



## ACORDO COMERCIAL

### QUADRO RESUMO

i) **CONTRATANTE:** Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.;

ii) **ADMINISTRADORA:** Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.;

iii) **OBJETO:** Prestação dos Serviços de Assessoria e dos Serviços de Suporte na Implantação de Empreendimento Condo-Hoteleiro e sua Respectiva Administração;

iv) **PRAZO:** Da presente data até a data de abertura do empreendimento, conforme Cláusula Oitava;

v) **MARCA A SER LICENCIADA:** Radisson Red;

vi) **ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO:** Rua Dr. Timóteo, nº 577/579/591, bairro Moinhos, na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul;

vii) **NÚMERO DE APARTAMENTOS:** 144 (cento e quarenta e quatro) apartamentos

viii) **NOME FANTASIA DO EMPREENDIMENTO:** Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento

ix) **DATA PREVISTA PARA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO:** 60 (sessenta) meses contados da emissão do Registro de Incorporação ou da Licença de Incorporação, o que ocorrer por último.

x) **PREÇO:**

Serviço   Produto	Descrição	Valor	Forma de Pagamento
Taxa Inicial/Adesão à Marca	Aquisição do direito de uso não exclusivo da Marca Radisson Red	R\$ 2.000/UA mais impostos e taxas aplicáveis	30% no ato de assinatura do presente instrumento, 50% no início da construção e 20% na Data de Abertura do Empreendimento
Serviço de Assessoria	Fornecimento das matrizes para a implantação dos padrões da Marca	Não aplicável	-
Serviço de Suporte na Implantação	Suporte na implantação dos padrões da Marca	R\$ 1.150,00/UA = R\$ 165.600	12 parcelas iguais, mensais e consecutivas de R\$ 13.800, a primeira vencendo-se 30 dias após a assinatura do presente instrumento e as seguintes na mesma data dos meses subsequentes
Reembolso de Despesas	Despesas reembolsáveis incorridas pela Administradora durante a execução dos Serviços	Mediante apresentação dos comprovantes pela Administradora	Até o 5º (quinto) dia útil seguinte ao mês de ocorrência da despesa



CB

5/27

## ACORDO COMERCIAL

Pelo presente instrumento particular de Acordo Comercial (o “**Acordo Comercial**” ou o “**Contrato**”), as Partes (ou isoladamente a “**Parte**”) abaixo nomeadas, de um lado,

(a) **Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.179.785/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada “**Contratante**”; e, de outro lado,

(b) **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada “**Administradora**”; e ainda,

### Considerando que:

- (i) A **Contratante** celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda com Reserva de Fração e de Unificação de Imóveis (a “**Escritura de Permuta**”) com as proprietárias do terreno (declaração anexa) tendo como objeto a compra e venda com pagamento em área no local (permuta) dos imóveis objeto das matrículas 72.702 e 100.242, ambas do Livro n.º 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sendo que tais imóveis foram unificados, em dita escritura, gerando o terreno localizado no endereço constante do **Quadro Resumo** acima, do Livro n.º 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sobre o qual, a **Contratante** promoverá a construção de um empreendimento imobiliário consistente em Condo-Hotel), no qual haverá uma edificação com unidades do tipo condo-hoteleira e respectivas áreas e coisas comuns, nestas incluídas aquelas destinadas a restaurante, bar, sala de convenção, estacionamento, elevadores, arruamentos, jardins e instalações para serviços e lazer, que comportarão a instalação e o funcionamento de infraestrutura condo-hoteleira (o “**Empreendimento**”);
- (ii) A **Administradora** é empresa especializada na prestação de serviços de administração hoteleira, utilizando-se de licenciamento de marcas, procedimentos, padrões e especificações próprios;
- (iii) A **Contratante** deseja que o **Condo-Hotel** faça parte do grupo de empreendimentos hoteleiros pertencentes e ligados à organização da **Administradora**, combinado com as marcas registradas da **Licenciadora** e/ou da **Administradora**, o qual será denominado “**Rede**” para os fins deste **Contrato**;
- (iv) A **Contratante** deseja que a **Administradora**: (1) a auxilie, com relação a questões de caráter estritamente operacional hoteleira, na formatação do **Condo-Hotel**, para que ele atenda aos padrões da **Rede** à qual pertence a **Administradora**; e (2) se proponha a fazer tanto a administração do **Condo-Hotel** quanto à exploração hoteleira de suas facilidades e assim explorando tanto suas áreas comuns quanto as unidades condo-hoteleiras;
- (v) A **Contratante** deverá projetar, construir, instalar, montar, equipar e decorar o **Empreendimento**, conforme as orientações de natureza hoteleiras fornecidas pela **Administradora**, em consonância com o **Anexo III**, e à vista dos padrões da marca retro mencionada, cujos manuais de padrões são (ou foram) entregues à **Contratante** e integram, para todos os efeitos, o presente instrumento como **Anexo II**;



ca

527

- (vi) Para fins de viabilização da exploração conjunta das unidades hoteleiras, em sistema de **Pool**, e das demais atividades hoteleiras que serão desenvolvidas nas áreas comuns do **Empreendimento**, deverá ser constituída uma sociedade em conta de participação, doravante denominada simplesmente "**SCP**", e que deverá ter como sócia ostensiva a **Administradora** e como sócios participantes os Condôminos integrantes do **Pool**;
- (vii) Para os fins do presente, entende-se por **Pool** o sistema unificado de proprietários e adquirentes das unidades condo-hoteleiras do **Empreendimento** com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio da **Administradora**, ficando desde já acordado entre as partes que existirá um único **Pool** no **Condo-Hotel** e que este deverá ser obrigatoriamente gerido pela **Administradora** e regido nos termos da **SCP**;
- (viii) A **Contratante**, em razão da incorporação e da estrutura de condomínio edilício conferida ao **Empreendimento**, poderá comercializar perante terceiros (os "**Condôminos**") as respectivas unidades condo-hoteleiras, em partes ideais de unidades, sendo que os Condôminos deverão aderir aos contratos anexos ao presente instrumento por meio de Termo de Adesão específico.

**RESOLVEM**, de comum acordo, celebrar este **Acordo Comercial**, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir mutuamente outorgadas e aceitas.

#### CLÁUSULA 1ª - DAS DEFINIÇÕES

1.1. - Para os fins do presente **Acordo Comercial**, todos os termos grafados com iniciais em letras maiúsculas e em negrito, terão o significado a eles atribuídas no **Anexo I** do presente instrumento.

#### CLÁUSULA 2ª - DO OBJETO

2.1. - O objeto do presente **Acordo Comercial** é o estabelecimento de normas e condições indispensáveis para que a **Contratante** construa o **Empreendimento** de acordo com os padrões internacionais da **Administradora**, e em consonância com as especificações técnicas da marca a seguir definida, doravante denominada simplesmente "**Marca**", permitindo que a **Administradora** aceite a incumbência de sua administração, assim como a prestação dos serviços de assessoria pré-operacional hoteleira e dos serviços de suporte na implantação, operação e integração à Rede a qual pertence a **Marca**, e de acordo com o determinado nos **Anexos II e IV**.

2.2. - Caberá à **Administradora** fixar os conceitos gerais e específicos da operação do **Condo-Hotel** no que seja necessário à consecução das atividades que nele serão desenvolvidas, bem como definir, rever e alterar, quando for o caso, seus padrões, procedimentos e rotinas, a fim de garantir o mais alto grau de qualidade na prestação dos serviços aos seus usuários.

2.3. - Por meio deste **Acordo** as **Partes** estabelecem também os termos e condições para a celebração dos instrumentos anexos ao presente, ficando desde já a **Contratante** obrigada a formalizar tais contratos.

#### CLÁUSULA 3ª - DOS SERVIÇOS DE ASSESSORIA PRÉ-OPERACIONAL

3.1. - Os serviços de assessoria pré-operacional hoteleira, cuja remuneração da **Administradora** consta no **Quadro Resumo** acima, assim como na cláusula 7ª infra, serão prestados pelo período compreendido entre a data de assinatura deste instrumento e o último dia imediatamente anterior à Data de Abertura do **Condo-Hotel** ao público em geral, os quais serão desenvolvidos em 04 (quatro) fases distintas, conforme descritas em ordem cronológica, a saber:



SSC

**A. - Fase Preliminar** - a **Administradora** orientará a **Contratante** na conceituação dos desenhos esquemáticos do **Empreendimento**, sobre: **(i)** todos os conceitos, padrões, procedimentos e rotinas operacionais e de manutenção adotados pela **Administradora**; **(ii)** as áreas de alimentos e bebidas e de convenções; **(iii)** a decoração interior; **(iv)** os padrões das políticas de comunicação visual;

**B. - Fase de Conceituação** - a **Administradora**, à vista dos projetos preliminares ou esquemáticos que a **Contratante** lhe entregará, e tendo sempre em vista as atividades operacionais no **Empreendimento**, realizará os seguintes serviços, cujo objetivo será sempre o de análise da conceituação no que se refere exclusivamente à operação de natureza hoteleira, providenciando a revisão e aprovação: **(i)** das especificações preliminares e dos desenhos esquemáticos dos projetos; **(ii)** da distribuição, divisão e tamanho das unidades condo-hoteleiras, das áreas comuns, de serviço e administrativas (projeto de decoração de interiores e *layout*); e, **(iii)** dos orçamentos apresentados pela **Contratante** para os projetos especificamente relacionados às atividades hoteleiras no **Empreendimento**;

**C. - Fase de Desenvolvimento** - antes da construção do **Empreendimento**, incumbe também à **Administradora**, realizar também os seguintes serviços, sempre de natureza estritamente operacional hoteleira: **(i)** análise, revisão e aprovação de todos os projetos executivos do **Empreendimento**, exclusivamente quanto às questões hoteleiras relacionadas: (a) aos projetos de decoração, sugerindo a distribuição (*layout*) da mobília e dos equipamentos das áreas comuns e das unidades autônomas; (b) às políticas de comunicação visual; (c) aos projetos de elétrica, hidráulica e mecânica, definindo a localização dos pontos de luz, das tomadas elétricas, de telefone e para os cabos lógicos; (d) aos aspectos operacionais dos projetos de instalação de ar condicionado; (e) aos projetos de paisagismo; (f) aos desenhos arquitetônicos; (g) aos projetos da lavanderia, incluindo os equipamentos que deverão ali ser utilizados; (h) aos projetos das cozinhas e demais dependências da área de alimentos e bebidas, incluindo, também, neste caso, os equipamentos que deverão ali ser utilizados; **(ii)** sugestão, à vista das exigências operacionais, da localização dos equipamentos de informática, de telecomunicação e dos demais equipamentos que serão utilizados; **(iii)** elaboração de plano quantitativo preliminar ("*master list*") para compra de mobiliário, equipamentos e itens de decoração para a operação no **Empreendimento**, baseada em índices estimativos, com base nos projetos de decoração de interiores de unidades autônomas e de áreas comuns previamente aprovados pela **Administradora**, conforme **Anexo III**; e,

**D - Fase de Construção** - durante a construção e nas épocas oportunas incumbirá à **Administradora**, sempre no que se referir a questões estritamente de natureza operacional hoteleira: **(i)** rever e aprovar por escrito eventuais modificações havidas nos projetos arquitetônicos que influam na operação hoteleira, as quais deverão ser, sempre previamente submetidos à **Administradora**; **(ii)** vistoriar a construção, que implica em: (a) visita a obra, tantas vezes quantas julgar necessário, elaborando, caso a **Administradora** julgue conveniente, relatórios periódicos sobre essas visitas; (b) verificar se a qualidade dos materiais que a **Contratante** pretende utilizar na obra atende aos padrões mínimos exigidos pela **Marca**; **(iii)** elaborar, após a conclusão da obra e a limpeza final, um último termo de vistoria e a respectiva lista de pendências (*punch list*) identificando as modificações e adequações necessárias ao recebimento da obra pelo **Síndico**; **(iv)** após a conclusão da obra, elaborar um "Termo de Aprovação Operacional do **Empreendimento**", que documentará formalmente que a obra, quanto a seus aspectos operacionais de natureza hoteleira, está de acordo com os projetos aprovados pela **Administradora** para que seja operado de acordo com os padrões exigidos pela **Marca**, sem eximir a **Contratante** das responsabilidades e obrigações constantes da legislação pertinente e do contrato firmado com terceiros, quando houver; **(v)** assessorar o **Síndico** no recebimento das áreas comuns do **Empreendimento**, somente quanto aos aspectos hoteleiros, após concedido o referido "Termo de Aprovação Operacional do **Empreendimento**" à **Contratante**; **(vi)** fixar, no tocante à informatização e telefonia do **Empreendimento** a quantidade, localização e os tipos de equipamentos e programas (*software*) a serem usados; **(vii)** acompanhar e assessorar a empresa de comunicação visual na implementação das políticas de sinalização interna e externa, bem como na criação de nomes e logotipos para bar, restaurante e estacionamento do **Empreendimento**.



## CLÁUSULA 4ª - DOS SERVIÇOS DE SUPORTE À IMPLANTAÇÃO

**4.1.** – A **Administradora** prestará os serviços de suporte à implantação, cuja remuneração consta no **Quadro Resumo** acima, durante a fase de pré-abertura do **Condo-Hotel**, que corresponde ao período de meses que antecedem à referida Data de Abertura, conforme oportunamente estabelecido pela **Contratante** e pela **Administradora**, de acordo com as características próprias do **Empreendimento** e com o ritmo das obras civis e os trabalhos de montagem, equipagem e decoração deste, da seguinte forma:

**A.** - Elaboração dos orçamentos pré-operacionais contendo as verbas de pré-abertura, que incluem todas as despesas necessárias para a realização das atividades no **Empreendimento** durante a vigência deste **Acordo Comercial**, orçamento este que seguirá o exemplo ora anexo (**Anexo V**). O orçamento definitivo com as verbas pré-operacionais acima mencionadas será apresentado pela **Administradora** à **Contratante**, por volta de 18 (dezoito) meses antes da data de início do período operacional, conforme ajustado entre as Partes, para que seja submetido à aprovação, que deverá ocorrer até o 15º (décimo quinto) dia imediatamente subsequente àquela apresentação.

**A.1.** - Os valores dos orçamentos pré-operacionais descritos no item acima serão gerenciados e administrados diretamente pela **Administradora**, devendo seu pagamento ser feito na forma e prazos estabelecidos acordado entre as Partes.

**B** - Preparação de um plano de marketing contendo ações de marketing a serem desenvolvidas durante o período de pré-abertura do **Condo-Hotel**, e que possam se prolongar após a sua respectiva abertura, avaliando as condições do mercado, e reapreciando o produto de modo a pôr em destaque o que o diferencia dos concorrentes, notadamente seus serviços e rotinas de operação; inclusão do **Condo-Hotel** em materiais promocionais, programas de relações públicas, assessoria de imprensa e campanhas publicitárias corporativas da **Administradora** e da Rede à qual pertence a **Marca**, despesas estas previstas nos orçamentos mencionados no item A acima;

**C** - Seleção do Gerente Geral e demais profissionais que trabalharão no **Condo-Hotel**, de acordo com o cronograma de contratações definido nos orçamentos de pré-abertura; desenvolvimento e implantação das políticas e dos procedimentos de recursos humanos do **Condo-Hotel**; treinamento dos empregados que trabalharão no **Condo-Hotel** e que, com exceção do Gerente Geral, a todo tempo serão contratados pela **Contratante** ou diretamente pelo **Condomínio Hotel** instituído por esta. Não obstante a contratação do Gerente Geral ser de responsabilidade da **Administradora**, todos os custos referentes aos salários e encargos deste profissional estarão incluídos nas verbas pré-operacionais acima mencionadas. A demissão e/ou contratação de profissionais para o **Condo-Hotel** somente poderá ser realizada mediante prévia autorização por escrito da **Administradora**, da mesma forma que a **Administradora** poderá, a seu exclusivo critério, determinar a demissão e/ou contratação de profissionais para o **Condo-Hotel** desde que os respectivos salários e encargos estejam dentro do correspondente orçamento.

**C.1.** – As Partes estabelecem desde já que a **Contratante**: **(i)** irá entrevistar os candidatos a Gerente Geral pré selecionados pela **Administradora**, os quais deverão ser no mínimo 3 (três) candidatos; e **(ii)** poderá se opor à contratação de até 2 (dois) candidatos indicados, desde que de forma devidamente justificada e fundamentada.

**D** - Orientação à implantação do sistema de contabilidade e finanças referente à administração do **Condo-Hotel**, o qual deverá observar os padrões e rotinas da **Administradora** (os respectivos custos de treinamento e/ou quaisquer outros necessários à implantação e manutenção do sistema no **Condo-Hotel** deverão estar incluídos nos orçamentos de pré-abertura acima mencionados);

**E** – Inclusão do **Condo-Hotel** no sistema de central de reservas da **Rede** a qual pertence a **Marca** e em sistema informatizado que permita a realização de reservas de apartamentos diretamente do exterior, através de



terminais de companhias de aviação, agências de turismo e outras entidades (*Global Distribution System - GDS*). O custo deste serviço será então debitado como Despesa Operacional do **Condo-Hotel**, nos termos praticados pela **Administradora**. Fica, entretanto, desde já estabelecido que o custo deste serviço, previsto no orçamento constante da letra A, poderá variar em razão de aumento ou redução no custo do seu fornecimento, visando a cobrança de valores equivalentes para todos os empreendimentos que operam sob a **Marca**, no Brasil e no exterior, mediante aviso prévio e escrito feito pela **Administradora**.

**E.1.** - Em adição ao disposto no item E, acima, a **Administradora** irá contratar a empresa **Hotel Direto Ltda.**, que realizará a intermediação de venda de hospedagens e eventos a clientes e segmentos de mercados específicos, no intuito de incrementar as receitas do **Condo-Hotel**, através de sua força de vendas especializada, com metodologia diferenciada e ferramentas exclusivas, cuja remuneração já está incluída na Taxa Mensal de Comercialização descrita na Cláusula VII.1, "a", (ii), do Contrato de SCP, **Anexo G** ao Contrato de Administração (**Anexo VI** deste **Acordo**).

**F.** – Para a prestação dos serviços de tecnologia ao **Condo-Hotel** relacionados ao sistema de gestão hoteleira, visando a centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela **Administradora**, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas, na busca de minimizar custos incorridos pelo **Condo-Hotel** e maximizar suas atividades e resultados operacionais, nos termos do **Anexo VIII**.

**4.2.** – Nos meses que antecedem ao período de pré-abertura, a **Contratante** convocará Assembleia Geral de Condomínio sem uso para, arcando com os respectivos custos: **(i)** declaração de instalação do "Condomínio sem uso", para fins de obtenção de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ perante a Secretaria da Receita Federal e abertura de conta corrente bancária em nome do Condomínio; **(ii)** aprovação das verbas pré-operacionais acima mencionadas; **(iii)** deliberação das demais matérias constantes da Convenção de Condomínio ou que a **Contratante** submeta à deliberação na Assembleia; e **(iv)** determinação de penalidade a ser imposta aos que não adimplirem suas obrigações de pagamento das verbas constantes dos orçamentos aprovados.

**4.2.1.** - A **Contratante** desde já reconhece que a instalação do "condomínio sem uso" não exige sua total responsabilidade pelas obras e seu custeio, devendo assim permanecer até a obtenção do respectivo Auto de Conclusão do **Empreendimento** ("habite-se"), e consequente instalação do "condomínio com uso".

**4.2.2.** - Caso não seja possível, por inviabilidade registral e/ou por impedimentos relacionados à obtenção do CNPJ, a instituição do condomínio na forma prevista no item 4.2. supra, não será considerado inadimplemento da **Contratante**, na medida em que tal questão não decorrerá de vontade, ato ou omissão sua. Neste caso, a **Contratante**, tão logo obtido o habite-se do **Empreendimento** e averbada a construção das obras nas matrículas, providenciará a Assembleia Geral de Condomínio e instalará o condomínio definitivo do **Empreendimento**.

