enviou e-mail informando que em São Caetano não é exigido este documento.

Ou aprovação para letreiro na fachada

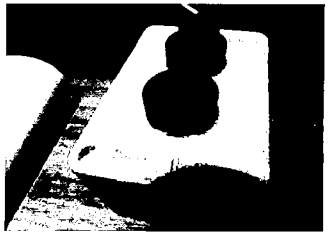
Item	Descrição			
3	ART Projetos		Pen Driver	XEROX
3.1	Aprovação Projeto Prefeitura	ART do arquiteto	Ok	Ok
3.2	Instalações elétricas		Ok	Ok
3.3	Instalações hidráulica		Ok	Ok
3.4	Estrutura de concreto		Ok	Ok
3.5	Estrutura metálica		não se aplica	não se aplica
3.6	Elementos pré-fabricados		não se aplica	não se aplica
3.7	Fundação	falta assinatura Green	entregue parcial	Não entregue
3.8	Ar Condicionado		Ok	Ok
3.9	Sondagem		Ok	Ok
3.10	Incêndio		Ok	Ok
3.11	SPDA		Ok	Ok
3.12	Gás combustível		Ok	Ok
3.13	SDAI - detecção de incendio		Ok	Ok
4	ART de Execução		Pen Driver	XEROX
4.1	Execução civil da obra		Ok	Ok
4.2	Execução Instalações elétricas		Ok	Ok
4.3	Execução Instalações hidráulica		Ok	Ok
4.4	Execução de estrutura de concreto		Ok	Ok
4.5	Selagem dos Shafts		Ok	Ok
4.6	Execução de fundação		Ok	Ok
4.7	Execução do ar Condicionado		Ok	Ok
4.8	Execução de sondagem		Ok	Ok
4.9	Execução da rede de gás combustível		Ok	Ok
4.10	Execução do SPDA		Ok	Ok
4.11	Execução de Detecção e Alarme		Ok	Ok
4.12	Execução de incêndio		Ok	Ok

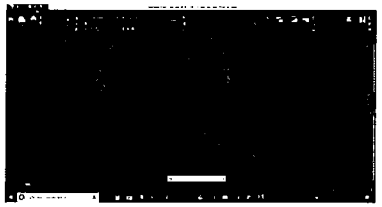
Item	Descrição				
5	Laudos		Pen Driver	XEROX	Observações
5.1	MANUAL DO PROPRIETARIO		Não entregue	Não entregue	
5.2	Laudo de dedetização		OK	OK	
5.3	Laudo de desratização		OK	OK	
5.4	Laudo físico químico e bacteriológico das caixas d'água	falta a emissão final do laudo	entregue parcial	entregue parcial	Água potável e dentro dos limites normativos.
5.5	Laudo do SPDA e de aterramento		OK	OK	
5.6	Laudo de partida do fornecedor do Gerador de emergência		OK	OK	
5.7	Laudo de Start up do fornecedor do Ar Condicionado LG		Não aprovado	Não aprovado	Falta novo laudo da LG aprovando a instalaçao
5.8	Laudo de Start up do fornecedor da geradora de água quente		OK	OK	
5.9	Laudo de Start up do fornecedor do elevador		OK	OK	
5.10	Laudo de compartimentaçao Vertical - Fire Stop		OK	OK	
5.11	Certificação do Cabeamento Estruturado		OK	-	
5.12	garantia minima de 25 anos do cabeamento estruturado		OK	-	
5.13	Laudo do Carpete	Caracteristicas de propagaçao de fogo e fumaça	OK	-	
5.14	Aprovaçao na Concessionária e ANEL do uso do Gerador no Horario de ponta		Não entregue	Não entregue	
5.15	Laudo de estanqueidade do Gás	(sé tem gás no Ibis)	OK	-	
5.16	Laudo de Acústica dos apartamentos		REGISTRO	Registramos que apesar de não passar os parametros do Manual Accor , foi aprovado baseado nos parametros da ABNT	
5.17	Laudo de limpeza da tubulação de ar condicionado . Laudo do teste estanqueidade da tubulação de ar condicionado		OK	OK	
5.18	Laudo de Acústica dos equipamenos da varanda tecnica, versos impacto com vizinhança e legislaçao do meio ambiente		Não aprovado	Não aprovado	Deverá ser feita adequações no local e novo laudo
5.19	Laudo de balanceamento de ar		OK	OK	
5.20	Laudo de temperatura dos apartamentos		OK	-	
5.21	Laudo de Estanqueidade e teste hidrostático da tubulação de Água fria e água quente		OK	OK	
5.22	Laudo de Estanqueidade e teste hidrostático da tubulação de SPK e Hidrante		OK	OK	