**4.3.** - Fica desde já estabelecido que o **Empreendimento** somente será considerado apto à operação e utilização (período operacional) após cumpridos pela **Contratante** os seguintes requisitos: **(i)** expedição do alvará de vistoria do corpo de bombeiros; **(ii)** obtenção do respectivo auto de conclusão do **Empreendimento** ("habite-se"); **(iii)** tenha sido realizada por si ou por empresa especializada, a vistoria do **Empreendimento**, atestando que este se encontra completamente montado, equipado e decorado, conforme os padrões da **Marca** (**Apartamentos**: estimado em R\$ 44.000,00/UA, e Áreas comuns: R\$ 23.000,00/UA, ambos valores corrigidos pelo INCC-DI, podendo sofrer variação de até 5% para mais); **(iv)** tenham sido quitados todos os valores previstos neste instrumento, e; **(v)** tenham sido quitados os valores relacionados as despesas pré-operacionais (estimado em R\$ 6.655,17/UA, podendo sofrer variação de até 5% para mais) e capital de giro (este último estimado no valor de R\$ 2.000,00 por **Apartamento**, podendo sofrer variação de até 5% para mais).



## CLÁUSULA 5ª - DO USO DA MARCA

5.1. - A **Administradora** é detentora dos direitos de uso da **Marca** exclusivamente no **Empreendimento** objeto deste **Contrato** e autoriza a **Contratante** a utilizá-la de forma não exclusiva no lançamento do **Empreendimento** e durante todo o prazo de vigência deste **Acordo Comercial**, única e exclusivamente para a consecução do objeto do presente instrumento e nos termos aqui previstos.

5.2. - A **Contratante** não concederá sublicença da **Marca** ou cederá qualquer direito concedido neste **Acordo** sem o prévio consentimento por escrito da **Administradora**. Ainda, a **Contratante** obriga-se a cumprir com todas as suas obrigações e deveres contidos no contrato que concede a **Administradora** a licença da **Marca** para o **Empreendimento**.

5.3. - O sublicenciamento da **Marca** em favor da **Contratante** é realizado em caráter não exclusivo, de tal forma que poderá a **Administradora**, por si ou por terceiros, livremente utilizar a **Marca** em outros empreendimentos, em qualquer localidade do Brasil ou do exterior.

5.3.1. - Não obstante o exposto no item 5.3 acima, a **Administradora** concederá exclusividade da marca *Radisson Red* em um raio de 2 km (dois quilômetros) contados da entrada do **Condo-Hotel**, pelo prazo de vigência do presente instrumento.

5.4. - Todo e qualquer material que contenha a **Marca** deverá ser prévia e expressamente aprovado pelo departamento de marketing da **Administradora** antes de ser distribuído. Não obstante, as **Partes** concordam que somente a **Contratante** será responsável pelos danos decorrentes de propaganda abusiva ou enganosa, de divulgação de informações incorretas, não autorizadas e/ou falsas ao público, nas ações tomadas exclusivamente por esta (**Contratante**) ou que estejam sob sua responsabilidade.

5.4.1. - A **Contratante** compromete-se a não incluir a **Marca** ou o nome fantasia da **Administradora** no nome de suas empresas, SPEs (Sociedades de Propósitos Específicos) ou similares ou ainda no **Condomínio**. Assegura, ainda, que caso tal fato já tenha ocorrido, tomará todas as medidas necessárias a proceder à respectiva alteração.

5.5. - Durante a vigência deste **Acordo Comercial**, a **Marca** poderá ser substituída por outra da **Rede** à qual a **Administradora** e/ou suas sucessoras estejam vinculadas se, de acordo com a experiência profissional da **Administradora**, por questões mercadológicas, a providência for recomendável para incremento das atividades do **Condo-Hotel**. Nesta hipótese, a **Administradora** deverá buscar prévia e expressa aprovação da **Contratante**. Todos os custos eventualmente incorridos para efetivar tal substituição serão arcados pela **Contratante**.

5.5.1. - Para tanto, a **Administradora**, apresentará à **Contratante** suas justificativas para tal mudança e os gastos que deverão ser incorridos.

5.6. - A **Contratante** reconhece que todo o **Fundo de Comércio** associado à **Marca** é de propriedade da **Administradora** e não será revertido em benefício de terceiros, ou da **Contratante**.

5.7. - Eventuais atualizações, renovações e/ou alterações feitas na **Marca** por determinação de sua **Licenciadora** deverão ser aplicadas a este **Acordo**, implicando, assim, na realização das referidas modificações, pela **Contratante**, às suas expensas.

5.8. - Se a **Marca** não estiver mais disponível para uso pela **Administradora**, as partes estabelecem que a **Contratante** será notificada para tomar conhecimento da nova marca que será utilizada pela **Administradora**, devendo tal **Marca** ser adequada ao **Empreendimento**, buscando sempre o melhor retorno aos investidores.



**5.8.1.** - Para fins deste **Acordo**, a **Marca** será considerada indisponível quando: (i) do término da respectiva licença de uso; (ii) houver mudança da **Marca** pela respectiva **Licenciadora**, seja em seus elementos figurativos ou nominativos; (iii) a **Licenciadora** deixar de usar a **Marca**; (iv) houver a recuperação judicial ou extrajudicial, a decretação de falência, insolvência ou modificação da composição societária da **Licenciadora** que prejudique a execução deste **Acordo**; ou, (v) o **Empreendimento** mudar de categoria e não mais atender aos padrões da **Marca**.

**5.8.1.1.** - Para os fins do disposto no item (i) acima, a **Administradora** neste ato declara que possui autorização da **Licenciadora**, pelo prazo de vigência deste **Contrato**, e sua renovação, para utilização da **Marca** no **Condo-Hotel** pelo prazo estabelecido neste instrumento, incluindo-se o prazo mencionado na cláusula 11.1 do Contrato de Administração.

**5.9.** - Na hipótese de término do prazo ou rescisão deste **Acordo** por qualquer razão, e do Contrato de Administração, a **Contratante** suspenderá imediatamente o uso da **Marca** e tomará todas as medidas razoavelmente solicitadas pela **Administradora** para desassociar o **Condo-Hotel** da **Marca**, salvo se formalizar em sentido contrário diretamente com a proprietária da **Marca**.

#### **CLÁUSULA 6ª - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

**6.1.** - Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste **Acordo**, a **Contratante** obriga-se a:

a) Projetar, construir, instalar, montar, equipar e decorar o **Empreendimento**, conforme as orientações de natureza hoteleiras fornecidas pela **Administradora**, e em estrita consonância com os **Anexos II e IV**, deste **Acordo Comercial**;

b) Observar e cumprir as orientações e solicitações de adequação feitas pela **Administradora**, em decorrência da prestação dos serviços de assessoria objeto do presente ao **Acordo Comercial**;

c) Instalar e manter em bom estado de conservação durante toda a fase de serviços técnicos e pré-operacional, placa divulgando a construção do **Empreendimento** objeto do **Acordo Comercial**, conforme as especificações fornecidas pelo departamento de marketing da **Administradora**, as quais deverão obedecer a legislação em vigor;

d) Entregar à **Administradora** até a data de abertura do **Condo-Hotel**: (i) todos os projetos arquitetônicos e executivos do **Empreendimento**, que demonstrem como ele se acha construído (*as built*), plotados e em arquivo eletrônico (extensão.dwg, auto CAD); (ii) após a conclusão das obras e independente dos documentos que deverão ser apresentados conforme Cláusula 14.10 abaixo: (a) cópia autenticada da Certidão Negativa de Débito referente à mão de obra empregada na construção do **Empreendimento**, expedida pelo INSS, do Alvará do Corpo de Bombeiros (AVCB) e do Auto de Conclusão das Obras (habite-se), bem assim o alvará de elevadores; (b) cópia autenticada da matrícula do **Empreendimento** contendo a averbação da construção e registro do instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio com o Regimento Interno; (c) cópia de todos os projetos e desenhos do **Empreendimento**; (d) certidão negativa de débitos municipais da **Contratante** (ISS) e do **Empreendimento** (IPTU); (e) certidão negativa de débitos emitida pelo Serviço de Patrimônio da União - SPU, quando se tratar de imóvel aforado; (f) termo de garantia de bens e equipamentos adquiridos pela **Contratante** para o **Empreendimento**; (g) relação de fornecedores, de materiais, de bens e equipamentos adquiridos para o **Empreendimento** com o telefone e endereço de contato; (h) relação atualizada dos adquirentes das unidades autônomas do **Empreendimento**;

e) Com o acompanhamento e coordenação da **Administradora**, construir uma unidade autônoma-modelo, em escala natural e completamente mobiliada, até 180 (cento e oitenta) dias após o término da "super-estrutura", em que todos os responsáveis por cada um dos projetos deverão participar para testar as



Handwritten blue ink marks: a checkmark, the number "08", and the number "524".

soluções propostas e eventualmente corrigi-las ou aperfeiçoá-las, sendo que a aprovação final deverá ser feita em conjunto pelas Partes;

f) Informar à **Administradora**, por escrito, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, o prazo previsto para o término da construção do **Empreendimento**, de sorte a permitir que seja possível, após a sua conclusão, a limpeza do **Empreendimento** e o início da instalação dos móveis e equipamentos nas áreas comuns e em suas unidades condo-hoteleiras. No caso de atraso do referido prazo, a Contratante se compromete a arcar com todos os gastos de natureza operacional dele decorrentes;

g) Realizar, na presença de um representante da **Administradora**, os seguintes testes de equipamentos e sistemas do **Empreendimento**, entre outros que poderão ser solicitados pela **Administradora**: (i) operação dos elevadores; (ii) sistemas de aquecimento e de descontaminação de água; (iii) balanceamento e controle de ar condicionado; (iv) sistema de distribuição de água quente e fria; (v) sistema de esgoto e águas servidas; (vi) sistema de *sprinkler* e detecção de fumaça, restritos às áreas públicas específicas como de alta circulação; (vii) todos os sistemas de telefonia, alarme e comunicações (para incêndio e segurança); (viii) todos os sistemas de som; (ix) sistemas de suprimento da energia de emergência (gerador, luzes de emergência); (x) desempenho acústico; (xi) equipamento de cozinha e lavanderia; (xii) energia elétrica, saneamento básico e gás; (xiii) informática e telecomunicações; (xiv) cabeamento elétrico e de TV a cabo;

h) Corrigir prontamente as pendências listadas pela **Administradora** na lista de pendências (*punch list*), as quais deverão estar sanadas até a **Data de Abertura**;

i) Após a expedição do auto de conclusão do **Empreendimento**, a **Contratante** deverá preparar e realizar a Assembleia de Instalação do Condomínio de Uso, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da Data de Abertura do **Condo-Hotel**;

j) Fazer com que a convenção de condomínio do **Empreendimento** atenda às necessidades administrativo-operacionais da **Administradora**, incorporando em seu regramento os termos e as disposições previstos no **Anexo XI** deste **Acordo**, tornando eficazes perante o **Condomínio** as disposições deste **Acordo**, de seus **Anexos**, sem que haja quaisquer contradições entre tais instrumentos e normativas, buscando seus melhores esforços para fazer com que referida convenção de condomínio seja aprovada em Assembleia.

**6.2. – A Contratante** obriga-se a atender aos requisitos do sistema de tecnologia a ser implantado no **Empreendimento** previstos nos **Anexos II e IX** deste **Acordo**, obrigando-se a instalar os softwares descritos nos referidos anexos, além de observar todas as especificações de licenças, estações de trabalho, velocidade de internet, entre outras neles previstos exigidos pela **Licenciadora** e pela **Administradora**.

**6.2.1. - A Administradora**, se achar necessário ao melhor desempenho do **Condo-Hotel**, poderá alterar as especificações previstas nos **Anexos**, desde que comunique a **Contratante** por escrito, e estipule prazo razoável para a realização das alterações, respeitando o limite de 20% (vinte por cento) de acréscimo nos valores anteriormente estipulados.

**6.2.2. - Todas as despesas** para a implantação e manutenção dos requisitos previstos nos **Anexos** serão de responsabilidade da **Contratante**, durante a vigência deste **Acordo**.

**6.3. - A Contratante** declara estar ciente de que:

a) A aprovação dos materiais e projetos pela **Administradora** não implica na revisão de cálculos estruturais, de cargas físicas ou elétricas, ou de qualquer outro aspecto técnico da construção, porquanto tal aprovação limita-se a verificar a conformidade do *layout* das instalações da edificação às exigências da **Rede** à qual pertence a **Marca**;



b) A **Administradora** não tem qualquer responsabilidade, quer perante a **Contratante**, quer perante terceiros, pelo projeto e construção do **Empreendimento**, tampouco pela mão-de-obra e materiais nele empregados;

c) A configuração das unidades condo-hoteleiras, bem como as especificações dos móveis, itens de decoração, pertences e utensílios neles instalados, caberão exclusivamente à **Administradora**, sendo fornecidas somente para reprodução e utilização naquelas unidades, utilizando-se dos bens previstos nos Anexos II e IV deste instrumento;

d) Sempre deverá solicitar à **Administradora** prévia e expressa autorização para (i) a contratação de terceiros para a execução de quaisquer serviços a serem prestados pelo ou para o **Condo-Hotel**, tais como exemplificativamente serviços de lavanderia, alimentos e bebidas, dentre outros; e (ii) a compra de Estoques iniciais, **FF&E** e **OS&E** do **Condo-Hotel**. Não obstante a concessão de autorização pela **Administradora**, a **Contratante** será sempre a única responsável pela perfeita execução destes serviços nos padrões exigidos pela **Administradora**, ainda que realizados por terceiros contratados, sendo certo que se está referindo ao período deste Acordo Comercial, ou seja, até a data de abertura do **Condo-Hotel**;

e) O prazo para entrega do **Empreendimento** da forma estipulada no presente **Acordo** é aquele previsto no **Quadro Resumo** acima, admitida, uma tolerância de 180 (cento e oitenta dias), para mais ou para menos, a critério da **Contratante**, por qualquer que seja o motivo, devendo a **Administradora** ser avisada expressa e previamente acerca de tais datas para a preparação da abertura de forma efetiva. Caso o início da operação e utilização do **Condo-Hotel** atrase por motivos não imputáveis à **Administradora**, a **Contratante** será a única responsável pelo ressarcimento das respectivas perdas e danos causados à **Administradora** e/ou a terceiros, excetuadas as situações abaixo, nas quais a **Administradora** poderá pleitear a rescisão do presente instrumento sem ônus para si, se eventual atraso postergar a abertura por mais de 10 (dez) meses:

e.1) Afora o prazo de tolerância mencionado acima, será admitida a prorrogação em caso de força maior ou caso fortuito. Dentre os motivos de força maior ou caso fortuito, incluir-se-ão, exemplificativamente, chuvas não sazonais, greves que afetem, direta ou indiretamente, o setor da construção civil, interdição de estradas, racionamentos de energia, guerras, revoluções, embargos ou interdições do canteiro de obras, em especial pela Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, mudanças na política econômica que afetem o setor da construção civil, falta de materiais, mão de obra ou equipamentos no mercado e, ainda, demora dos poderes públicos na concessão do Habite-se, desde que eventual situação enfrentada pela **Contratante**, nesse sentido, seja comprovada à **Administradora** através de documento idôneo. A **Administradora** tem conhecimento que o setor da construção civil, notadamente na Cidade de Porto Alegre/RS, vem tendo enormes dificuldades de relacionamento e estabelecimento de critérios objetivos, com a Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, quanto aos equipamentos de proteção coletiva e individual dos canteiros de obra. Deste modo, fica certo e ajustado que os embargos ou interdições do canteiro de obras, quando impostos pela Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, serão sempre considerados, para os fins deste Contrato, casos de força maior;

e.2) Nos casos de descontinuidade das obras ante casos fortuitos ou de força maior, os prazos previstos serão prorrogados, automaticamente, por tanto tempo quanto for o da paralisação havida, mais o necessário para a retomada do curso normal das obras;

e.3) Caso a Licença de Instalação das obras não seja obtida no prazo de 6 (seis) meses contados do Registro do Memorial de Incorporação do **Empreendimento**, a **Administradora** será cientificada acerca do fato e o prazo de conclusão das obras referido no **Quadro Resumo** será prorrogado pelo mesmo período que superar os 6 (seis) meses antes referidos e que seja necessário para a obtenção da referida Licença de Instalação das obras, visto ser esta autorização necessária para o início da construção do **Empreendimento**.



X  
of  
541

f) Toda assistência, recomendação ou orientação oferecida pela **Administradora** no que diz respeito aos Serviços de Assessoria e Suporte na Implantação será destinada exclusivamente a auxiliar a **Contratante** no desenvolvimento, construção, manutenção, reparação e aperfeiçoamento do **Empreendimento**, não constituindo declaração, garantia de qualquer espécie ou responsabilização da **Administradora** de que: (i) não há erros nas plantas e especificações; (ii) não existem defeitos no plano de construção do **Empreendimento**, na instalação de sistemas prediais ou **FF&E**; ou (iii) nas plantas, especificações, realização da obra e das instalações todas as leis aplicáveis foram observadas, especialmente com relação à legislação trabalhista;

g) É a única responsável por qualquer dano decorrente de propaganda abusiva ou enganosa, com a divulgação de informações incorretas, não autorizadas e/ou falsas ao público e, especialmente, quanto à promessa de rentabilidade, geradas e/ou divulgadas por esta ou terceiros a serviço desta, ou outros quaisquer que ocasionem demandas de indenizações. A **Contratante** se compromete ainda a incluir em todo e qualquer material de divulgação, relacionados ao **Condo-Hotel**, que a **Administradora** é mera contratada para realizar a administração do **Condo-Hotel** após sua abertura, estando isenta de qualquer problema relacionado à construção do **Empreendimento**;

h) A **Administradora** estará isenta de qualquer prejuízo ou dano causado à **Contratante** e terceiros decorrentes do atraso no início das operações do **Condo-Hotel**, cuja responsabilidade não possa ser atribuída à **Administradora**, sem embargo de poder adotar outras medidas que julgar cabíveis;

i) Caso se constate que a **Contratante** deixou de cumprir com qualquer de suas obrigações previstas neste instrumento e estas não sejam solucionadas até a Data de Abertura, **Administradora** poderá recusar-se a dar início à operação do **Condo-Hotel** até que os vícios e/ou defeitos apontados sejam integralmente sanados pela **Contratante**, sem prejuízo de poder: (i) suspender imediatamente toda e qualquer divulgação do **Condo-Hotel**; e, (ii) a **Contratante** arcar com as despesas, desde que comprovadas pela **Administradora**, decorrentes com o atraso na abertura do **Condo-Hotel**;

j) Tem o dever de garantir que, durante todo o prazo contratado, a **Administradora** será a única e efetiva empresa contratada para exercer a administração do **Condo-Hotel**;

k) Deve cumprir com a legislação pertinente ao **Empreendimento**, em especial à da CVM – Comissão de Valores Mobiliários (oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo), no lançamento, comercialização e divulgação do **Condo-Hotel**, naquilo em que couber a ela realizar, enquanto perdurar a oferta pública das unidades do **Condo-Hotel**;

l) A **Administradora**, em virtude da escolha da **Marca** feita pela **Contratante**, a ser utilizada no **Empreendimento**, celebrou com a **Licenciadora** um Contrato de Franquia, e que, em função disto deverá cumpri-lo integralmente durante a vigência deste instrumento e posteriormente quando da abertura do **Condo-Hotel**, durante a vigência do Contrato de Administração, sob pena de arcar com todos e quaisquer custos, multas e indenizações a que vier ser cobrada pela **Licenciadora** da **Marca** em virtude do não cumprimento do quanto disposto em referido contrato.

6.3.1. - Caso se constate a qualquer tempo que, na execução do **Empreendimento**, a **Contratante** deixou de obedecer a quaisquer projetos aprovados pela **Administradora** ou a qualquer das orientações feitas por esta, salvo exigência técnica, a **Administradora** solicitará à **Contratante**, por documento escrito, para que corrija a falta ou o defeito. No entanto, caso não seja possível a adequação da obra, ou caso seja possível e a **Contratante** não promova as adequações necessárias, a **Administradora** promoverá os reparos por conta e ordem da **Contratante**, cobrando-lhe os valores efetivamente incorridos.



Handwritten blue ink marks, including the letters "CS" and "SSM" and a checkmark-like symbol.

**6.3.2.** - O **Empreendimento** para fins de sua operação, utilização e início do seu período operacional deverá estar com suas obras civis completamente concluídas, equipado, mobiliado, decorado e guarnecido de utensílios, inclusive com instalações de restaurante, telefonia, comunicação visual, sistemas de software especialmente desenvolvidos para uso exclusivo de empreendimentos administrados pela **Administradora**, e outros itens de infraestrutura indispensáveis à sua eficiente operação, tudo nos padrões exigidos pela **Administradora** e pela Rede à qual pertence a **Marca**, conforme anexos.

**6.3.3.** - A responsabilidade pela instalação dos equipamentos, mobiliários, itens de decoração e utensílios das áreas sociais e de serviços, bem como das unidades condo-hoteleiras caberá à **Contratante**, nos termos entre eles ajustados e de acordo as disposições constantes deste **Acordo Comercial** e seus respectivos anexos. O respectivo projeto de decoração de interiores, as especificações técnicas e quantitativas das unidades autônomas e das áreas comuns deverão obrigatoriamente ser aprovadas pela **Administradora**, antes da **Fase de Desenvolvimento** mencionada na Cláusula Terceira acima.

**6.3.3.1.** - Os serviços de aquisição dos móveis, equipamentos, itens de decoração e utensílios de que trata o item acima, serão prestados pela **Contratante** ou por empresa por ela contratada, obrigatoriamente, homologada pela **Administradora**, respeitado o projeto de decoração por ela aprovado e os padrões operacionais do **Condo-Hotel**.

**6.3.3.2.** - A **Contratante** poderá indicar empresa de sua confiança para a realização dos serviços acima indicados, submetendo-a à homologação da **Administradora**, desde que esta empresa tenha comprovada experiência na implantação de empreendimentos similares ao **Condo-Hotel**, atenda as normas e procedimentos estipulados pela **Administradora** para a prestação de citados serviços, respeite o projeto de decoração por ela aprovado e os padrões operacionais do **Condo-Hotel**, bem como observe o orçamento relativo à aquisição dos móveis, equipamentos, itens de decoração e utensílios das unidades condo-hoteleiras e áreas comuns.

## CLÁUSULA 7ª – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

**7.1.** - Os pagamentos devidos à **Administradora** em virtude do objeto deste **Acordo Comercial** constam do **Quadro Resumo** acima e seguem abaixo descritos:

**7.1.1.** – Taxa Inicial/Adesão à Marca: R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por unidade autônoma condo-hoteleira, totalizando R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais), a ser pago da seguinte forma: 30% (trinta por cento), ou seja, R\$ 86.400,00 (oitenta e seis mil, quatrocentos reais) no ato de assinatura do presente instrumento, 50% (cinquenta por cento), ou seja, R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais) no início da construção e 20% (vinte por cento), ou seja, R\$ 57.600,00 (cinquenta e sete mil e seiscentos reais) na Data de Abertura do **Empreendimento**. Além dos valores aqui definidos, a **Contratante** reembolsará à **Administradora** de todos os eventuais tributos, encargos, taxas, custos com remessa e demais pagamentos, inclusive internacionais, envolvidos na referida transação, uma vez que a **Administradora** transferirá os valores descritos neste item 7.1.1 para a **Licenciadora da Marca**.

**7.1.2.** – Serviço de Assessoria: não aplicável.

**7.1.3.** – Serviço de Suporte na Implantação: R\$ 1.150,00 (um mil cento e cinquenta reais) por unidade autônoma condo-hoteleira, totalizando R\$ 165.600,00 (cento e sessenta e cinco mil e seiscentos reais), a ser pago em 12 (doze) parcelas mensais e iguais de R\$ 13.800,00 (treze mil e oitocentos



Handwritten marks on the right side of the page, including a checkmark, the number "98", and the initials "SSM".

reais) cada uma, sendo que a 1ª (primeira) parcela terá seu vencimento 30 (trinta) dias após a assinatura do presente instrumento e as seguintes na mesma data dos meses subsequentes.

**7.2.** - Todos os valores constantes do presente **Acordo Comercial** serão anualmente corrigidos, a partir desta data, com base na variação do IGP-M/FGV, à exceção dos custos de FF&E, Capital de Giro e Pré-Operacional, que serão atualizados pelo INCC-DI. Estipulam as partes que na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IGP-M/FGV como índice de correção monetária, será ele substituído pelo IGP-DI/FGV ou, na falta deste, pelo INPC/IBGE ou, ainda na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

**7.3.** - Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à **Administradora** não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M/FGV, ou do INCC-DI para os custos de FF&E, Capital de Giro e Pré-Operacional, ocorrida entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor total devido, aplicável no inadimplemento superior a 10 dias, e juros moratórios computados à razão de 1,0% (um por cento) ao mês ou fração de mês.

**7.3.1.** - Na hipótese de a inadimplência não ser sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação enviada pela **Administradora** à **Contratante**, a **Administradora** poderá rescindir este **Acordo** imediatamente e aplicar as penalidades estabelecidas neste instrumento.

#### **CLÁUSULA 8ª - DA VIGÊNCIA DO ACORDO**

**8.1.** - O presente **Acordo Comercial** entra em vigor na presente data e assim permanecerá até a Data de Abertura do **Condo-Hotel** ao público em geral que, nos termos deste **Acordo Comercial**, somente será efetivada depois de cumpridas todas as exigências previstas neste instrumento e seus Anexos.

**8.2.** - Fica desde já estabelecido que o período operacional, ou seja, período em que o **Condo-Hotel** seguirá sob administração da **Administradora**, permanecerá em vigor pelo prazo mínimo de 12 (doze) anos, contados da Data de Abertura do **Condo-Hotel**, data esta comprovada mediante a emissão da 1ª (primeira) nota fiscal de prestação de serviços sob a administração e operação pela **Administradora**, conforme termos e condições do Contrato de Administração anexo a este **Acordo**.

#### **CLÁUSULA 9ª - DAS MODALIDADES DE TÉRMINO DESTE CONTRATO**

**9.1.** - Poderá a **Administradora** rescindir este **Acordo Comercial** e também todos os demais Anexos, sem qualquer ônus para si, mediante o envio de notificação prévia com 30 (trinta) dias de antecedência à **Contratante**, no caso de: (i) não serem celebrados os contratos melhor descritos na Cláusula 13 abaixo e Anexos a este instrumento, por motivos não imputáveis à **Administradora**; (ii) violação contratual por parte da **Contratante** não sanada no prazo de 60 (sessenta) dias após recebimento de notificação enviada pela **Administradora** nesse sentido, salvo em casos de impossibilidade técnica ou jurídica a serem demonstradas pela **Contratante**; (iii) deferimento de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou insolvência da **Contratante**; (iv) o **Empreendimento** não ser entregue (habite-se) pela **Contratante**, equipado, decorado e mobiliado, nos termos aqui previstos, no prazo de 60 (sessenta) meses contados da data do Registro de Incorporação ou da Licença de Incorporação, o que ocorrer por último, admitida a carência de 180 (cento e oitenta) dias ao término dos 60 meses, salvo casos de força maior ou caso fortuito, nos termos da legislação vigente e do presente contrato; (v) não ter havido a adesão de 100% (cem por cento) das Unidades hoteleiras ao **Pool**.



**9.1.1.** – Em qualquer das hipóteses previstas acima, a **Contratante** perderá, a título de multa não compensatória, a totalidade das parcelas já pagas à **Administradora** a título de remuneração pelos Serviços de Assessoria, Serviços de Suporte à Implantação e pela Adesão à Marca/Taxa Inicial, além da multa prevista na cláusula abaixo. Ainda, deverá pagar à **Administradora** todos os valores mais a que esta, por conta deste **Acordo Comercial**, fizer jus e que eventualmente estejam pendentes de pagamento.

**9.2.** – Na hipótese de violação contratual deste Acordo, a parte lesada deverá enviar à outra notificação por escrito, mediante carta registrada com aviso de recebimento, para que a violação seja sanada dentro de 60 (sessenta) dias contados da data do seu recebimento, sob pena de rescisão imediata deste **Acordo** e pagamento da multa compensatória prevista abaixo.

**9.3.** - A Parte que vier a solicitar a rescisão antecipada do presente instrumento, sem que a outra esteja inadimplente com relação ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações ora pactuadas, ficará obrigada a pagar à outra, em até 30 (tinta) dias antes da data prevista para que a rescisão ocorra, a título de multa compensatória, a importância de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

**9.4.** - O presente **Acordo Comercial** e todos os seus Anexos serão rescindidos, sem ônus ou penalidades para as Partes, na ocorrência das seguintes hipóteses: **(i)** não aprovação do projeto do **Empreendimento** pelos órgãos públicos competentes; **(ii)** desapropriação de parte ou da integralidade do imóvel; **(iii)** exigência da Administração Pública que afete as obras do **Empreendimento**, inclusive no tocante à torre condo-hoteleira, incluindo eventuais doações de áreas; **(iv)** revogação da Licença de Instalação ou da Licença Provisória; **(v)** desistência da incorporação nos termos do art. 34 da Lei Federal n. 4.591/64; **(vi)** situações alheias à vontade da **Incorporadora**, que impeçam o regular registro de incorporação do Empreendimento no Registro de Imóveis competente, desde que comprovado perante a **Administradora** através de documento idôneo. Não obstante a inexistência de ônus, os valores já percebidos pela **Administradora** até a data da rescisão de que trata esta cláusula, não serão alvo de restituição pela **Contratante**.

**9.5.** Não obstante a vigência imediata do presente instrumento, bem como a validade de todas as disposições ora entabuladas, a **Administradora** concede à **Contratante** a faculdade de rescisão do presente instrumento, sem ônus, desde que tal pleito seja expressamente endereçado à **Administradora** até a data limite de 30 de setembro de 2019, e desde que tal rescisão esteja pautada, como condicionante, na seguinte hipótese:

(i) comprovada não aprovação da CVM no pedido de registro de oferta pública a ser pleiteado e protocolado pela **Contratante** nos 30 (trinta) dias subsequentes à assinatura do presente instrumento, devendo a **Contratante** envidar esforços para atender as exigências cabíveis.

**9.5.1.** Caso ainda esteja em tramitação junto à CVM o pedido de Registro na data de 30/09/2019, o prazo estabelecido no item 9.5 passará a vencer em 15 (quinze) dias contados da manifestação da CVM sobre o deferimento do pedido de registro da Oferta.

**9.5.2.** Caso se constate, a qualquer tempo e mesmo após a rescisão do presente instrumento, que a **Contratante** deixou de atender ao requisito acima elencado, poderá a **Administradora** pleitear o pagamento da integralidade das multas e demais cominações previstas no presente instrumento, uma vez que a isenção ora acordada é concedida apenas para a hipótese prevista acima.

**9.5.3** Havendo a rescisão do presente instrumento baseada nos termos desta cláusula 9, a **Contratante** reconhece desde já que a primeira parcela de R\$ 86.400,00 (oitenta e seis mil e quatrocentos reais) paga à **Administradora** a título Taxa Inicial de Uso da Marca, nos termos da cláusula 7.1.1, não será revertida, perdendo a **Contratante** referido montante em favor da **Administradora/Licenciadora**.



## CLÁUSULA 10ª - DA INEXISTÊNCIA DE VÍNCULOS E DO DEVER DE INDENIZAR

**10.1.** - Este **Acordo Comercial** não cria qualquer associação ou vínculos entre as partes, agindo cada qual em seu nome e por sua conta, em especial, mas não limitativamente, no que diz respeito às responsabilidades legais da **Contratante** perante seus empregados.

**10.2.** - Na hipótese de uma das partes e/ou seus eventuais sucessores e respectivos sócios, empregados, administradores e representantes virem a ser demandados, ainda que conjuntamente com a outra parte, a qualquer tempo, inclusive depois do término do presente **Acordo Comercial**, mas por conta deste e do período de sua vigência, por meio de qualquer reclamação trabalhista, ou qualquer outra medida judicial de natureza civil, administrativa, tributária, ambiental ou criminal, proposta por qualquer empregado, agente, representante, sócio, subcontratado e/ou terceiro contratado da outra parte, as partes obrigam-se a requerer a exclusão da outra do feito, assumindo todos os ônus deste decorrentes, indenizando e reembolsando a outra pelos respectivos custos e prejuízos incorridos, conforme previsto na cláusula abaixo, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada imprudência, imperícia ou negligência.

**10.2.1.** – As Partes definirão os advogados para a sua defesa, determinando, durante todo o curso do litígio, a estratégia de defesa, arcando a parte que der causa ao ajuizamento da ação com todos os custos, respeitados os valores constantes da Tabela de Honorários da OAB (Ordem dos Advogados do Brasil) do estado de São Paulo, vigente à época.

**10.2.2.** - Caso a exclusão da parte inocente não seja aceita, a outra parte irá reembolsá-la, no prazo de 30 (trinta) dias contadas da solicitação respectiva, todas as despesas incorridas no processo (incluindo aquelas incorridas pela **Administradora** para se defender no processo), acompanhadas dos respectivos comprovantes de desembolso.

**10.3.** - As Partes comprometem-se a se isentar, se defender e se indenizar, reciprocamente, pelas perdas, danos, obrigações, reclamações, processos (judiciais, administrativos ou arbitrais), autuações, penalidades, multas, juros, custos e despesas (incluindo, sem limitação, honorários advocatícios, honorários de peritos, custas judiciais e desembolsos) direta ou indiretamente incorridos em virtude de (i) qualquer falsidade, insuficiência, omissão erro, inadequação, ou inexatidão das declarações prestadas; (ii) qualquer violação ou inadimplemento (parcial ou total) das obrigações previstas neste acordo.

**10.3.1.** Todos os valores incorridos por uma Parte para se defender, inclusive o pagamento de eventuais indenizações, deverão ser reembolsados pela Parte causadora do dano, no prazo de até 05 (cinco) dias, contra a apresentação de comprovantes idôneos, pagamento este que deverá ser efetuado líquido de quaisquer tributos incidentes. Especificamente no que toca à contratação de serviços advocatícios, os valores reembolsáveis limitar-se-ão aos valores de referência então vigentes segundo a Tabela de Honorários da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo.

## CLÁUSULA 11ª - DA CONFIDENCIALIDADE

**11.1.** Cada Parte compromete-se, por si e por suas Partes Relacionadas (conforme definido abaixo), a manter estritamente confidenciais os termos e condições deste **Acordo** e toda informação, seja escrita, verbal, eletrônica ou de qualquer outra forma, obtida ou recebida da outra Parte durante as negociações e a execução deste Acordo ("Informação Confidencial"), exceto se: (i) A Parte detentora da Informação Confidencial tenha dado seu prévio e expresso consentimento a respeito; (ii) A Informação Confidencial esteja ou se torne disponível ao público por outra forma que não pela violação da obrigação de confidencialidade pela Parte ou por qualquer das Partes Relacionadas; ou (iii) A Informação Confidencial tenha que ser divulgada em razão de regulamentos ou leis aplicáveis, ou por ordem governamental, decreto ou regra que vincule a Parte receptora da Informação Confidencial, desde que tal Parte consulte a Parte



X  
G  
SSM

detentora da Informação Confidencial antes da divulgação e divulgue a Informação Confidencial somente na extensão do necessário.

**11.1.1.** - Para os fins deste Acordo, Partes Relacionadas correspondem a **(i)** quaisquer pessoas jurídicas direta ou indiretamente controladas pela Administradora, ou pelos sócios da Administradora, incluindo cônjuge ou parentes de até 2º grau; ou **(ii)** quaisquer pessoas jurídicas direta ou indiretamente controladas pela Incorporadora, ou pelos sócios da Incorporadora, incluindo cônjuge ou parentes de até 2º grau.

**11.2.** - As Partes também se obrigam, por si e por suas respectivas Partes Relacionadas, a não usar qualquer Informação Confidencial da outra Parte, exceto para fins deste Acordo.

**11.3.** - A obrigação de confidencialidade aqui prevista permanecerá válida e eficaz a partir da presente data e pelo prazo de 05 (cinco) anos a contar do término do prazo ou rescisão deste Acordo.

### **CLÁUSULA 12ª - DA CESSÃO**

**12.1.** - Mediante o envio de notificação prévia com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência, qualquer das partes poderá ceder os direitos e obrigações do presente **Acordo Comercial**, desde que se responsabilize integral e solidariamente com o cessionário pelo cumprimento das obrigações ora assumidas, sem embargo da exoneração dessa responsabilidade em caso de anuência da outra parte, devendo ser mantida a **Marca**, nos termos e condições contidos no presente instrumento.

**12.2.** - Não obstante o acima estipulado, as partes poderão ceder seus direitos e obrigações, independentemente de anuência da outra parte, na hipótese desta cessão se operar para empresa do mesmo grupo econômico.

### **CLÁUSULA 13ª – DOS CONTRATOS ANEXOS A ESTE ACORDO**

**13.1.** – Concomitantemente à assinatura do presente **Acordo Comercial**, são também celebrados os contratos abaixo identificados, os quais terão o início de sua vigência atrelado à efetiva operação do **Empreendimento**:

- (i)** Contrato de Administração: Contrato por meio do qual a **Administradora** passará a administrar o **Empreendimento**, de acordo com os padrões internacionais da rede à qual pertence a **Marca**, utilizando procedimentos, padrões e especificações próprios, relativas à operação, nos termos do **Anexo VI** deste Acordo;
- (ii)** Contratos de Prestação de Serviços de Tecnologia da Informação: Contratos por meio dos quais empresas de telecomunicações e tecnologia especialmente indicadas pela **Administradora** prestarão ao **Condo-Hotel** serviços de tecnologia relacionados ao sistema de gestão hoteleira, visando a centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela Administradora, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas, na busca de minimizar custos incorridos pelo **Condo-Hotel** e maximizar as atividades e resultados operacionais deste, nos termos do **Anexo VIII** deste Acordo.
- (iii)** Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos: Cessão em favor da **SCP**, na pessoa da **Administradora**, na qualidade de sua sócia ostensiva, de áreas do **Empreendimento**, incluindo as unidades autônomas condo-hoteleiras, a título gratuito, bem como dos móveis, equipamentos, instalações e demais artigos de decoração que os guarnecem, nos termos do **Anexo X** deste Acordo.



## CLÁUSULA 14ª - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**14.1.** – Todas as alterações do presente **Acordo Comercial** serão válidas somente quando feitas por escrito e assinadas pelas Partes.

**14.2.** - Todos os contratos futura e eventualmente venham a ser celebrados, com terceiros pela **Contratante**, relacionados à operação do **Condo-Hotel** (tais como, restaurante, bar, lavadeira, segurança, etc.), deverão conter aprovação prévia da **Administradora**, devendo eventual oposição ser realizada por esta de forma justificada.