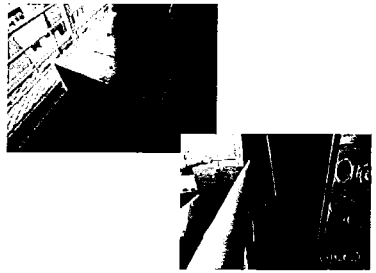
Item	Descrição		Item	Descrição	
6	Garantias / Notas fiscais/Manuais	Copia NF Garantia Manuais	6	Notas fiscais	Copia Nota Fiscal Garantia Manuais
6.1	Elevadores	OK	6.15	Eq. CFTV	OK
6.2	Geradoras de água quente	OK	6.16	Detecção e Alarme de incêndio	OK
6.3	Geradores de emergência	OK			
6.4	Pressurizadores de água	OK	6.17	Eq. Informática	Entregue parcial
6.5	Ar Condicionado	OK	6.18	Eq. Cozinha	OK
6.6	Exaustores / Ventiladores	OK			
6.7	Equip. de combate a incêndio	OK	6.19	Polidor sapatos	não se aplica
6.8	Bombas em geral	OK	6.20	PABX	OK
6.9	Transformador de energia	OK	6.21	Colchão	OK
6.10	Cofres	OK	6.22	Frigobar	não se aplica
6.11	Quadros de comando em geral	OK	6.23	Marcenaria Apto	OK
6.12	Fechadura eletrônica	OK	6.24	Marcenaria geral	OK
6.13	Eq. Áudio	OK	6.25	Aspirador de Pó	Não entregue
6.14	Eq. De CATV	OK	6.26	Carpete	OK

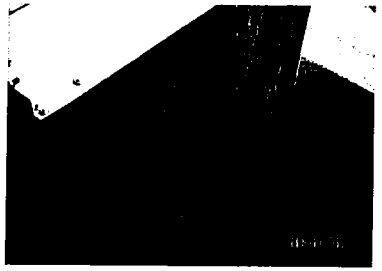
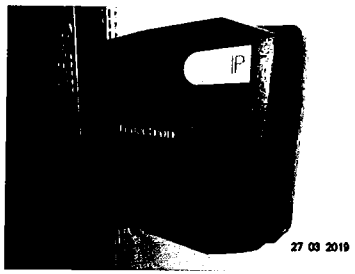
Descrição do Grau de Importância	
Grau de Importância	Descrição
VI	ITEM VERIFICADO E CONFORME
AM	ITEM QUE IMPEDE A EMISSÃO DO LAUDO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO
VM	ITEM QUE IMPEDE A EMISSÃO DO LAUDO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO

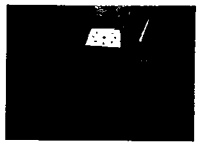
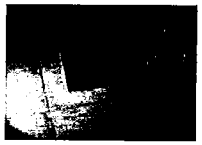
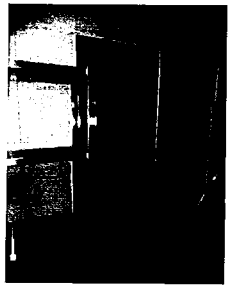
Item	Sistema	Descrição	Grau de Importância	FOTOS
7.1	TV	Falta testar sinal de TV no refeitorio	**AM**	Foi instalado mas não esta ligando
7.2	TV	Todo os materiais e equipamentos necessários para que a SKY consiga ligar o sinal usando os cabos do sistema de antena coletiva de TV aberta devem ser fornecidos e instalados.	**AM**	**Falta**
7.3	CONTROLE DE ACESSO	Falta instalar leitor de cartão RFID na cabine dos elevadores e no SAS . Os equipamentos já estão na obra	**AM**	Leitores dos elevadores Leitor do SAS foi instalado mas esta soltando da parede

Item	Sistema	Descrição	Grau de Importância	FOTOS
7.4	CONTROLE DE ACESSO	Falta instalação do relogio de ponto dos funcionários . A programaçao do relogio de ponto será durante a pre-operaçao , porem deverá estar instalado fisicamente para liberaçao do aceite provisorio .	**AM**	Ou apresentar comprovante da compra do mesmo
7.5	CONTROLE DE ACESSO	Falta plaquetas definitivas de identificaçao do controle da porta do SAS	**AM**	
7.6	ACESSIBILIDADE ABNT NBR 9050	Falta adequar a escada conforme Norma ABNT 9050 . Deve ser instalado o piso tatil nos patamares	**REGISTRO**	registramos que o item foi considerado concluido atraves de foto enviado por e-mail

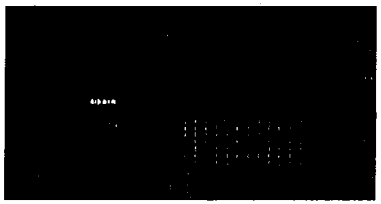
Item	Sistema	Descrição	Grau de Importância	FOTOS
7.7	ELETRICA	Falta tampa na eletrocalha no CPD	**AM**	
7.8	ELETRICA	Falta adequar a subestaçao, de forma que na falta de energia, quando a energia voltar , que o sistema volte automaticamente sem a necessidade de manobras manuais nos disjuntores de media tensão	**AM**	Falta
7.9	AR CONDICIONADO , VENTILAÇAO E EXAUSTÃO MECANICA	Falta duto defletor e falta pintura dos dutos aparentes na varanda tecnica dos pavimentos tipo conforme projeto	**AM**	

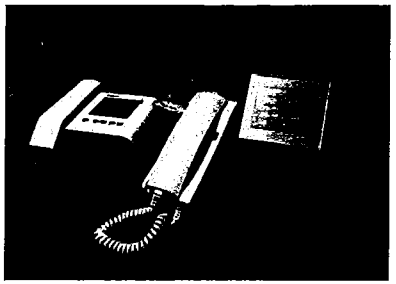
Item	Sistema	Descrição	Grau de Importância	FOTOS
7.10	AR CONDICIONADO , VENTILAÇAO E EXAUSTÃO MECANICA	O alto nivel de ruido nos ventiladores e exaustores vai causar reclamações nos vizinhos. Apresentar solução em equipamentos e/ou soluçao acustica.	**AM**	
7.11	AR CONDICIONADO , VENTILAÇAO E EXAUSTÃO MECANICA	Alto nivel de ruido no exaustor da cozinha . Consertar ou apresentar solução acustica	**AM**	
7.12	AR CONDICIONADO , VENTILAÇAO E EXAUSTÃO MECANICA	Alto nivel de ruido no ventilador que atende o ar externo do terreo e áreas administrativas do terreo.	**AM**	Apresentar soluçao e prazo. Pois ao ligar o equipamento o barulho no balcão da recepção, hall dos banheiros e sala de apoio da recepção impossibilita trabalhar dentro dos limites estabelecidos pelo Ministerio do Trabalho.