**14.3.** – As Partes declaram, para todos os fins e efeitos de direito, que não tem apresentado, requerido, processado ou concedido pedido ou plano de recuperação judicial, seja ela especial ou não, tampouco tiveram proposta, pedido, requerimento, pleito, ou decretação de sua falência, nem proposto, requerido, negociado ou homologado qualquer plano de recuperação extrajudicial, e que têm condições financeiras de levar a cabo as obrigações que cada uma assumiu neste Contrato, com vista à construção do **Empreendimento** pela **Contratante**, e a prestação de serviços pré-operacionais e operacionais pela **Administradora**.

**14.4.** - Declaram ainda as Partes que seus sócios, diretores, gerentes, administradores e conselheiros, de fato ou de direito, nunca foram condenados ou processados por quaisquer dos crimes que os impeçam de desempenhar as atividades empresarias, não estando, portanto, inabilitados para tanto.

**14.5.** - Caso, por qualquer motivo, qualquer das disposições do presente Acordo seja considerada inválida, ilegal ou ineficaz, tal provisão deverá ser excluída do presente Acordo e a validade, legalidade e eficácia das demais disposições do presente Acordo não serão, por tal razão, afetadas ou comprometidas de qualquer forma.

**14.6.** – As Partes, por si e por seus sócios, administradores, diretores, funcionários e agentes, se obrigam a conduzir suas práticas comerciais, durante a consecução do presente **Acordo Comercial**, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis, em especial a lei anticorrupção brasileira (Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013). Na execução deste Contrato, nem a **Administradora** e tampouco a **Contratante**, assim como quaisquer de seus respectivos sócios, diretores, empregados e/ou agentes, devem dar, oferecer, pagar, prometer pagar, ou autorizar o pagamento de, direta ou indiretamente, qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a qualquer autoridade governamental, consultores, representantes, parceiros, ou quaisquer terceiros, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão do agente ou do governo, ou para assegurar qualquer vantagem indevida, ou direcionar negócios para, qualquer pessoa, e que violem as regras anticorrupção.

**14.6.1.** Qualquer descumprimento do acima estipulado, bem como das regras anticorrupção vigentes, em qualquer um dos seus aspectos, ensejará a rescisão motivada imediata do presente instrumento, provocada pela Parte infratora, independentemente de qualquer notificação, observadas as penalidades previstas neste **Acordo Comercial**.

**14.7.** – O presente Acordo é celebrado de forma irrevogável e irretroatável, obrigando as partes bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer título, constituindo ato jurídico perfeito que espelha a livre manifestação das partes, cancelando e substituindo quaisquer entendimentos e avenças anteriores, quer escritos, verbais, implícitos ou de outro modo qualquer havidos entre as partes em relação ao objeto deste **Acordo Comercial**.

**14.8.** - A **Contratante** e a **Administradora**, por seus representantes legais, declaram que têm amplos e plenos poderes para assinar este **Acordo Comercial** e seus anexos, e assim sub-rogarem-se à todos os direitos e obrigações aqui previstos.



Handwritten initials and signatures in blue ink, including a large "V" and "SM".

14.9. - O presente **Acordo** não constitui qualquer espécie de acordo operacional, joint-venture ou associação entre as Partes, sendo certo que: (i) as Partes são totalmente independentes entre si; e (ii) nenhuma disposição deste **Acordo** deverá ser interpretada no sentido de criar qualquer vínculo societário, trabalhista ou tributário entre as Partes ou seus representantes.

14.10. – As Partes declaram e reconhecem que as obrigações previstas neste **Acordo** poderão ser objeto de execução específica, nos termos do Código de Processo Civil.

14.11. - As premissas (ou “considerandos”) deste instrumento integram o presente **Acordo** para todos os fins e efeitos, sobretudo para orientar a interpretação da vontade manifestada pelas partes nas cláusulas e condições ora pactuadas.

14.12. - O inadimplemento ou atraso por parte de qualquer Parte no exercício de um direito, poder ou privilégio oriundo deste **Acordo** e seus **Anexos** não deverão ser interpretados como renúncia, tampouco deverá qualquer exercício singular ou parcial de um direito, poder ou faculdade, impossibilitar qualquer exercício futuro.

14.13. A **Contratante** se compromete a encaminhar a **Administradora** em até 30 (trinta) dias após a obtenção do Habite-se, os seguintes documentos:

- a) Cópia da Matrícula atualizada do imóvel sobre o qual será implantado o **Empreendimento**;
- b) Cópia do Projeto de Prefeitura;
- c) Cópia do Alvará de Aprovação/Execução da Obra;
- d) Cópia da CND (Certidão Negativa de Débitos) do **Empreendimento**, especialmente da CND do INSS referente à obra;
- e) Minuta da Convenção de Condomínio e Regulamento Interno;
- f) Cópia do Memorial de Incorporação, incluindo o atestado de idoneidade financeira e todos os demais documentos exigidos no art.32 da Lei nº 4.591/64, devidamente registrado o Registro de Imóveis competente.

#### **CLÁUSULA 15ª - DOS ANEXOS**

15.1. - São documentos anexos e inseparáveis a este **Acordo Comercial**, os seguintes:

- a) **Anexo I** - Definições do **Acordo Comercial**
- b) **Anexo II** - Manual de Padrões da **Marca**
- c) **Anexo III** - Móveis, Equipamentos, Itens de Decoração e Utensílios (“**Master List**”)
- d) **Anexo IV** – Modelo de Matriz de Responsabilidade das Partes
- e) **Anexo V** – Modelo de Orçamento Pré-Operacional
- f) **Anexo VI** - Contrato de Administração
- g) **Anexo VII** - Contratos de Prestação de Serviços de Tecnologia da Informação
- h) **Anexo VIII** – Requisitos do Sistema de Tecnologia da Informação
- i) **Anexo IX** - Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos
- j) **Anexo X** – Requisitos para a Convenção de Condomínio e Contrato de Compra e Venda
- k) **Anexo XI** – Declaração Permuta Terreno

#### **CLÁUSULA 16ª - DO FORO**

16.1. - As partes elegem o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



Handwritten marks: a checkmark, the letter 'g', and the number '554'.

E por estarem de acordo, as partes firmam o presente documento e seus anexos, em 02 (duas) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Barueri – SP, 01 de julho de 2019.

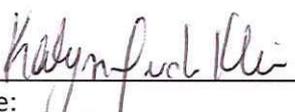
  
\_\_\_\_\_  
**Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda**  
**Contratante**

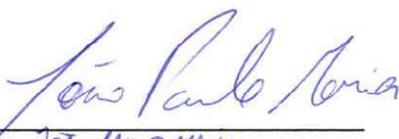
Guilherme Sidnei Martini  
RG: 22.048.145-3 SSP/SP  
CPF: 249.497.468-20

  
\_\_\_\_\_  
**Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**  
**Administradora**

**Flavia Cristina Buiati Pereira**  
RG: 7.499.769  
CPF: 035.511.936-65

**Testemunhas:**

1.   
\_\_\_\_\_  
Nome: **Kalyne Ducati Klin**  
CPF: **009.570.290-39**  
RG: **1083377001**

2.   
\_\_\_\_\_  
Nome: **JOÃO PAULO MARIA**  
CPF: **011.135.790.06**



## ANEXO I - DEFINIÇÕES DO ACORDO COMERCIAL

Nos termos do item 1.1, da Cláusula Primeira, do **Acordo Comercial**, as expressões grafadas com iniciais maiúsculas e em negrito ao longo de todo o **Acordo Comercial** e seus anexos, terão o significado e deverão ser interpretadas conforme segue:

**Adquirente:** todo aquele que adquirir parte(s) ideal(ais) de unidade(s) autônoma(s) condo-hoteleira(s) do **Empreendimento**;

**Ano Fiscal:** período de 12 (doze) meses que se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano. Considerar-se-á como 1º (primeiro) ano fiscal o período compreendido entre o Termo Inicial, assim considerada a data de emissão da 1ª (primeira) nota fiscal pela Administradora com relação as atividades hoteleiras do **Condo-Hotel** e o dia 31 de dezembro do mesmo ano. Considerar-se-á como último ano fiscal o período compreendido entre o dia 1º de janeiro e o Termo Final.

**Assembleia Geral de Condôminos (ou "Assembleia Geral" ou "Assembleia"):** reunião através da qual os condôminos podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas. A Assembleia Geral terá caráter especial (quando realizada durante as obras e quando da instituição do Condomínio), ordinário ou extraordinário;

**Assembleia Geral da Sociedade:** reunião através da qual os sócios podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas. A Assembleia Geral terá caráter especial (quando realizada antes do início das atividades da Sociedade), ordinário ou extraordinário;

**Associadas:** quaisquer empresas cujo controle do capital seja detido por uma das Partes, ou quaisquer empresas que tenham o controle do capital de uma das Partes;

**Capital de Giro:** é a soma total dos recursos monetários que, a critério da **Administradora** e de acordo com sua experiência profissional, sejam necessários para atender às necessidades de caixa para a operação do **Empreendimento**;

**Condo-Hotel:** empreendimento hoteleiro e respectivas áreas e coisas comuns em que foi instalado o **Condomínio Hotel** nestas incluídas aquelas destinadas a restaurante, bar, sala de convenção, estacionamento, elevadores, arruamentos, jardins, instalações para serviços e lazer do **Condomínio Hotel**, que comportam a instalação e o funcionamento da infra-estrutura hoteleira objeto do **Contrato**, aprovado para uso estritamente comercial (categoria de uso restrito à prestação de serviços hoteleiros, ou seja, não residencial), conforme licença a ser expedida pela Prefeitura;

**Condôminos:** são Adquirentes, assim considerados os proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre parte(s) ideal(ais) de unidade(s) autônoma(s) do **Empreendimento**; quando se referir ao Condo-hotel, tratam-se dos condôminos do Subcondomínio Hotel;

**Condomínio:** é o ente jurídico com legitimidade para agir em nome próprio na defesa dos direitos e interesses comuns e/ou individuais homogêneos, bem como em tudo quanto se relacionar com a coletividade;

**Corpo Diretivo do Empreendimento:** é o corpo administrativo formado por Síndico e pelos membros do Conselho;

**Conselho Fiscal:** é o conselho formado nos termos da Convenção de Condomínio;



Convenção de Condomínio: documento que disciplina a utilização das áreas comuns do Empreendimento e demais disposições a ele relativas;

Data de Abertura do Condo-Hotel: data em que se iniciará a regular operação do **Condo-Hotel**, comprovada mediante a emissão da 1ª (primeira) nota fiscal de prestação de serviços emitida pela **Administradora**;

Empreendimento: é assim denominada o empreendimento imobiliário consistente no **Condo-Hotel** e garagem comercial, objeto da incorporação imobiliária registrada pela **Contratante**;

Empregados: são todos os colaboradores que estiverem, permanente ou temporariamente, exercendo as atividades necessárias à operação do empreendimento **Condo-Hotel**, sob a supervisão da administradora, registrados como empregados da Contratante ou do **Condomínio Hotel** (à exceção do gerente Geral);

Estoque: é o conjunto de suprimentos e materiais referidos ou não no U.S.O.A., necessários à adequada administração e operação do **Condo-Hotel**, tais como itens de *toilette* cortesia para os hóspedes, papel higiênico, lençóis e toalhas, envelopes e papel de carta, canetas, alimentos, bebidas, produtos de papelaria, cardápios, material de escritório, suprimentos de cozinha e itens similares, e, ainda, todo e qualquer produto para promover o marketing do **Condo-Hotel**;

FF&E - Furniture, Fixture and Equipments (Móveis, Utensílios e Equipamentos): são todos e quaisquer bens móveis, tais como, mas não somente, móveis, alfaias, utensílios e equipamentos que guarnecem as unidades autônomas e as áreas comuns, cozinha, banheiros, bares, lavanderia e escritórios do **Condo-Hotel**, ou sejam necessários à sua operação, de acordo com sua categoria, e desde que sua instalação não seja permanente na edificação. Todo o FF&E necessário para guarnecer, equipar e mobiliar o **Empreendimento** estará relacionado no "Master List" (**Anexo III**);

Fundo de Comércio: é o conjunto de direitos que se estabelecem em favor da **Administradora/Licenciadora** com relação às marcas licenciadas, nos quais se computam e se integram os valores agregados pela sua utilização, de posse da **Administradora/Licenciadora**.

Gerente Geral: é a pessoa encarregada pela gerência e funcionamento do **Condo-Hotel** e responsável pela supervisão dos Empregados;

Licenças: são todas as permissões, concessões e autorizações exigidas pelas autoridades para o funcionamento e manutenção do **Empreendimento**;

Licenciadora: é a empresa detentora dos direitos de uso da **Marca**, que concedeu à **Administradora**, através da celebração de contrato específico, exclusividade no uso da **Marca**, no **Empreendimento** objeto deste **Contrato**, em todas suas variações, combinações e derivações;

OS&E - Operational Supply & Equipments (Suprimentos Operacionais): são todos e quaisquer bens móveis que não guarnecem as unidades condo-hoteleiras e áreas comuns, nestas incluídas a cozinha, banheiros, bares, lavanderia e escritórios do **Condo-Hotel**, mas que são necessários à operação do **Condo-Hotel**, tais como, mas não somente, crachás dos empregados do **Condo-Hotel**, material gráfico, utensílios de limpeza, Estoque inicial de alimentos que serão servidos aos hóspedes e clientes do **Condo-Hotel**, etc.;

Plano Operacional Anual: documento preparado anualmente pela **Administradora** e apresentado à **Contratante**, do qual constarão os principais objetivos financeiros previstos para o ano, com as seguintes previsões: ocupação, diária média, Receita Líquida, Custos e Despesas Operacionais, lucro operacional bruto, despesa da propriedade, Lucro Antes do IRPJ e CSLL, IRPJ e CSLL, Lucro/ (Prejuízo) da Sociedade, além das estimativas de capital de giro, investimentos através de recursos provenientes do fundo de reposição de



ativos, reformas e melhorias estruturais (inclusive as eventuais ampliações do **Empreendimento**), apresentados em complemento ao plano de resultados através do CAPEX (Capital Expenditures);

Pool - é o sistema associativo de exploração conjunta das unidades condo-hoteleiras, que venham a integrar o **Condomínio Hotel**, gerenciado e administrado pela **Administradora** com fim único e exclusivo de exercer a atividade condo-hoteleira no **Empreendimento**, a ser explorado por meio da **SCP**;

Rede: é o conjunto ou grupo de empreendimentos hoteleiros pertencentes e ligados à organização da **Licenciadora** e/ou da **Administradora** e que atuam no mercado sob o **Sistema** inter-relacionado por elas desenvolvido, combinado com as marcas registradas da Licenciadora, e que fornecem ao público em geral, em padrões internacionais, serviços de hospedagem de alta qualidade, utilizando procedimentos, padrões e especificações próprios, relativos à operação e desenvolvimento de meios de hospedagem nacionais e internacionais;

Síndico: representante legal do Condomínio, devidamente eleito na forma da lei e nos termos da Convenção de Condomínio;

Sociedade em Conta de Participação (ou "SCP"): é a sociedade constituída nos termos dos arts. 991 a 996 do Código Civil Brasileiro, a ser formada pelos Condôminos, como Sócios Participantes, e pela Administradora, como Sócia Ostensiva, com o objetivo de explorar o *Pool* e eventuais áreas e equipamentos comuns do Empreendimento, passíveis de exploração hoteleira;

Subsíndico: é a pessoa física ou jurídica eleita nos termos da Convenção de Condomínio;

Super-Estrutura: estrutura da edificação após a conclusão das seguintes fases da construção: **(a)** escavação (retirada e movimentação de solo do terreno para se atingir a profundidade ou cota necessária para a execução da construção); **(b)** fundação (parte da obra que serve para suportar a construção); **(c)** estrutura (formada por vários elementos, tais como pilares, vigas e lajes, e tem a função de suportar as cargas de acordo com a formatação do edifício e suas divisões internas); e **(d)** alvenaria (paredes da construção que podem servir tanto como vedação ou como estrutura).

Unidade Autônoma Condo-Hoteleira (ou "UA" "apartamento"): é assim considerado cada apartamento hoteleiro do **Empreendimento**;

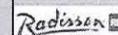
U.S.O.A. ("Sistema Uniforme de Contabilidade Hoteleira"): consiste no "*Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*" - 9ª Edição, elaborado e atualizado pela "*International Association of Hospitality Accountants - I.A.H.A.*", com base nos princípios contábeis gerais aceitos ("*Generally Accepted Accounting Principles - GAAP*"), o qual é publicado e revisado, periodicamente, pelo "*Financial Accounting Standards Board - FASB*".



ANEXO II - MANUAL DE PADRÕES DA MARCA

gs  
  
scy

## Matriz de Produtos - Áreas Comuns



### RELAÇÃO DE PROJETOS:

**Projetos de arquitetura e infra estrutura:** Devem ser contratadas empresas especializadas para desenvolver projetos profissionais específicos de arquitetura e infra-estrutura: estrutura e fundações, elétrica, hidráulica, automação predial (supervisão de equipamentos, segurança e combate a incêndio), acústica, ar condicionado, exaustão mecânica, sistema de som e audio-visual, infra-estrutura lógica e TV por assinatura, telefonia. Esses projetos devem ser submetidos para análise e aprovação da Atlantica. Considerar exigências da lei de acessibilidade.

X

**Projetos específicos:** Devem ser contratadas empresas especializadas para desenvolver projetos profissionais específicos de decoração de interiores, cozinha industrial, luminotécnica, paisagismo e comunicação visual. Esses projetos devem ser submetidos para análise e aprovação da Atlantica.

X

### ACESSOS: ENTRADA, ESTACIONAMENTO, CALÇADAS, RAMPAS, FACHADA:

**Projeto arquitetônico:** Deve tirar o máximo proveito do entorno do terreno, principalmente quanto à localização dos apartamentos e quando se tratar de empreendimentos localizados próximos de praias, montanhas, rios, etc.

X

**Entrada do empreendimento:** Fluxo coerente de entrada e saída de veículos na entrada do empreendimento. Atenção com a mão da rua de acesso!

X

**Porta cochere:** Espaço suficiente para acomodar dois carros simultaneamente, com uma segunda pista para que os veículos possam circular. Deve permitir ainda passagem de ônibus.

X

**Porta de acesso ao lobby:** Porta dupla de correr com abertura automática e sem degrau ou desnível que possa causar acidente ou dificultar a circulação de pessoas e carrinhos de bagagem e Deve ter recuo para dentro do Lobby. Poderá ser prevista porta giratória e nesse caso deve-se também prever portas emergenciais na lateral desta, visando impacto de chegada e conservação da temperatura ambiente do lobby. Deve haver moldura vermelha em acrílico com iluminação backlight LED junto ao pórtico de entrada, reforçando a identidade da marca. Projeto deve ser aprovado pela Atlantica.

X

**Parede Externa:** Paredes na lateral da porta de acesso ao lobby devem ser em vidro estilo "Crittall Windows" para ampliar a luminosidade natural no lobby trazendo "vida" para esse ambiente.

X

**Rebaixamento para capacho:** Deve haver rebaixamento no piso de acordo com a espessura do capacho junto à entrada na largura da abertura da porta, para a colocação de capacho conforme padrão definido pela Atlantica.

X

**Capachos:** Todas as marcas devem utilizar nas entradas dos empreendimentos (lobby, eventos) capachos sem logotipo, tipo tapete nômade da 3M, a cor combinando com o acabamento do piso. Deve haver duas trocas para cada capacho instalado, como reserva e reposição. Quando não houver rebaixamento no piso, o capacho deverá ter borda de acabamento, conforme especificações do departamento de suprimentos da Atlantica.

X

**Capachos úmidos:** Para ser colocado na entrada do hotel, na parte interna do lobby, para retenção de água. Recomendado em cidades litorâneas ou com alta frequência de chuva.

X

**Porta de acesso ao Studio de Eventos e Jogos (quando for entrada independente do lobby):** Porta dupla de vidro e de correr com abertura automática e sem degrau ou desnível que possa causar acidente ou dificultar a circulação de pessoas e carrinhos de bagagem.

X

**Entrada de funcionários:** Entradas separadas para hóspedes e para funcionários, além de local para carga e descarga de mercadorias em local não visível aos hóspedes.

X

**Estacionamento:** Obedecer às leis locais vigentes. Pode ser no térreo, subsolo ou sobressolo. Quando tiver quantidade de vagas insuficiente ou vagas enclausuradas deve prever serviço de manobrista.

X

**Instalações do estacionamento:** Torneiras, luminárias e tomadas elétricas ditribuídas por toda sua área.

X

**Vagas para deficientes físicos:** De acordo com as normas da legislação vigente local, vagas claramente demarcadas para o uso de portadores de deficiência de locomoção e para idosos, localizadas o mais próximo possível da entrada principal do empreendimento.

X

**Piso do estacionamento:** Material resistente ao tráfego de carros de passeio, caminhões e ônibus e não poroso.

X

**Instalações dos jardins:** Devem possuir torneiras distribuídas para facilitar a limpeza da área e irrigação das plantas. Nos empreendimentos onde área verde for muito grande, prever irrigação automática.

X

**Calçadas e rampas:** Meio-fio nos perímetros internos e externos para a preservação do projeto paisagístico e calçadas para permitir circulação segura para pedestres, separada do tráfego de veículos.

X

**Rampas:** Devem ligar o nível da rua ao nível da calçada e esta com o interior do empreendimento para permitir o acesso de cadeiras de rodas. Essas rampas devem possuir inclinação máxima de 6%.

X

**Bandeiras dupla face (frente e verso):** para Brasil, Estado, Cidade e da Marca, de acordo com o padrão do portal de compras no tamanho 1,12 por 1,60.

X

**Mastros:** Quatro mastros, para bandeiras do Brasil, Estado, Cidade e da marca. Prever iluminação junto aos mastros para que as bandeiras possam permanecer hasteadas no horário noturno.

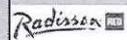
X

### PAISAGISMO:

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



## Matriz de Produtos - Áreas Comuns

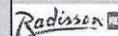


<b>Paisagismo:</b> Deve complementar o projeto do edifício através da utilização de plantas, flores e árvores cujas formas, estruturas e tamanhos estejam em harmonia com o empreendimento e a natureza local. Deve apropriar-se do cenário "urbano" e local, ser criativo fugindo do óbvio. Os elementos complementares devem explorar os aspectos modernos e urbanos do produto, privilegiando o concreto aparente e itens que sigam pelo mesmo conceito. O produto final deve comunicar a expressividade da marca: ousada, atemporal, polida e urbana.	X
<b>Barreiras naturais:</b> Nos empreendimentos com apartamentos no piso térreo, prever barreiras naturais ou artificiais que garantam a privacidade do hóspede. Quando existirem áreas de equipamentos mecânicos no térreo, deve existir uma barreira visual para que não fiquem visíveis de qualquer circulação ou ambiente social.	X
<b>Mastros e sinalização de chegada:</b> Deve ser estudado no projeto paisagístico o local para mastros das bandeiras e totem de entrada do empreendimento, visando melhor integração ao entorno.	X
<b>SINALIZAÇÃO:</b>	
<b>Projeto de Sinalização:</b> Deve considerar o projeto de paisagismo na definição da localização dos mastros das bandeiras, do totem de entrada do empreendimento e qualquer outro elemento existente na área externa.	X
<b>Acessos:</b> A chegada, saída e fluxo de veículos e pedestres devem ser bem sinalizados e as placas devem possuir dimensões suficientes e seguir especificação do padrão gráfico da marca, conforme manual da Atlantica.	X
<b>Vagas para deficientes:</b> Devem ser claramente demarcadas com o pictograma correspondente, além de um aviso indicando que se trata de um espaço para uso exclusivo.	X
<b>Materiais de sinalização:</b> Todos os materiais utilizados na fabricação dos elementos de sinalização externa devem ser resistentes às intempéries, principalmente em cidade litorâneas.	X
<b>Luminosos externos:</b> Devem possuir fotocélula ou timer e a iluminação deve ser por led (baixo custo de manutenção e baixo consumo de energia elétrica). Deve ser realizado com fornecedor da Atlantica Hotels.	X
<b>ILUMINAÇÃO:</b>	
<b>Estacionamento:</b> Quando for descoberto, a iluminação deve ser distribuída homoganeamente por toda a sua área e controlada por dispositivos fotoelétricos e lâmpadas preferencialmente LED ou como alternativa PL.	X
<b>Paisagismo:</b> A iluminação deve dar destaque às árvores e plantas previstas no projeto e aos elementos de sinalização (totens, mastros das bandeiras, etc.). A iluminação deve ser controlada por dispositivos fotoelétricos.	X
<b>Terreno:</b> Todo perímetro do terreno deve ser bem iluminado visando maior segurança aos hóspedes e funcionários. Deve ser controlada por dispositivos fotoelétricos.	X
<b>Fachada:</b> Deve receber iluminação especial para que a mesma se destaque em relação ao seu entorno, valorize a sua arquitetura e facilite a identificação dos hóspedes e passantes. Deve ser controlada por dispositivos fotoelétricos. Deverá ser iluminação com LED. Projeto e execução devem ser feitos com fornecedor da Atlantica Hotels.	X
<b>Terreno:</b> Todo perímetro do terreno deve ser bem iluminado visando maior segurança aos hóspedes e funcionários. Deve ser controlada por dispositivos fotoelétricos.	X
<b>Luminárias externas:</b> Devem possuir acabamento e fixação de qualidade. Prever a instalação de lâmpadas LED.	X
<b>Iluminação em áreas sociais:</b> Temperatura de cor entre 2.700 e 3.000K (luz amarela). As lâmpadas devem ter a mesma intensidade dentro de um mesmo ambiente. Luminárias devem ter acabamento e fixação de qualidade. Sempre que possível instalar lâmpadas LED.	X
<b>CORREDORES:</b>	
<b>Corredores de acesso aos apartamentos:</b> Devem ter no mínimo 1,50 m de largura e recuo de 0,30m dos dois lados do corredor na entrada dos quartos (as portas devem estar espelhadas). Quando não existir o recuo em frente às portas, ou quando não houver duas portas juntas no recuo, a largura do corredor deve ser de 2,00 m.	X
<b>Cantos das paredes:</b> Os cantos das paredes de corredores por onde circularão os carrinhos devem ter cantoneiras em PVC ou alumínio, embutido na parede e pintado.	X
<b>Corredores sociais:</b> Devem possuir largura mínima de 1,50m onde não houver a circulação de carrinhos de transporte e 1,80m onde esses carrinhos irão trafegar.	X
<b>Pé direito corredores:</b> Deve ser de, no mínimo, 2,30m.	
<b>Pé direito corredores:</b> Deve ser de, no mínimo, 2,43m.	X
<b>Janelas dos corredores:</b> Devem ter cortinas, quando houver incidência forte de sol. Naquelas que não têm incidência de sol, deve ser previsto algum elemento decorativo.	X
<b>Piso: há duas opções para piso de áreas comuns sendo;</b> 1. Carpete solution died em placa fio misto do tipo cortado e bouclet (atenção para a fixação!). Todas as alternativas devem ter paginação, material e fornecedores aprovados pela Atlantica e o carpete deverá ser SEMPRE anti-chamas com laudo e certificação do fornecedor. . Atenção para acabamento do carpete entre corredor e apartamento, que deve prever uma chapa entre um ambiente e outro. 2. Porcelanato retificado acetinado, com junta seca (1mm), recomendado em cidades litorâneas ou muito úmidas.	X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



## Matriz de Produtos - Áreas Comuns



<b>Piso em frente aos elevadores:</b> É recomendável piso mais duradouro - porcelanato, granito ou outro, com paginação aprovada pela Atlantica.	X
<b>Rodapés:</b> Deve ser instalado para proteção das paredes contra carrinhos, com altura mínima de 30cm. Em madeira, carpete, pedra ou poliestireno, combinando com a decoração do corredor, aprovado pela Atlantica.	X
<b>Paredes:</b> Devem possuir revestimento vinílico anti mófo ou acabamento diferenciado, a ser aprovado pela Atlantica.	X
<b>Elementos decorativos:</b> Devem ser previstos painéis ou vinílicos estilizados, sempre utilizando as cores da marca (vermelho, cinza claro, preto e branco). Todos os painéis devem ser aprovados pela Atlantica.	X
<b>Comunicação Visual:</b> Elementos devem ser instalados em locais e alturas adequados para uma eficiente sinalização, direcionando os hóspedes ao seu respectivo apartamento, saída de emergência ou qualquer outro ambiente social, conforme projeto específico aprovado pela Atlantica.	X
<b>Iluminação dos corredores de apartamentos:</b> Corredores sem janela devem ter lâmpadas de LED e as luzes devem permanecer acesas 24 horas em toda a extensão dos corredores e em frente aos elevadores. Em corredores com janelas e com boa incidência de luz, as luzes podem ser acendidas somente no período noturno. No hall de elevadores as luzes devem permanecer acesas 24 horas. Não é permitida a utilização de sensor de presença e lâmpadas incandescentes. Luz deve ser difusa e temperatura de cor entre 2.700 e 3.000K (luz amarela). As lâmpadas NUNCA devem ficar aparentes, sobresaindo do spot ou plafon. As lâmpadas devem ter ainda a mesma intensidade.	X
<b>Shafts:</b> Devem ser sempre fechados com chaves, voltados para os corredores para facilitar a manutenção. A tubulação de hidráulica e elétrica deve ficar em shafts separados. Tubulação de água quente deve ter isolamento térmico.	X
<b>Ventilação ou circulação de ar:</b> Se houver ventilação natural que permita uma temperatura agradável no corredor, não é necessária a instalação de ventilação forçada. Deve haver proteção contra a incidência de sol nas janelas, visando a manutenção térmica do ambiente. Caso não haja janelas ou circulação natural, deve ser prevista circulação de ar forçada.	X
<b>Telefone:</b> Deve possuir telefone no hall de espera do elevador na parede ou sobre a bancada de apoio.	X
<b>Luminária de emergência:</b> Deve estar distribuída nos corredores e escadaria de emergência, com autonomia de no mínimo 3 horas. Deve ser bivolt e quando carregada deve ficar em stand by. Lâmpada 18W, nível de iluminação que atenda 50 lux. Alternativa (preferencial) é banco de baterias, que alimente lâmpadas de 12 Volts em corredores, escadaria de emergência e apartamentos (1 ponto), evitando os blocos autônomos (estética). Ou buscar blocos autônomos com design. Buscar informações de legislação federal e estadual.	X
<b>LOBBY:</b>	
<b>Ambiente:</b> Deve ser dimensionado e decorado de acordo com a categoria do hotel, criando um ambiente de chegada e de estar acolhedor ao hóspede.	X
<b>Dimensão:</b> 1 m <sup>2</sup> por apartamento, sendo que a área mínima deve ser de 150m <sup>2</sup> . Para este cálculo não pode ser considerada a área da recepção.	X
<b>Telefones com ramal interno:</b> Devem ser instalados em local que permita a visibilidade pelos recepcionistas.	X
<b>Som ambiente:</b> Deve existir som ambiente com potenciômetro, ligado à central de som do empreendimento.	X
<b>Mobiliário:</b> Deve ser de fácil manutenção e os tecidos devem receber tratamento de impermeabilização. Preferencialmente tecidos com fibras naturais.	X
<b>Pufes Hexagonais:</b> Projeto de decoração do lobby deve contemplar pufes individuais e soltos (móveis) em formato hexagonal, exclusivamente na cor vermelha e em alturas diferentes. Os hexágonos devem ficar dispostos juntos formando uma "colmeia", sendo separados pelo hóspede para uso, se necessário. Em composição com estes pufes, podem ser previstos poltronas e/ ou sofás (inteiriços ou modulares), em cores neutras (preto, branco e/ ou cinza claro) sem estampas. Projeto deve ser aprovado pela Atlantica.	X
<b>Colméia:</b> Deve haver um móvel fixo branco vazado, do chão ao teto, com módulos assimétricos em formato de hexágonos, estilo "colméia". Deve dividir ambientes, preferencialmente lobby e restaurante ou bar, como elemento de decoração e destaque da identidade da marca. Poderá ter iluminação embutida, mas não é exigência. Projeto deve ser aprovado pela Atlantica.	X
<b>Painel decorativo:</b> Deve ser instalado em uma das paredes com grande destaque no lobby um painel em vinílico com dimensões mínimas de 3,0 x 2,0m. Este painel deve ter palavras e frases que remetam ao DNA da marca (a arte fornecida pela Atlantica). Além deste painel, as outras paredes podem ter decoração com painéis ou vinílicos estilizados com grafismo abstrato, sempre utilizando as cores da marca (vermelho, cinza claro, preto e branco). Todos os painéis devem ser aprovados pela Atlantica.	X
<b>Sinalização:</b> Deve permitir que o hóspede consiga circular pelo empreendimento sem ajuda de funcionário. Os elementos a serem criados devem direcionar com muita clareza o usuário no restaurante, fitness center, centro de convenções, toaletes e outras áreas. Projeto deve ser aprovado pela Atlantica e realizado exclusivamente no fornecedor homologado.	X
<b>Piso e paredes:</b> Deve ser em pedra (granito ou mármore) ou porcelanato especial e as paredes com revestimento vinílico, pedra, madeira ou outro padrão de acabamento similar.	X
<b>Pé direito:</b> É recomendado que pelo menos uma parte do lobby tenha um pé direito de no mínimo 4,50 m de altura.	X
<b>Acesso à internet wireless:</b> Deve haver acesso a wireless ligado ao circuito do gerador em toda a área do lobby, restaurante e eventos.	X
<b>Instalações necessárias:</b> Tomadas elétricas ligadas ao gerador para os computadores da recepção e PDVs, além de tomadas elétricas e lógicas disponibilizadas no lobby, para uso de hóspedes.	X
<b>Aparador para máquina de café:</b> Disposto no lobby, integrado ao projeto de decoração. Máquina de café não requer ponto de água, apenas um ponto de energia.	X
<b>Itens de segurança PNE:</b> Os empreendimentos deverão ser equipados com muletas, macas e cadeiras de rodas para empréstimo a hóspedes, observando a legislação municipal específica.	X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



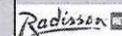
Matriz de Produtos - Áreas Comuns	Radisson <small>RED</small>
<b>BALCÃO DE RECEPÇÃO/ ILHA DE ATENDIMENTO:</b>	
<b>Localização:</b> Deve ficar no lobby, em local de fácil visualização para hóspedes que chegam ao hotel.	X
<b>Ponto de apoio comum para check-in e out:</b> Devem ser previstos aparadores ou bancadas de apoio para atendimento a hóspedes e apoio de materiais diversos.	X
<b>Instalações necessárias:</b> Tomadas elétricas estabilizadas e ligadas ao gerador para computadores e impressoras, tomadas elétricas normais, tomadas de telefones, tomadas de cabeamento lógico e tomada no piso para equipamento de identidade olfativa.	X
<b>Equipamentos no aparador/ bancada de apoio:</b> Um iPad para cada 60 apartamentos e no mínimo 3 iPads para atendimento a hóspedes (check-in e informações). Além disso deverá haver impressora a laser, impressora matricial, aparelho telefônico, máquina de cartão (POS), programadora das chaves dos apartamentos e calculadora em local de fácil acesso no lobby.	X
<b>Programador de chaves magnéticas:</b> Duas máquinas de programação e leitura de chaves no aparador/ bancada de apoio.	X
<b>Check-in para portadores de necessidades especiais:</b> Facilidade de atendimento de cadeirante fora da ilha, que Pode também ser utilizado para check-in de VIPs. Deve ficar integrado ao lobby, e Pode ser a mesa de trabalho do Supervisor de Serviços. Prever pontos elétricos e lógicos e computador completo.	X
<b>Video Wall:</b> deve ser previsto no ambiente do lobby em local de boa visibilidade, preferencialmente próximo ao restaurante. Projeto deve ser aprovado pela Atlantica	X
<b>Minibar dentro da recepção:</b> para a oferta de toalhinhas geladas no momento do check-in, assim como sucos, água ou espumante.	X
<b>Maleiro:</b> Com fechadura eletrônica, para a guarda de malas de hóspedes. Acesso deve ser próximo ao balcão de recepção.	X
<b>Guarda chuvas:</b> Para auxílio a hóspedes. Devem ser logotipados de acordo com o padrão da bandeira. Devem ter haste central em tubo de alumínio trefilado com 8 varetas em aço e efeito mola, pintura eletrostática EPOXI a pó na cor branca ou preta. Cabo reto em PVC injetado na cor preta. Cobertura em nylon tratado, resinado e impermeabilizado. Impressão em silk screen.	X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



SM

## Matriz de Produtos - Áreas Comuns



### LOBBY BAR:

**Lobby bar:** Balcão com banquetas, mesas com cadeiras e equipamentos: refrigerador horizontal, armário para copos, talheres, guardanapos, etc, expositor de garrafas, local seco para computador, extrator de sucos e liquidificador, etc. Projeto deve ser desenvolvido por projetista de cozinha e arquiteto do hotel e aprovado pela Atlantica.

X

**Som ambiente:** Deve existir som ambiente com potenciômetro, ligado à central de som do empreendimento.

X

**Acesso à internet wireless:** em toda a área do lobby, restaurante e eventos deve-se ter acesso à internet via wireless, ligada ao circuito do gerador.

X

### LINK@ATLANTICA

**Conceito:** Experiência de integração do hóspede em um ambiente convidativo, funcional e de alta conectividade, preferencialmente próximo a alguma área de consumo do hotel, possibilitando que ele trabalhe de forma confortável nos ambientes sociais do lobby.

X

**Especificações:** 1. Em lobbies pequenos deveremos garantir tomadas elétricas junto a todas as poltronas, além de alguns laptables (mesa sobre rodízio para uso de notebook); 2. Lobbies maiores deverão acrescentar mesa comunitária de trabalho (StatiON) de 4 ou mais lugares.

X

**Infra estrutura:** Tomadas de fácil acesso (preferencialmente nas paredes) junto às poltronas e sofás do lobby (30 cm acima do chão), possibilitando que o hóspede trabalhe de forma confortável nos ambientes sociais do lobby. Wireless para acesso à internet. StatiON deverá ter embutidos pontos de elétrica e rede de dados, além de cadeiras ergonômica (tipo design, em harmonia com mobiliário do lobby) e iluminação direcional de led para todas as posições. Poderá ser em formato redondo, retangular ou como o ambiente permitir.

X

**Projeto:** Junto às poltronas e sofás do lobby e bar deverá haver instalações elétricas, permitindo conectividade nas áreas sociais. Se houver StatiON, deverá ter instalações elétricas e lógicas, além de boa iluminação. StatiON deverá ter desktops, em quantidade proporcional ao número de UHs e categoria. Projeto a ser aprovado pela Atlantica.

X

**Decoração:** Deve ter projeto decorativo totalmente integrado à decoração do lobby ou bar ou restaurante.

X

**Piso e parede:** Acompanhando o acabamento do lobby.

X

### RESTAURANTE:

**Salão:** Restaurante é integrado ao lobby, com caixa e loja/ espaço de conveniência - conceito OUI BAR/ REDELI. Deve ser feito projeto com empresa especializada e aprovado pelo departamento de A&B corporativo.