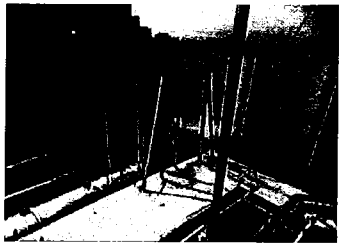
Item	Sistema	Descrição	Grau de Importância	FOTOS
7.13	AR CONDICIONADO , VENTILAÇAO E EXAUSTÃO MECANICA	falta fechamento do teto da sala de manutençao. A sala tem ar condicionado e o teto esta aberto para a garagem	**AM**	Falta
7.14	AR CONDICIONADO , VENTILAÇAO E EXAUSTÃO MECANICA	Substituir os filtros danificados dos ventiladores	**AM**	
7.15	INFORMÁTICA	Falta programação dos interfones das escadas e interfones dos banheiros tipo PCD. Durante os testes verificamos que os telefones estão mudos. A You informou que falta chagar o servidor do PABX para concluir a programaçao do PABX	**AM**	

Item	Sistema	Descrição	Grau de Importância	FOTOS
7.16	INFORMÁTICA	Falta entrega completa da RP de TI	**AM**	**Falta**
7.17	COZINHA	Faltam os cestos para retençao dos detritos nas grelhas de piso da cozinha	**AM**	 
7.18	COZINHA	Falta porta no espaço da cozinha	**AM**	

Item	Sistema	Descrição	Grau de Importância	FOTOS
7.19	INCÊNDIO	Falta tanque pulmão no recalque após as bombas do sistema de SPK. Para evitar golpe na rede. No sistema de hidrante não precisa	AM	
7.20	INCÊNDIO	Falta detetor de fumaça na rouparia nos pavimentos que tem a passadoria.	REGISTRO	registramos que o item foi considerado concluido atraves de foto enviado por e-mail . A constutora é responsavel pelo seu funcionamento
7.21	INCÊNDIO	O projeto legal de incendio mostra uma porta corta fogo e foi instalada uma porta comum. Substituir	REGISTRO	Registramos que o item foi considerado concluido atraves de foto enviado por e-mail .

Item	Sistema	Descrição	Grau de Importância	FOTOS
7.22	INCÊNDIO	Conforme ABNT NBR 9077 as portas devem abrir no sentido de fuga. Veja que as portas do Subsolo , estão abrindo no sentido contrário	REGISTRO	Registramos que o corpo de bombeiros solicitou a retirada das portas em funçao de não estar aprovadas pelo orgão.
7.23	INCÊNDIO	Falta 01 detetor de fumaça no corredor do pavimento 3	VD	INSTALADO
7.24	INCÊNDIO	Falta SDAI acionar o damper corta fogo no duto de TAE junto a tomada de ar da pressurizaçao da escada. Falta o sistema SDAI supervisionar a posição do damper corta fogo . Para manter a segurança do empreendimento , o damper corta fogo foi fechado e deverá ser mantido fechado até a ativaçao e teste do mesmo junto ao sistema SDAI, que deverá acontecer antes da abertura do hotel a hospedes.	AM	

Item	Sistema	Descrição	Grau de Importância	FOTOS
7.25	OUTROS	FALTA O LETREIRO NA FACHADA DO HOTEL	**AM**	**FALTA**
7.26	OUTROS	vedar a tubulação de esgoto da cozinha para evitar cheiro e saida de insetos.	**AM**	
7.27	OUTROS	melhorar o acabamento dos equipamentos e cabos no balcão da recepção	**AM**	

Item	Sistema	Descrição	Grau de Importância	FOTOS
7.28	OUTROS	Consertar a comunicação visual no marco do elevador que tem o numero do pavimento e Braille. Conforme norma ele deve estar entre 0,9 e 1,1 mts. E durante a vistoria verificamos que eles estao acima de 1,1 mts	REGISTRO	Regitramos que o item foi considerado atendido através de foto enviada por email
7.29	OUTROS	Falta Guarda corpo proximo a escada de marinheiro	AM	
7.30	OUTROS	O freezer adquirido não cabe na marcenaria executada. Freezer para sorvetes	AM	Falta