X

**Salão:** Dimensionado para atender todas as refeições, principalmente o café da manhã e a demanda de eventos.

X

**Quantidade de lugares:** Para empreendimentos com perfil business, a quantidade de lugares deve corresponder a 50% a 60% do número total de apartamentos, dependendo da expectativa de índice de ocupação dupla. Para hotéis de convenções deve ter no mínimo 70% da capacidade total das salas de eventos. Para empreendimentos com perfil lazer (resort), a quantidade de lugares no salão deve corresponder a 100% do número total de apartamentos.

X

**Cadeira para crianças:** Dependendo da demanda do hotel, devem ser previstas cadeiras para bebês em restaurante (no mínimo duas unidades).

X

**Acesso ao restaurante:** Deve ser através do bar, lobby e quando possível também diretamente pela área externa.

X

**Mobiliário:** Mix de mesas, sendo que a maioria deve ser quadradas para 2 lugares (70 x 70cm), e outras para quatro lugares de 0,80 x 0,80, além de mesas altas estilo bistrô e mesas comunitárias altas e retangulares. O buffet deve ficar em local de fácil acesso tanto para reposição da cozinha como para a comodidade do hóspede.

X

**Buffet:** Deve ser modulado com rodízios (cada módulo com 1,20 x 2,10 e 0,94 de altura), prevendo pista fria e equipamentos de aquecimento por indução, com tomadas no tempo do buffet. É recomendável que o tempo seja em granito e que o corpo do buffet acomode a louça, utensílios e enxoval.

X

**Caixa de restaurante:** Deve ser previsto, dentro do projeto específico de restaurante.

X

**Paredes, pisos, tetos, rodapés e portas:** Deverão ser de fácil limpeza e manutenção. Pintura Deve ser em tinta vinil acrílica semi-brilho.

X

**Elementos decorativos:** Devem ser previstos painéis ou vinílicos estilizados, sempre utilizando as cores da marca (vermelho, cinza claro, preto e branco). Todos os painéis devem ser aprovados pela Atlantica.

X

**Instalações:** Devem ser previstos medidores e instalações de água, esgoto, luz e gás para o restaurante e cozinha, independentes do hotel / flat.

X

**Som ambiente:** Com potenciômetro independente das demais áreas.

X

**Acesso à internet wireless:** em toda a área do lobby, restaurante e eventos deve-se ter acesso à internet via wireless, ligada ao circuito do gerador.

X

**Pontos Elétricos:** Devem ser previstos pontos em locais estratégicos do restaurante, possibilitando acesso de hóspedes à energia durante as refeições (piso e/ou parede).

X

### SANITÁRIOS SOCIAIS:

**Sanitários:** Devem ser independentes para o lobby, restaurante e área de convenções, exceto em casos onde a área de eventos fique próxima ao lobby (mesmo piso). Prever ralo com fechamento e telas nas janelas, conforme orientação ANVISA.

X

**Sanitários PNE:** Devem ser contemplados um para cada sexo, em áreas comuns, preferencialmente no lobby. Prever todas as especificações exigidas pela lei.

X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



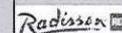
SM / 05

Matriz de Produtos - Áreas Comuns	Radisson <small>RED</small>
<b>Dimensões dos sanitários do lobby:</b> Um conjunto de peças sanitárias (vaso e lavatório) para cada 50 apartamentos. No mínimo um banheiro com um conjunto PNE masculino e feminino que poderá servir para uso comum. Acima de 100 apartamentos, banheiro masculino deverá possuir mictório, além do vaso. Deverá haver separação entre os mictórios.	X
<b>Dimensões dos sanitários do restaurante:</b> Um conjunto de peças sanitárias (vaso e lavatório) para cada 50 lugares e no mínimo um conjunto por banheiro masculino e feminino. Obrigatório mictórios em masculinos, com separação entre eles. Se restaurante for mais do que 50m distante do lobby, deverá ter banheiros PNE masculino e feminino.	X
<b>Dimensões dos sanitários do lobby (quanto for compartilhado com sanitário do restaurante):</b> Um conjunto de peças sanitárias (vaso e lavatório) para cada 50 apartamentos e um conjunto para cada 50 lugares no restaurante. No mínimo dois conjuntos masculinos e 2 femininos, sendo que um feminino e um masculino deverão ser PNE. Acima de 100 apartamentos, banheiro masculino deverá possuir mictório, além do vaso. Deverá haver separação entre os mictórios.	X
<b>Dimensões dos sanitários de convenções:</b> Um conjunto de peças sanitárias (vaso e lavatório) para cada 40 metros quadrados e no mínimo dois conjuntos por banheiro masculino e feminino. Obrigatório mictórios em masculinos, com separação entre eles. Quando convenções for em andar distinto que lobby (menos de 50m, deverá ter estrutura de sanitário PNE no piso de eventos (pode ser unissex).	X
<b>Portas de acesso:</b> Devem possuir mola aérea para fechamento da porta.	X
<b>Bloqueadores de visibilidade:</b> Devem ser instalados nas entradas de todos os banheiros públicos, impedindo a visibilidade dos mictórios.	X
<b>Banheiros femininos:</b> Devem ser criadas bancadas com espelho para maquiagem e com iluminação direcionada no espelho.	X
<b>Divisórias sanitárias (box e mictório):</b> Devem ser executadas em pedra (granito ou mármore) e cada box deve ter as dimensões mínimas de 1,00m de largura por 1,20 m de profundidade.	X
<b>Acessórios:</b> Devem ser previstos saboneteira, porta papel toalha (papel interfolhado), porta papel higiênico (papel interfolhado), lixeira com pedal e tampa para sanitário e para pia de lavatório, gancho em cada box sanitário, gancho próximo do lavatório, assento sanitário em resina, prateleira de apoio dentro do box sanitário e entre os mictórios para apoiar objetos pessoais (pastas, bolsas, sacolas, celular, etc.) e papeleira junto aos mictórios.	X
<b>Acionamento de lavatórios, mictórios, papeleira da pia e saboneteira:</b> acionamento automático por aproximação, evitando o contato com a peça.	X
<b>Placas de sinalização:</b> Todos os sanitários devem ter comunicação visual fixada nas portas de acesso. No box sanitário adaptado para portadores de deficiência também deve existir uma identificação através de um pictograma correspondente.	X
<b>Piso:</b> Granito, porcelanato ou mármore.	X
<b>Espelho sobre a bancada:</b> Sobre a bancada da pia.	X
<b>Som ambiente:</b> Com potenciômetro, ligado à central de som do empreendimento.	X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



## Matriz de Produtos - Áreas Comuns



### ELEVADORES:

<b>Elevadores panorâmicos externos:</b> Se o projeto contemplar elevador(es) panorâmico(s), eles deve(m) ter película protetora (insulfilm) para evitar aquecimento.	X
<b>Norma 15597 :</b> Todos os elevadores devem ser instalados seguindo a norma 15597 nos seus aspectos de segurança. Válido para elevadores adquiridos após o ano de 2000 (data da nota fiscal).	X
<b>Dimensões internas:</b> As cabines dos elevadores sociais e de serviços devem ter no mínimo 1,40m de largura x 1,50m de profundidade.	X
<b>Quantidade de elevadores:</b> Um elevador social para cada 70 e um de serviço para cada 140 apartamentos. No mínimo dois elevadores sociais e um de serviços. Analisar fluxo de pessoas da área de eventos, que Deve possuir uma circulação independente feita através de escadas sociais ligadas diretamente ao lobby do empreendimento. Quando eventos ou restaurante for na cobertura, Deve ser prevista quantidade maior de elevadores.	X
<b>Portas dos elevadores:</b> As portas devem ter no mínimo 0,80 m de vão livre e com abertura central de correr.	X
<b>Acabamento externo dos elevadores:</b> Deve ter batente e pórtico de granito, aço, madeira, ou outro material a ser especificado no projeto, nas portas de acesso aos elevadores em todos os andares.	X
<b>Acessibilidade:</b> Pelo menos um dos elevadores deve possuir todos os itens e facilidades previstos na norma de acessibilidade (NBR 9050). A lei exige no mínimo um a cada 10 elevadores.	X
<b>Accessórios:</b> Todas as cabines dos elevadores sociais devem contemplar gravação de mensagens: número de andar, sobe/ desce, desbloqueio de elevador, etc.	X
<b>Painel interno:</b> Deve possuir botoeiras com leitura em braille.	X
<b>Painel externo:</b> Deve possuir painel digital em todos os andares que permita a identificação do andar onde se encontra o elevador.	X
<b>Telefone de emergência:</b> Deve existir telefone de emergência em cada cabine.	X
<b>Controle de acesso:</b> Deve ser instalado em cada cabine social equipamento de controle de acesso aos andares com liberação através do cartão por aproximação. Somente para hotéis verticais, com mais de quatro andares.	X
<b>Ventilação interna:</b> Deve possuir ventilação interna.	X
<b>Pôster de elevador digital:</b> Deve haver um monitor LFD de 26 ou 27" dentro de cada cabine de elevador e um computador Thin Client para todas as cabines, com modelo especificado no projeto detalhado pelo departamento de Tecnologia da Atlantica.	X
<b>Cabeamento para CFTV:</b> As cabines devem possuir infra-estrutura para receber a instalação de câmeras de CFTV.	X
<b>Cabeamento para som ambiente:</b> As cabines devem possuir infra-estrutura para receber a instalação de som ambiente.	X
<b>Som ambiente:</b> Deve existir som ambiente com potenciômetro, ligado à central de som do empreendimento.	X
<b>Fita de condução de dados:</b> Que conduza as informações do CFTV e do pôster eletrônico para dentro da cabine do elevador.	X
<b>Automação dos elevadores:</b> Define a inteligência de operação dos elevadores - por horário, por grupo, etc. Define também paradas necessárias.	X
<b>Velocidade do elevador:</b> A velocidade dos elevadores deve ser adequada. Social deve ter a mesma velocidade que o de serviço.	X
<b>Nomenclaturas para botoeiras:</b> Devem ser as seguintes: S2 (2ºsubsolo), S1 (1º subsolo), L (Lobby), M (Mezanino), CO (Cobertura) e Xº ao XXº (pavimento tipo-apartamentos).	X
<b>Visor em todos os andares:</b> Mostrando o andar onde o elevador se encontra.	X

### ÁREA DE LAZER:

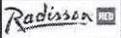
<b>Infra estrutura:</b> Dependendo do perfil do empreendimento, podem ser criadas quadras de tênis, poliesportiva, pista de cooper, squash, playground, sala de jogos, etc. Em empreendimentos de lazer devem ser criadas áreas para SPA, kid's club, fraldário e piscina infantil.	X
<b>Sauna:</b> Seca e/ ou úmida com sala de descanso e ducha normal (separada da sauna). Prever botoeira com timer para acionamento pelo próprio hóspede.	REC
<b>Sala de descanso (Condicional à presença da sauna):</b> Espreguiçadeiras com encostos reguláveis, mesas laterais, cadeiras com mesas de apoio, LED de no mínimo 32" com suporte e telefone. O acabamento desses móveis deve seguir o mesmo critério adotado para o mobiliário da piscina.	X
<b>Toalhas de banho (Condicional à presença da sauna):</b> Deve disponibilizar para os hóspedes de acordo com o padrão estabelecido pela Atlantica.	X
<b>Som ambiente (Condicional à presença da sauna):</b> Deve existir som ambiente com potenciômetro, ligado à central de som do empreendimento.	X

### PISCINA:

<b>Piscina:</b> Interna ou externa, aquecida, preferencialmente com acesso específico que impeça o cruzamento de fluxo de banhistas com outros hóspedes. Se instalada na cobertura, assegurar que estrutura conte com uma boa impermeabilização que impeça infiltrações. Se for coberta, deve ter o projeto de ventilação apresentado e revisado pela Atlantica. Deverá haver manta térmica para fechá-la à noite.	X
<b>Sistema de ozônio para o tratamento da água:</b> Para evitar a evaporação do cloro, sistema mais ecológico e menos agressivo à pele do hóspede.	REC

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA, ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



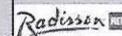
Matriz de Produtos - Áreas Comuns	Radisson 
<b>Raias:</b> É recomendado que se criem raias para prática de natação com comprimento mínimo de 10,00 m.	REC
<b>Profundidade máxima:</b> Deve ser de 1,50 m ou de acordo com a exigência da legislação para que não seja obrigada a disponibilização de salva-vidas no local.	X
<b>Piso do deck da piscina:</b> Deve possuir acabamento antiderrapante e superfície dissipadora de calor.	X
<b>Escadas:</b> Devem ser distribuídas pelas bordas da piscina. Considerar uma escada a cada 5 metros lineares (de um só lado).	X
<b>Acesso de portadores de deficiência:</b> Deve ser criada a infra-estrutura necessária para permitir o acesso até o interior da piscina: rampas, plataformas e barras de apoio no deck próximas à borda da piscina.	X
<b>Som ambiente:</b> Deve possuir som ambiente com potenciômetro (somente em resorts).	X
<b>Mobiliário:</b> Estrutura de alumínio com tela em poliéster ou similar, com acolchoados resistentes à água e sol. Mesas com guarda-sol e quatro cadeiras, espreguiçadeiras com encostos reclináveis e colchonetes, mesas de apoio entre duas espreguiçadeiras, lixeiras, cinzeiros, etc. Móveis mais pesados em regiões com muito vento e móveis em alumínio em regiões com maresia.	X
<b>Cadeira para salva-vidas:</b> Deve ser prevista cadeira para salva-vidas, kit primeiros socorros, etc., nos locais onde houver exigência legal.	X
<b>Sinalização:</b> Deve indicar a profundidade da piscina em metros, em local visível sobre as bordas, a cada 3 metros e em todos os pontos onde houver variação de profundidade. A informação deve ser gravada em baixo relevo ou técnica similar sobre a cerâmica para que o texto não se apague.	X
<b>Placa de aviso:</b> Deve existir uma placa com as "Normas de Utilização" em português e inglês. As letras devem ter o tamanho suficiente para garantir a leitura de qualquer lugar da piscina. O aviso deve estar em concordância com as leis estaduais e locais e conter no mínimo, as seguintes informações: horário de funcionamento, ausência de salva-vidas, idade mínima estabelecida para crianças desacompanhadas, número de telefone de emergência, proibição de utilização de vidros na área da piscina e presença de animais.	X
<b>Vestiário masculino e feminino:</b> Próximo ou junto à piscina. Não é necessário armário. Deve ter banco e espelho de corpo inteiro.	X
<b>Ducha:</b> Se o vestiário for próximo à piscina, não é necessária ducha adicional. Se for distante, deve haver ducha próximo à piscina.	X
<b>Restrição de acesso à piscina:</b> Deve ser contemplado no projeto de comunicação a limitação de acesso à piscina. Verificar a lei municipal, se exige barreira de acesso à piscina.	X
<b>Lava pés:</b> Deve ser verificada a lei municipal, se exige barreira de acesso à piscina e lava pés. Observar a forma de tratamento ou troca da água.	X
<b>Toalhas de banho:</b> Deve disponibilizar para os hóspedes, em cor diferente das toalhas de apartamentos.	X
<b>Bar de piscina:</b> Prever estrutura mínima de apoio de bar de piscina, com bancada e hidráulica, a ser equipado de acordo com a expectativa de utilização. Em resorts deve ser um estrutura mais ampla.	X

3

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



## Matriz de Produtos - Áreas Comuns



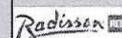
### SALA DE GINÁSTICA / FITNESS CENTER:

<b>Espaço:</b> Deve ser amplo em todas as categorias, pois é um diferencial da Atlantica. Localizado preferencialmente próximo à piscina, quando existir, possuir uma decoração agradável, bem iluminado, com pôsteres ou quadros temáticos e muitos espelhos.	X
<b>Piso:</b> Deve ser com acabamento em borracha, próprio para esse tipo de utilização, com paginação criativa, aprovada pela Atlantica. Deve ter tomadas elétricas para os equipamentos.	X
<b>Paredes:</b> Devem receber pintura acrílica semi-brilho lavável. Podem ter uma ou mais áreas com cores fortes ou adesivadas com tema esporte, assegurando que o ambiente fique "com energia".	X
<b>Infra-estrutura:</b> Deve possuir sistema de ar condicionado, ramal telefônico, TV LED com opções de canais a cabo, som ambiente com potenciômetro e conexão para equipamentos independentes, tomadas elétricas para os equipamentos.	X
<b>Diversos:</b> Deve possuir filtro de água e suporte para copos, espelhos, revisteiro.	X
<b>TV LED:</b> Deve possuir no mínimo uma TV de no mínimo 55". Analisar a necessidade de mais do que uma unidade e de tamanho maior.	X
<b>Móvel para toalhas:</b> Deve ser contemplado, para a disposição das toalhas limpas e um compartimento para as toalhas sujas. Modelo deve ser aprovado pela Atlantica.	X
<b>Placa de procedimentos:</b> Deve informar todos os procedimentos necessários para uma prática segura de esportes, horário de funcionamento, etc.	X
<b>Equipamentos:</b> Devem ser fornecidos pelas empresas homologadas pela Atlantica. Em cada equipamento devem existir instruções de uso em português e inglês, em local de fácil visualização.	X
<b>Equipamentos profissionais:</b> A quantidade mínima para hotéis com até 150 apartamentos deve ser: uma bicicleta horizontal, três esteiras elétricas, um elíptico, um aparelho multifuncional de três colunas, três colchonetes, três aparelhos abdominais, um espaldar para alongamento, banco regulável (0 a 90 graus), caneleiras com suporte, bola, halteres com suporte. Acima desse número de UHs prever uma esteira a mais para cada 50 apartamentos, um elíptico a mais para cada 100 apartamentos, assim como maior quantidade de colchonetes e aparelho abdominal.	X
<b>Tapete de Yoga:</b> Deve haver uma proporção de um tapete para cada 50 apartamentos (e mais, se necessário), disponibilizados no fitness center, e que poderão ser levados pelo hóspede ao apartamento.	X
<b>Banheiro masculino e feminino:</b> Se o fitness ficar em área distante da piscina, deve ter banheiro masculino e feminino. Masculino deve ter mictório.	X
<b>Toalhas de fitness:</b> Deve disponibilizar para os hóspedes, em tamanho e cor diferentes das toalhas de apartamentos (toalhas específicas para esta finalidade pela Atlantica Hotels).	X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



## Matriz de Produtos - Áreas Comuns



### SALAS DE EVENTOS/ REUNIÕES:

<b>Projeto:</b> Hotéis com vocação para eventos devem submeter o projeto para todas as instalações de eventos para a aprovação da Atlântica. De acordo com o potencial das salas considerar pontos hidráulicos e possibilidade de acessos de veículos.	X
<b>Studio de Eventos e Jogos:</b> Em local a ser definido em cada projeto deve haver estrutura de eventos multifuncional e modular, equipada com mobiliário móvel e empilhável, permitindo sua transformação em espaço de jogos, fora do horário ou dia de demanda de eventos, com mesa de pingue pongue, carteador, videogame entre outras opções que podem variar desde que aprovado pela Atlântica.	X
<b>Infra estrutura:</b> Devem possuir tomadas elétricas, ramais telefônicos, cabeamento para internet, telas de projeção, microfones, som ambiente, ar condicionado, etc. Para salas acima de 150 pax, as telas de projeção devem ser elétricas. Quando as salas forem separadas por divisórias acústicas móveis, todas as instalações devem ser individualizadas por sala. Contemplar ainda suporte para controles remotos.	X
<b>Projeto de luminotécnica:</b> Deve ser submetido à análise e aprovação da Atlântica.	X
<b>Isolamento acústico:</b> Deve existir em todo ambiente, inclusive nas portas e divisórias entre as salas.	X
<b>Portas das salas:</b> Devem abrir para fora e possuir barra antipânico. Devem ter olhos mágicos invertidos e fechadura eletrônica.	X
<b>Sinalização indicativas:</b> Deve existir ao lado de cada porta um monitor de 21", indicando o nome da sala, do evento e a ocupação. Quando não houver eventos o monitor deve mostrar a capacidade das salas nas diferentes montagens. Necessário prever infra estrutura de dados e elétrica.	X
<b>Câmeras de CFTV:</b> Devem ser distribuídas em locais estratégicos onde possa ser gravado o melhor ângulo das salas, para permitir a segurança de usuários e do hotel contra possíveis furtos.	X
<b>Piso:</b> Deve seguir a mesma especificação do piso dos corredores de apartamentos.	X
<b>Rodapés:</b> Deve ser instalado para proteção das paredes, com altura mínima de 30cm. Em madeira, carpete, pedra ou poliestireno, combinando com a decoração do piso, aprovado pela Atlântica.	X
<b>Parede:</b> Deve ser com revestimento vinílico, madeira ou outro padrão de acabamento similar a ser aprovado pela Atlântica.	X
<b>Pé direito:</b> Deve ser de no mínimo 4 metros livres.	X
<b>Forro:</b> Sempre que possível, nas salas de reuniões com mais de 150m <sup>2</sup> , com pé direito superior a 3,5m e com perfil de banquete, devem ser previstos chumbadores na laje do teto para a colocação de equipamentos que venham a ser solicitados na operação por clientes.	X
<b>Plano de fuga:</b> Deve ser contemplado dentro de cada sala, em acrílico fixado atrás de todas as portas.	X
<b>Iluminação:</b> Circuito deve ser dividido, visando atender à demanda modular das salas. Deve ser previsto dimer (potenciômetro) na iluminação das salas.	X
<b>Lixeiras:</b> Devem ser dispostas nas salas de eventos, prevendo a coleta seletiva de lixo (duas divisórias: preto para orgânico e branco para reciclável).	X
<b>Mesas de eventos:</b> Prever mesas redondas (1,60 ou 1,80m) e pranchões (1,20, 1,60 ou 1,80 x 0,45). Deve ser analisado conforme layout da sala. Para mesa de coffee break e mesa diretora considerar dimensão de 1,60 x 0,80 ou 1,80 x 0,80 com toalhas de lycra.	X
<b>Cadeiras de eventos:</b> Cadeiras sem braços empilháveis. Deve haver trava entre os pés, evitando que abram. Sob os pés deve haver silicone anti-derrapante. Devem ser de estrutura de ferro ou alumínio. Pode ser considerado o complemento de braço universitário para as mesmas. Modelos podem variar de acordo com a categoria. Opção de tecido deve prever mescla de cores para não destacar sujeira.	X
<b>Enxoval de eventos:</b> Prever toalhas sobre as mesas redondas e pranchão, em tecido lycra em cor aprovada pela Atlântica.	X
<b>Acesso à internet wireless:</b> em toda a área do lobby, restaurante e eventos deve-se ter acesso à internet via wireless.	X
<b>FOYER DE CONVENÇÕES:</b>	
<b>Área:</b> Considerar a área equivalente a 50% da área total das salas de reuniões e eventos, com circulação mínima de 0,90 cm, para atender à capacidade das salas de reuniões, permitindo a circulação das pessoas e montagem de coffee break.	X
<b>Decoração:</b> Móveis devem ficar soltos e fáceis de serem deslocados, para permitir uma maior versatilidade de uso e liberação do ambiente.	X
<b>Infra-estrutura:</b> Deve possuir telefones públicos, tomadas (elétricas, telefonia e internet) e som ambiente.	X
<b>Câmeras de CFTV:</b> Devem ser distribuídas em locais estratégicos para permitir o acompanhamento de toda a movimentação da área e garantir a segurança dos usuários contra roubo.	X
<b>Ar condicionado:</b> A dimensão deve levar em consideração o número de lugares das salas de eventos, pois nos intervalos as pessoas irão se concentrar nesse local. Split ou central, não é permitido ar condicionado de janela.	X
<b>Som ambiente:</b> Deve possuir som ambiente com potenciômetro.	X
<b>Sinalização:</b> Deve permitir que o cliente consiga se direcionar rapidamente ao local, de forma autônoma.	X
<b>Piso:</b> Deve ser em cerâmica de alta resistência (porcelanato), pedra (granito ou mármore), PVC imitando madeira ou carpete alto tráfego (solution died). O rodapé deve acompanhar o acabamento do piso.	X
<b>Parede:</b> Deve ser com revestimento vinílico, pedra, madeira ou outro padrão de acabamento similar.	X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



Matriz de Produtos - Áreas Comuns	Radisson 
<b>Rodapés:</b> Deve ser instalado para proteção das paredes, com altura mínima de 30cm. Em madeira, carpete, pedra ou poliestireno, combinando com a decoração do piso, aprovado pela Atlantica.	X
<b>Indicativo de ocupação das salas:</b> Deve ser em LED disposto no foyer e fixado na parede ou em tótem eletrônico, informando a ocupação de todas as salas. Necessário somente em hotéis com médio ou grande área de eventos (mais de 300 lugares ou mais de 3 salas). Necessário prever infra estrutura de dados e elétrica.	X
<b>Lixeiras:</b> Devem ser dispostas no espaço de eventos, prevendo a coleta seletiva de lixo (duas divisórias: preto para orgânico e branco para reciclável).	X
<b>Copa ou cozinha de apoio:</b> Deve ser prevista uma copa de A&B com área equivalente a 10% do total da metragem de salas de eventos. Deve ser azulejado, porta deve ter mola e protetor de rodapé, piso frio anti-derrapante, projeto de hidráulica e elétrica, observando as normas da ANVISA. Em hotéis com capacidade superior a 300 pessoas deve ser prevista uma cozinha completa para apoio. Se a área de eventos for superior a 500m2 a Atlantica deverá ser envolvida para definir as necessidades específicas de copa/ cozinha de eventos.	X
<b>Depósito para mobiliário e material de eventos e para mobiliário e material de jogos:</b> Deve ser previsto um espaço para a guarda de mobiliário e material de apoio a eventos e de jogos, com tamanho proporcional à estrutura de eventos (recomendado 15% da área total de salas de eventos). Esta sala deve ter acesso independente, sem ter que ser através de alguma sala de eventos.	X
<b>Acesso à internet wireless:</b> em toda a área do lobby, restaurante e eventos deve-se ter acesso à internet via wireless.	X

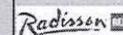
*[Handwritten mark]*

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



*[Handwritten mark]*

## Matriz de Produtos - Áreas Operacionais



### HALL DE SERVIÇO NOS ANDARES:

<b>Telefone:</b> Deve possuir telefone de parede fora da rouparia e próximo ao elevador de serviço.	X
<b>Porta de acesso à área de serviço:</b> Deve ter no mínimo 0,92 m de largura e fechar automaticamente através de molas. O lado de fora da porta deve possuir uma placa de aço inoxidável escovado ou fórmica (condizente com projeto decorativo) fixo na parte inferior da porta, a uma altura de 40 cm, visando proteção da porta.	X
<b>Piso:</b> Deve ser de alta resistência e antiderrapante.	X
<b>Parede:</b> Deve possuir acabamento em azulejo com altura mínima de 1,50m ou pintura acrílica brilhante lavável, com aplicação de rodapé elevado com 0,30m de altura do piso. Rodameio em madeira com 1,10m de altura do piso, para proteção contra danos causados pelos carrinhos.	X
<b>Iluminação:</b> Devem ser lâmpadas LED ou PL com programação de timer.	X
<b>Shafts:</b> Devem ser sempre fechados com chaves, voltados para a manutenção nos corredores. Tubulação de hidráulica e elétrica em shafts separados. Tubulação de água quente com isolamento térmico.	X
<b>Escada de emergência:</b> Devem ter iluminação de emergência (bloco autônomo) e isuflamento de ar, quando não houver ventilação de ar permanente, interligado com o sistema de emergência (alarme).	X
<b>Chute:</b> Deve haver duto (medida 60 x 60cm) do último andar até o andar da triagem de roupa suja, para o envio do enxoval sujo às áreas operacionais. Necessariamente a área de pouso deve ter acesso limitado e acabamento liso no piso e uma área não menor que 9m <sup>2</sup> , podendo ser maior, de acordo com o número de apartamentos. O interior do chute deve ser revestido com azulejo, chapa galvanizada, aço inox, fibra, fórmica ou PVC.	X

### GOVERNANÇA:

<b>Sala da governanta:</b> Deve prever pontos de informática e de telefonia. A área mínima deve ser de 12m <sup>2</sup> .	X
<b>Cofre digital:</b> Deve ser previsto na governança, para a guarda de objetos de valor e chaves mestras dos andares e de áreas sociais.	X
<b>Rouparia/ lavanderia:</b> Deve ser previsto no mínimo um tanque, duas máquinas de lavar e duas de secar para uso interno. Área de apoio para passar roupa. Chute deve cair em sala específica para triagem de roupas com pelo menos 9m <sup>2</sup> de área com acesso limitado. Deve ainda ser previsto espaço com instalações hidráulicas para a diluição dos produtos de limpeza.	X
<b>Rouparia do andar:</b> Cada andar deve possuir um depósito junto ao hall dos elevadores de serviços com espaço suficiente para armazenar o carrinho de camareiras (1,60 x 0,60 x 1,3 m) e prateleiras para guardar o enxoval para reposição dos apartamentos. O armazenamento de camas extras e berços também deve ser feito nesse local. Deve ainda possuir porta vassouras e lixeiras. Deve ter no mínimo 6m <sup>2</sup> .	X
<b>Espelho:</b> Dentro das rouparias de andares deve ser instalado um espelho de corpo inteiro.	X
<b>Banheiros nos andares para camareiras:</b> Junto à rouparia dos andares deve haver banheiro para uso da camareira em hotéis verticais a cada três andares e em hotéis horizontais em todos os andares.	X
<b>Tanque nos andares para camareiras:</b> Junto à rouparia dos andares deve haver tanque para uso da camareira em todos os andares.	X
<b>Carrinho de camareiras:</b> Um carrinho por andar para até 14 apartamentos. A quantidade pode variar se houver mais apartamentos no andar. Carrinho deve ter prateleiras com portas frontais e caixinha de amenities com porta e chave e dois sacos para roupa suja e lixo. Rodas devem ser com ar.	X
<b>Carrinhos de serviço:</b> Carrinhos de transporte de lixo, de transporte de roupa suja e limpa, minibar, transporte de roupa de hóspedes para entrega nos apartamento e outros deverão ser definidos de acordo com a operação.	X
<b>Piso:</b> Deve ser do tipo cerâmico, alta resistência e antiderrapante.	X
<b>Parede:</b> Deve ser em azulejo com altura mínima de 1,50m ou pintura acrílica brilhante lavável, com aplicação de rodapé elevado com 0,30m de altura do piso. Teto em pintura látex PVA sobre forro de gesso.	X
<b>Ar Condicionado:</b> Deve existir na sala da governanta.	X
<b>Aparelhos telefônicos:</b> Devem existir aparelhos telefônicos de parede na lavanderia e na rouparia e de mesa na sala da governanta e suas assistentes.	X
<b>Materiais inflamáveis:</b> Devem ser armazenados em estantes metálicas resistentes ao fogo.	X
<b>Sacos para carrinho da camareira para a coleta seletiva de lixo:</b> A ser fixado nos carrinhos, prevendo a separação do lixo orgânico e reciclável recolhido dos apartamentos.	X
<b>Lixeiras de áreas comuns para a coleta seletiva de lixo:</b> Devem ser dispostas em todas as áreas de circulação e passagem de hóspedes. No mínimo nos corredores, lobby e área de eventos. Com duas divisórias: preto para orgânico e branco para reciclável).	X
<b>Lixeiras de áreas de serviço para a coleta seletiva de lixo:</b> Devem ser dispostas em todas as áreas de circulação e passagem de colaboradores (áreas de serviço). Com cinco divisórias: vidro, plástico, metal, papel e orgânico.	X
<b>Máquina de costura:</b> modelo doméstico, guardada na governança ou rouparia.	REC

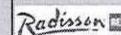
### VESTIÁRIOS E SANITÁRIOS DOS FUNCIONÁRIOS:

<b>Vestiários:</b> Devem ser previstos vestiários masculino e feminino para a equipe do hotel e vestiários masculino e feminino (separados) para os funcionários de A&B. Um conjunto de peças para masculino e feminino para cada 20 funcionários em atividade.	X
<b>Mobiliário:</b> Armários em quantidade equivalente ao número de funcionários, em metal anti-ferrugem, preferencialmente gradeado e com cadeado. Devem haver bancos de apoio e cabides. A recomendação é que os armários sejam dispostos em área externa do vestiário, com câmaras de CFTV, evitando o vandalismo.	X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



## Matriz de Produtos - Áreas Operacionais

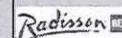


<b>Chuveiros:</b> Devem ser alimentados pela caldeira do empreendimento, não sendo aceitos chuveiros elétricos. Os chuveiros devem ser individuais, fechados com portas e divisórias de material resistente à água e vedadas até o piso, entre os chuveiros e as bacias sanitárias.	X
<b>Espelho de corpo inteiro:</b> Deverá ser instalado dentro de cada vestiário um espelho de corpo inteiro para uso dos colaboradores.	X
<b>Banheiros:</b> Devem ser individuais, fechados com portas e divisórias de material resistente à água e vedadas até o piso. Portas de acesso aos sanitários devem possuir molas. Vasos devem possuir tampo em boas condições. Lixeiras devem sempre possuir pedal e tampa.	X
<b>Banheiros:</b> Em empreendimentos com mais de 100 colaboradores a área do box, vaso sanitário e pia deve ter adaptações para o PNE.	X
<b>Piso:</b> Deve ser de cerâmica, alta resistência e antiderrapante.	X
<b>Parede:</b> Deve ser em azulejo com altura mínima de 1,50m, exceto na área do chuveiro, onde deve ser até o teto. Teto em pintura látex PVA sobre forro de gesso.	X
<b>Lustra sapatos:</b> Deverá haver um lustre sapatos junto aos vestiários (externamente) para uso de todos os colaboradores. <b>Atenção, prever ponto elétrico!</b>	X
<b>Disjuntor DR:</b> Instalado no quadro de energia, obedecendo à norma, visa proteger o colaborador em caso de curto circuito ou choque. Ajuda também a identificar a fuga de energia nos equipamentos, gerando economia para os hotéis.	X
<b>REFEITÓRIO E ÁREA DE LAZER:</b>	
<b>Área:</b> O refeitório servirá para as três refeições da equipe de colaboradores do hotel. Deverá acomodar pelo menos 30% do quadro de funcionários.	X
<b>Equipamentos e mobiliário:</b> Deve ter uma geladeira, um microondas, um aquecedor de marmitas, bancada com pia, um aparelho de TV com suporte, mesas e cadeiras em quantidade suficiente para acomodar a quantidade de funcionários do empreendimento. Gabinete deve prever prateleiras e gavetas para a guarda de utensílios e enxoval.	X
<b>Local para descanso:</b> Junto ou próximo ao refeitório deve ser previsto um local para descanso e lazer dos funcionários contendo sofás, cadeiras, mesas e aparelho de TV. No mínimo 10m <sup>2</sup> .	X
<b>Ar Condicionado:</b> Refeitório e área de descanso devem possuir ar condicionado.	X
<b>Piso:</b> Deve ser em cerâmica de alta resistência e antiderrapante.	X
<b>Parede:</b> Deve ser em pintura acrílica lavável e teto com pintura látex PVA sobre forro.	X
<b>Bancada com pia:</b> Para a lavagem de louça com largura mínima de 1,20m.	X
<b>Ralo:</b> Deve ser previsto pelo menos um ponto no refeitório.	X
<b>Mural de avisos:</b> Deve ser instalado para comunicações diversas aos colaboradores.	X
<b>Disjuntor DR:</b> Instalado no quadro de energia, obedecendo à norma, visa proteger o colaborador em caso de curto circuito ou choque. Ajuda também a identificar a fuga de energia nos equipamentos, gerando economia para os hotéis.	X
<b>PORTARIA DE SERVIÇOS E SEGURANÇA:</b>	
<b>Portaria de serviços:</b> Deve existir em empreendimentos com até 200 apartamentos para o controle de entrada e saída dos colaboradores, fornecedores e visitantes, com local para guarda-volumes, junto à entrada de colaboradores e de fornecedores.	X
<b>Sala de segurança:</b> Deve existir somente em empreendimentos com mais de 200 apartamentos.	X
<b>Ar condicionado:</b> Deve existir na portaria de serviços e na sala de segurança.	X
<b>Controle visual:</b> Deve possibilitar o controle visual da área de carga e descarga e da entrada e saída dos funcionários.	X
<b>Monitores de CFTV:</b> Na sala da segurança devem ficar os monitores de CFTV, com acesso limitado aos colaboradores.	X
<b>Porta de acesso dos colaboradores:</b> Deve possuir trava automática ou catraca com controle feito pela portaria de serviços.	X
<b>Video Porteiro:</b> Na entrada de serviço, deve ter fechadura acionada e imagem projetada na recepção.	X
<b>Rádio de comunicação:</b> Tipo digital bidirecional que comporte o atendimento no empreendimento e a quantidade de colaboradores (manutenção, governança, recepção, segurança, portaria de serviço, eventos, GG e uso comum). Prever bateria sobressalente, capa e fone de ouvido. Obs.: alguns modelos precisam de licença da ANATEL, deve ser verificado junto ao ministério das telecomunicações e ANATEL.	X
<b>COZINHA E ROOM SERVICE:</b>	
<b>Projeto:</b> Deve existir um projeto específico desenvolvido por empresa especializada para todos os locais onde existem serviços de alimentos & bebidas (cozinha do restaurante, copas de apoio, almoxarifado com câmaras frigoríficas, lixos seco e refrigerado, higienização de mercadorias, bares, etc).	X
<b>Especificações do projeto de cozinha:</b> Deve contemplar: tamanho, câmaras frigoríficas, lixeira seca a úmica, diferentes ambientes (cozinha fria, quente, cambuza, pré-lavagem, lavagem de panelas, pré-higienização, room-service, pátios dos garçons, etc), instalações, fornos combinados, fogões industriais e coifas, ligações de gás, ligações para água quente, grelhas, tipo de piso, acabamento forro e paredes, tipos de janelas, ar condicionado na cozinha fria, etc.	X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