Item	Sistema	Descrição	Grau de Importância	FOTOS
7.31	INCÊNDIO	A porta ao lado do SAS tem maçaneta anti panico, porem a porta de saida de emergencia do restaurante não foi instalada ficando fora do padrão.	REGISTRO	Registramos que foi aprovado sem a maçaneta anti panico por não ser uma exigencia por norma ou pela IT do corpo de bombeiros.
7.32	OUTROS	Falta ar condicionado na sala de apoio da recepção / Back office	REGISTRO	Registramos que houve alteraçao do Lay out e portanto ficou acordado entre todas as partes que este local terá ventilaçao natural pela janela e renovaçao de ar pela grelha de ar externo. O Ar Condicionado ficou na sala criada para o gerente.
7.33	OUTROS	relocar o mictorio para o vestiário masculino.	REGISTRO	Devido a troca entre os vestiários, ficou aprovado que a o vestário masculino será entregue sem mictorio.

Item	Sistema	Descrição	Grau de Importância	FOTOS
7.34	OUTROS	Falta a tabua de passar roupas.	REGISTRO	REGISTRAMOS QUE O ITEM NÃO CONSTOU DA RELAÇAO DE PERTECES (RP)
7.35	ACESSIBILIDADE ABNT NBR 9050	Conforme ABNT NBR 9050 o corrimão deve possuir duas alturas . Veja "6.9.2.1 Os corrimãos devem ser instalados em rampas e escadas, em ambos os lados, a 0,92 m e a 0,70 m do piso"	REGISTRO	Registramos através desta , que este item é de inteira responsabilidade dos proprietários. Deverá ser executado caso seja exigido por algum orgão publico.
7.36	OUTROS	Faz parte deste relatório os anexos 1 e 2 referente a vistoria de civil e check list de apartamentos	AM	Anexo 1 - Vistoria de civil / Anexo 2 check list de apartamentos

INTELIGÊNCIA
ARTIFICIAL &
CONSULTORIA LTDA

HOTEL IBIS BUDGET
SÃO CAETANO - SP

Laudo Técnico para Aceite Provisório

INSTALAÇÕES PREDIAIS

Data da emissão do Laudo: 18 de abril de 2019

Responsável: _____

1º OFÍCIO NOTAS VESPASIANO-MG

Fernando Paulo Queiroz Álvares – CREA/MG 56579/D
Marcos Ferreira Lopes - CREA/RJ 147640/D

1º TABELIONATO DE NOTAS VESPASIANO (MG) - Tabelia: FLÁVIA MAFRA GIFFONI
Av. Prof. Sebastião Fernandes, 468 - Centro - CEP 33200-000 - Telefone (31) 3621-1816

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de:

FERNANDO PAULO QUEIROZ ALVARES

Selo: CRH7757

Dou Fé Escrevente - KENIA ALVES BRITO

Data/Hora da utilização: 22/04/2019 09:52:41

Emol.: R$ 5,00 Rec.: R$ 0,30 Tfj.: R$ 1,65 Total: R$ 6,95

Local:
Endereço: RUA ALEGRE, 300 SÃO CAETANO DO SUL – SP

Introdução
Realizamos vistorias nas instalações do Hotel Ibis Budget São Caetano, a fim de verificar se as mesmas estavam prontas, operacionais e atendendo as normas vigentes.

Responsável:
Engº Fernando Paulo Queiroz - CREA / MG 56579/D
Engº Marcos Ferreira Lopes - CREA/RJ / 147640/D

Ressalta-se que a realização da Inspeção Predial é de responsabilidade e da exclusiva competência dos profissionais, engenheiros e arquitetos, legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - C.R.E.A.s -, de acordo com a Lei Federal 5194 de 21/12/1966 e resoluções do CONFEA.

Objeto:

São objeto deste laudo as instalações da torre B (Ibis Budget) compreendendo os pavimentos 2 subsolos, pavimentos tecnicos (barrilete, cobertura e reservatórios), escadas e pavimentos 1 ao 7 (circulação, terraço tecnico, sala de rouparia e 98 unidades habitacionais)

Laudo de vistoria para a avaliação dos sistemas técnicos implantados, quantidade dos materiais aplicados versus normas técnicas vigentes, análise do sistema construtivo e condições das instalações sob o aspecto segurança e eficiência.

- Vistoria das instalações, a fim de identificar a existência de defeitos de fabricação, montagem, construção e afins.
- Verificação das instalações quanto aos recursos e facilidades para a manutenção dos sistemas.
- Verificação dos defeitos ou anormalidades que poderiam causar danos à pessoa física e ao patrimônio
- Verificação das instalações no que diz respeito ao funcionamento e operação dos sistemas

Descrição do Objeto:
Instalações elétricas
Instalações Hidrosanitárias
Instalações do sistema de deteção, alarme e combate de incêndio.
Instalações de Supervisão predial
Instalações de Cabeamento Estruturado e Telefonia
Instalações de Ar Condicionado, Ventilação e Exaustão Mecanica.

Documentos e Informações avaliadas para a emissão do laudo:
Projetos Executivos
Projetos As Built e memoriais descritivos
Vistoria e testes nas instalações
Normas cabiveis em cada caso

ART.

Exclusões:
Não fazem parte deste laudo, vistorias e responsabilidades os sistemas abaixo:

- Infiltrações em Fachadas
- Fundações, Estruturas de concreto, Estruturas metálicas e Impermeabilização.
- Os pavimentos 8, 9 , 10 , 11 , 12 , 13 e 14

Testes:
A IAC realizou testes e Vistorias em todos os sistemas descritos abaixo.

- Ar Condicionado
- Gerador Elétrico
- Subestaçoes elétricas
- Sistemas de Combate a Incêndio
- Rede Hidráulica
- Rede de energia elétrica
- Automação Predial

Das Responsabilidades:

Este Laudo não isenta a responsabilidade da incorporadora, instaladoras e construtora, portanto são parte integrante deste laudo:

Termo de compromisso assinado pela Green You Emp. Imobiliário Ltda e Toledo Ferrari Construtora e incorporadora Ltda datado de 12 de abril de 2019
As ARTs de projeto e execução das instalações objeto deste laudo
Os Laudos de Aterramento e de SPDA
O AVCB do Corpo de Bombeiros
O Habite-se

Este Laudo não visa à conferência de diâmetros de tubulações, cabos e dimensionamento de materiais e equipamentos, pois são de responsabilidade dos projetistas.

Pendências:

É parte integrante deste laudo, o relatório de vistoria da IAC datado de 18 de abril de 2019 e seus anexos 1 e 2, onde se encontram relacionadas todas as pendências ainda existentes na obra e que deverão ser solucionadas até o dia 12 de maio de 2019.

Os itens pendentes não oferecem risco à segurança, estando todos os sistemas de segurança em funcionamento.

Conclusão:

Os itens referentes à segurança se encontram prontos e acabados do ponto de vista construtivo e as pendências relacionadas no relatório de vistoria datado de 18 de abril de 2019, não oferecem risco de segurança e nem impedem o início da fase pré-operacional.

A emissão do Laudo de aceite definitivo está condicionada a nova vistoria técnica, para testes e aferições das pendências relacionadas no relatório anexo deste objeto, que deverá acontecer até o dia 17 de maio de 2019.

Para emissão do laudo definitivo, todas as pendências deverão ser sanadas em sua totalidade.