## Matriz de Produtos - Áreas Operacionais

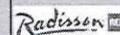


<b>Tamanho da cozinha:</b> Deve ter a infra-estrutura necessária para atender no mínimo o café da manhã dos hóspedes e itens de conveniência (conceito EATS).	X
<b>Tamanho da cozinha:</b> Deve ter a infra-estrutura necessária para atender as três refeições de hóspedes, assim como room service e demanda de eventos do empreendimento, bar e piscina.	X
<b>Área de pré-higienização de horti-frutis:</b> Deve ser contemplada área com três cubas de no mínimo 25 litros cada, próximo à área de carga e descarga (pré-lavagem, imersão em produto e enxague).	X
<b>Área física para room service:</b> Deve ser uma área específica, localizada dentro ou próximo à cozinha, com uma ramal de telefone próprio.	X
<b>Piso:</b> cerâmica estruxada da Gail	X
<b>Disjuntor DR:</b> Instalado no quadro de energia, obedecendo à norma, visa proteger o colaborador em caso de curto circuito ou choque. Ajuda também a identificar a fuga de energia nos equipamentos, gerando economia para os hotéis.	X
<b>Damper Corta Fogo:</b> Na elaboração do projeto específico de cozinha e/ou Sistema de Exaustão prever Damper Corta Fogo, item de segurança que evita a propagação em caso de sinistro base de consulta NBR 14518:2000.	X
<b>Troca de Ar:</b> Na elaboração do projeto específico de cozinha ou Sistema de Ar Condicionado e Exaustão prever sistema de troca de ar como determina ANVISA Resolução RE n° 9 de 16/01/203, Portaria GM/MS n° 3.523 e NBR 16401 (esta substitui NBR 6401) e NBR 14518.	X
<b>Depósito resfriado para lixo orgânico:</b> É obrigatório em qualquer cidade, independente das exigências municipais, visando a isenção de odores e melhor higiene. Este depósito deve ser azulejado: piso, paredes e teto. Ar condicionado com força suficiente para resfriar o ambiente (600 a 1000 BTU/ m2).	X
<b>Monta Carga:</b> Quando a cozinha ficar em pavimento diferente do andar de carga e descarga para recebimento de mercadoria e retirada de lixo devem ser previstos monta cargas, para transporte de lixo e mercadoria entre esses pavimentos.	X
<b>OFICINA DA MANUTENÇÃO:</b>	
<b>Sala da manutenção:</b> Deve ser localizada preferencialmente junto aos equipamentos como gerador, caldeiras, mediadores, casas de máquinas de exaustão, ar condicionado, etc.	X
<b>Dimensões:</b> Deve comportar estantes e armários para armazenar as ferramentas, bancada de manutenção, local para atendimento de fornecedores, mesa de trabalho, tanque, etc.	X
<b>Carrinho Sempre Novo:</b> Com ferramentas definidas como padrão, para o programa Sempre Novo de manutenção preventiva em áreas comuns e apartamentos.	X
<b>Tanque para lavagem:</b> A oficina de manutenção deve contemplar tanque para lavagem de equipamentos e utensílios.	X
<b>DEPÓSITOS:</b>	
<b>Depósitos:</b> Devem ser criados para os seguintes departamentos: administrativo/financeiro (impressos e arquivo morto), convenções (cadeiras, pranchões, mesas, palcos, púlpitos, equipamentos audiovisuais, etc.), piscina (cadeiras, espreguadeiras, mesas, guarda-sóis, equipamentos de limpeza), alimentos e bebidas (depósito, câmaras frigoríficas), governança (material de limpeza, camas extras + berços), minibar e manutenção.	X
<b>Localização:</b> Devem estar localizados próximos aos departamentos responsáveis, preferencialmente no mesmo pavimento.	X
<b>ESCRITÓRIOS ADMINISTRATIVOS:</b>	
<b>Escritórios:</b> Controladoria, RH, Treinamento, A&B, CPD, service *1, apoio de recepção, chefe de recepção, vendas, eventos, reservas, gerencial geral, manutenção e governança. Gerente Geral, apoio à recepção, service *1, reservas e CPD devem estar próximos à recepção (impreterivelmente no mesmo pavimento).	X
<b>Escritórios:</b> É recomendado que a área do "back" (Service *1, apoio de recepção, chefe de recepção, vendas, eventos, reservas, gerencial geral) seja integrada, ou seja, as salas com divisórias baixas tipo "baias", promovendo a integração entre os departamentos. Exceção para a equipe de controladoria e supervisor de RH, que têm que ter sala fechada com acesso restrito. Caso seja definida esta configuração, deve haver duas salas de reunião para apoio, sendo uma para 4 e uma para 10 pax.	REC
<b>Sala do Gerente Geral:</b> Deve ter no mínimo 8m2 com mesa de trabalho e mesa de reuniões redonda.	X
<b>Instalações:</b> Cada mesa deve ter acesso a tomadas elétricas, tomadas de telefonia, rede lógica com tomadas estabilizadas e ligadas ao no break. O ambiente deve ter ar condicionado e toda a infra-estrutura necessária para proporcionar aos colaboradores boas condições de trabalho.	X
<b>Iluminação:</b> Deve ser feita através de luminárias fluorescentes e a quantidade de LUX deve seguir as normas específicas para ambiente de trabalho.	X
<b>Piso:</b> O acabamento deve ser em carpete 6 mm, alto tráfego, antiestático e antimfofo. Pode ser piso de porcelanato ou PVC. Rodapé acompanha o piso.	X
<b>Parede:</b> Devem ser em pintura látex semi-brilho lavável e o teto em pintura látex PVA sobre forro falso.	X
<b>EQUIPAMENTOS:</b>	
<b>Gerador:</b> um gerador com carga 100% para abastecimento do empreendimento.	X
<b>Iluminação de emergência:</b> Devem estar distribuídas em pontos estratégicos do empreendimento e ser abastecidas por bateria, NUNCA pelo gerador. No mínimo uma luminária de emergência por apartamento, corredores de andares, toda a rota de fuga, incluindo escada de emergência e áreas de circulação de hóspedes e funcionários.	X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."

CS  
ATLANTICA  
HOTELS  
JURIDICO

## Matriz de Produtos - Áreas Operacionais

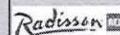


<b>Aquecedor de água (boiler):</b> Devem existir no mínimo dois reservatórios de água quente (boiler) interligados, para permitir a manutenção alternada sem que o fornecimento da água quente seja interrompido. Deve prever sistema de recirculação da água e adequado isolamento térmico da tubulação para manter temperatura ideal até o seu destino final. Preferencialmente deve ter instalada bomba de calor para pré-aquecimento da água, visando economia de gás. Sala Deve ter sensor de gás.	X
<b>Aquecimento solar:</b> Sempre que possível, e quando houver boa insolação e estudo comprovando a vantagem, deve ser previsto sistema de aquecimento solar, visando otimização de recursos e economia na operação.	REC
<b>PABX:</b> Sistema deve atender às necessidades do empreendimento. Configuração deve ser elaborada e enviada pelo departamento de TI da Atlantica contempla especificação e quantitativo dos equipamentos.	X
<b>CFTV - configuração da máquina:</b> Processador DuoCore 2 Gb de memória, dois HDs, de 80n e 250 Gb, um HD externo de 50 Gb para backup das imagens, placa de vídeo off board, quatro placas de captura com quatro slots PCI e sistema de GeoVision.	X
<b>Sprinkler e Detetores de fumaça:</b> Todas as áreas comuns, de serviço e apartamentos devem possuir detectores de fumaça e sprinkler, respeitando a legislação local.	X
<b>Hidrantes, extintores de incêndio e alarmes:</b> Todas as salas e corredores devem possuir hidrantes (mangueira tipo "2"), extintores, alarmes, etc, respeitando a legislação local.	X
<b>Caixa d'água:</b> Impermeabilizada com manta asfáltica, deve possuir reserva de incêndio e alarme para bóia e dreno.	X
<b>Chiller:</b> para ar condicionado central. Sempre que possível, deve ter trocador de calor para economia de gás do aquecedor de passagem do sistema de água quente através do pré-aquecimento da água de consumo.	X
<b>Aquecedor Solar:</b> para aquecimento da água do empreendimento, em complemento ao boiler, para regiões com alto índice de insolação e empreendimentos com área suficiente para a instalação das placas solares, visando economia de gás.	REC
<b>Poço artesiano:</b> pode já ser utilizado no período da obra, e trará benefícios para o hotel em termos de economia de água. Deve seguir todas as exigências das normas de cada região.	REC
<b>Hardware:</b> Para novas aberturas será enviado um projeto de informática desenvolvido pela Atlantica contemplando computadores, notebooks, no breaks, impressoras, etc para todos os departamentos operacionais e administrativos do hotel.	X
<b>Software:</b> Para novas aberturas será enviado um projeto de informática desenvolvido pela Atlantica contemplando backup do servidor, antivírus, sistema operacional Windows, Microsoft office, instalados em todos os computadores informados pelo departamento de TI da Atlantica detalhado em projeto específico.	X
<b>Cabeamento de voz e dados:</b> todos os apartamentos devem possuir cabeamento designado, além de sinal de wireless. Além disso, deve ser previsto o cabeamento em todas as áreas de back e de hóspedes. O cabeamento lógico dos apartamentos deve possibilitar o funcionamento do sistema de hospitality (express check-out, extrato, movie on demand, etc).	X
<b>Sonorização ambiente:</b> projeto deve contemplar som ambiente nas seguintes áreas: áreas sociais comuns e hall social dos elevadores, recepção, convenções e salas de reunião, restaurante, piscina, fitness, terraço e banheiros sociais.	X
<b>PABX:</b> Para novas aberturas será enviado um projeto de telefonia desenvolvido pela Atlantica contemplando PABX com facilidades hoteleiras, aparelhos telefônicos e sistema de tarifação.	X
<b>CFTV:</b> Conforme projeto específico, deve ser previsto sistema integrado, com câmaras dispostas em locais estratégicos, visando a segurança do patrimônio. Deve contemplar: cabeamento, câmaras internas e externas, lentes específicas, servidor, televisão e sistema de back-up.	X
<b>OBSERVAÇÕES GERAIS:</b>	
<b>Áreas sociais:</b> Todos departamentos onde houver colaboradores trabalhando por período prolongado devem ser bem ventilados e possuir ar condicionado. Os locais sem sistema de ar condicionado devem ter ventilação natural ou mecânica.	X
<b>Projeto de segurança:</b> Deve prever a instalação de CFTV (circuito fechado de TV) em todos os acessos sociais e de serviços, cabines dos elevadores, balcão de recepção, lobby, foyer de convenções, corredores de apartamento, divisa do terreno, business center, etc.	X
<b>Projeto de luminotécnica:</b> Deve conter layout, especificação, quantificação e modelo de todas as luminárias, buscando sempre alternativas para reduzir o consumo sem perder a eficiência.	X
<b>Projeto de automação:</b> Deve conter a supervisão de todos os equipamentos, combate a incêndio, elevadores, iluminação, controle de acesso, etc.	X
<b>Projeto de informática:</b> Configuração deve ser elaborado e enviado pelo departamento de TI da Atlantica e contempla quantitativo e especificação de hardware e software.	X
<b>Projeto de ar condicionado:</b> Deve ser submetido ao departamento de manutenção da Atlantica.	X
<b>Projeto de cabeamento:</b> Deve ser submetido ao departamento de TI da Atlantica prevendo voz e dados. Todos os apartamentos, mesmo com acesso a wireless, devem ter cabeamento visando redundância.	X
<b>Projeto de hidráulica:</b> Devem contemplar caixa de água para armazenamento da água pluvial, utilizada para lavagem externa, irrigação e caixa de descarga. Preferencialmente prever instalação hidráulica adequada e estação de tratamento para a reutilização de água de chuveiro e lavatório em caixa de descarga.	X
<b>Sistema de automação predial:</b> irá possibilitar flexibilidade e segurança ao sistema, integrando supervisão, controle, gerenciamento de energia e coleta de dados. Irá integrar funções diversas das instalações prediais e equipamentos e infraestrutura: ar condicionado de áreas comuns e de apartamentos, ventiladores e exaustores, sistema de água quente, bombas de piscinas e estocagem de combustível, bombas e reservatórios de esgoto, águas pluviais, água servida, esgoto gorduroso, bombas de jockey e incêndio, subestação. gerador de energia elétrica e painéis de iluminação.	X
<b>As Buit de Projeto:</b> Devem ser mantidos dentro da propriedade, sempre atualizados, no departamento de manutenção ou na gerência geral.	X
<b>Dispositivo de Segurança DPS (Dispositivo de Proteção de Surto) :</b> Devem ser instalados antes do disjuntor geral do empreendimento, protegendo equipamentos contra descargas elétricas provocadas por raios.	X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



## Matriz de Produtos - Áreas Operacionais



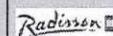
<b>Botões antipânico:</b> Devem ser previstos em pontos estratégicos para permitir o seu acionamento em caso de urgência, como no balcão de recepção, administrativo/financeiro, portaria de serviços, etc.	X
<b>Instalações:</b> Devem ser criadas instalações e mediadores de água, luz e gás, totalmente separados para o restaurante, cozinha, bar e copas de apoio.	X
<b>Esquadrias de PVC e vidro duplo:</b> Em empreendimentos localizados próximo a rodovias, aeroportos ou avenidas urbanas de grande fluxo veicular deve ser previsto esquadrias de PVC e vidro duplo, como abafadores de ruídos, para permitir um descanso adequado aos hóspedes.	X
<b>Uniformes:</b> Equipe toda deve estar uniformizada de acordo com o padrão por categoria ou bandeira, conforme book de uniformes disponibilizado pela Atlantica.	X
<b>Chaves Mestras:</b> Para todas as portas das salas e corredores, sociais ou de serviços. Separadas por área (Ex.: mestra da governança, mestra da segurança, mestra de eventos, mestra administrativa, etc.). Deve haver uma chave grã-mestra que permite a abertura de todos os ambientes.	X



"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



## Matriz de Produtos - Apartamentos

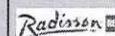


<b>RELAÇÃO DE PROJETOS:</b>	<b>X</b>
<b>Projetos:</b> Devem ser contratadas empresas especializadas para os seguintes projetos, que devem ser analisados e aprovados pela Atlantica: acústica, ar condicionado e exaustão mecânica, arquitetura, automação predial (supervisão de equipamentos, segurança e combate a incêndio), decoração de interiores, elétrica, hidráulica, infra-estrutura lógica e TV por assinatura, luminotécnica. Considerar exigências da lei de acessibilidade.	<b>X</b>
<b>CATEGORIZAÇÃO DE APARTAMENTOS</b>	
<b>Tipos de apartamentos:</b> Deve contemplar instalações e serviços definidos para os diferentes tipos de apartamentos, descritos nesta planilha. Para hotéis em abertura, a Atlantica define o mix de categorias de apartamentos e de casal e solteiro.	<b>X</b>
<b>Studio:</b> Devem ser os apartamentos menos privilegiados quanto à sua localização, tamanho, vista, localização nos corredores ou distribuição do mobiliário.	<b>X</b>
<b>Studio Plus:</b> Localizados em andares mais altos, com vistas mais privilegiadas, melhor localização, tamanho ou ainda distribuição do mobiliário.	<b>X</b>
<b>Studio Two:</b> Localizados em andares mais altos, com vistas mais privilegiadas, melhor localização, tamanho ou ainda distribuição do mobiliário. Necessariamente com duas camas double queen (1,60m).	<b>REC</b>
<b>Studio Sweet:</b> Melhor localização ou vista ou tamanho.	<b>OPC</b>
<b>REGRAS GERAIS</b>	
<b>Apartamentos conjugados:</b> Pode ter apartamentos conjugados, em quantidade definida em conjunto com equipe de vendas. Deve-se conjugar preferencialmente um apartamento de casal e um de solteiro, sendo na mesma prumada, separados por uma porta no corredor que isole os dois apartamentos, permitindo assim venda conjunta ou individual.	<b>X</b>
<b>Apartamentos para portadores de necessidades especiais (PNE) e pessoas com deficiência (PCD):</b> Deve atender à legislação local (norma 9050) vigente no momento da aprovação do projeto (atualmente são 10% do total das unidades), aprovado pelo órgão local. Os apartamentos devem estar localizados preferencialmente nos andares baixos (lobby) e próximo ao elevador. Deve possuir 1 cama de no mínimo 1,58m. Itens de PNE devem ser flexíveis: tampo de vaso sanitário, gancho para baixar varão de guarda roupas, inclinação de espelho do banheiro, banco de plástico dentro do box blindex. Itens de PNE fixos devem ser as barras de apoio e de segurança no lavatório, box e vaso. Portas de entrada e de circulação para banheiro devem ter 0,92m, conforme norma.	<b>X</b>
<b>Apartamentos de solteiro e de casal:</b> Deve ter a distribuição definida pela Atlantica de acordo com o perfil do empreendimento.	<b>X</b>
<b>Apartamentos não fumantes:</b> Deve ter de no mínimo 70% do inventário não fumante. Deve ser definido em acordo com a Atlantica.	<b>X</b>
<b>Apartamentos não fumantes:</b> Deve ter de no mínimo 85% do inventário não fumante. Deve ser definido em acordo com a Atlantica.	<b>X</b>
<b>Apartamentos com terraço:</b> Recomendado para resort ou hotéis de praia ou campo, com vista. Não é indicado para hotéis em regiões urbanas.	<b>X</b>
<b>DIMENSÕES DO APARTAMENTO (INCLUI BANHEIRO)</b>	
<b>Área "de vassoura" (sem shafts, sem terraço, sem recuos e sem paredes internas):</b> 28m <sup>2</sup> . A parede onde se localiza a cabeceira deve ter no mínimo 4,0m para acomodar as camas, criado mudo e circulação. A largura (parede da janela) deve ser de no mínimo 3,60m, para acomodar a cama, área de circulação e mesa de trabalho.	<b>X</b>
<b>ACABAMENTO DOS APARTAMENTOS</b>	
<b>Piso e rodapés:</b> Carpete em manta do tipo pelo cortado e solution died de 8 a 10cm, PVC (poliuretano imitando madeira) ou porcelanato retificado. Rodapé deve acompanhar o acabamento do piso (no caso de PVC deve ser PVC, poliuretano ou pedra) com altura mínima de 10cm. Em hotéis de lazer, praia e regiões de clima quente deve-se evitar carpete. Em regiões de clima menos quente deve ser definido previamente um mix entre piso de PVC e carpete. Deve ser aprovado pela Atlantica.	<b>X</b>
<b>Especificação do piso de PVC:</b> Este piso tem um acabamento que imita madeira, com a oferta de diversos tons e texturas. Pode ser liso ou ter pouca ranhura. Anti-estático, anti-môfo, anti-bactericida, anti-abrasivo, anti-chamas, anti-alérgico, resistente a riscos e faz pouco barulho com saltos. O piso deve ser tratado para nivelção antes da instalação. Posteriormente é utilizada cola PVA, que prepara o piso e cola o PVC. Deve ser feito com fornecedor homologado pela Atlantica.	<b>X</b>
<b>Paredes:</b> Todas as paredes devem possuir revestimento vinílico anti-môfo, inclusive paredes do banheiro. Uma das paredes (preferencialmente a parede da cabeceira) deverá ter adesivagem ou acabamento com vinílico tensionado quecom grafismo abstrato nas cores da marca (vermelho, cinza, preto e branco). Pode-se utilizar as imagens aprovadas da marca de forma ampliada. Projeto deve ser aprovado pela Atlantica.	<b>X</b>
<b>PORTA E JANELAS</b>	
<b>Portas de entrada:</b> Largura mínima de 0,80m e amortecedor acústico fixado na cavidade do batente. Deve ser em madeira, sólida e anti-chama, com pintura lisa e largura mínima de 4,00 cm (não são permitidas portas ocas), interno em Pinus, montagem em alta pressão, calibrada e desempenada.	<b>X</b>

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



## Matriz de Produtos - Apartamentos

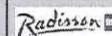


<b>Fechadura eletrônica:</b> Devem ser sistema de aproximação. Devem ter alimentação com baterias com autonomia de 2 anos, dispositivo de emergência para abertura e auditoria das últimas 300 aberturas. Deve ter sistema de travamento auto dead-bolt.	X
<b>Dobradiças com molas (para hotéis novos):</b> Em todas as portas, garantindo que as mesmas se fechem de sozinho.	X
<b>Olho mágico:</b> Altura de 1,50 do chão. Em Uhs de deficientes físicos, deve ter um segundo olho mágico 1,10 m do chão. Alcance de visão de 200°, acabamento cromado.	X
<b>Fecho trifor e chapa protetora:</b> Deve ter trava de segurança (fecho Trifor) com chapinha protetora de aço instalado na altura do olho mágico. Em Uhs de deficientes físicos, deve ter o fecho e a chapinha instalados na altura do olho mágico inferior. Analisar a necessidade de calço no batente.	X
<b>Rota de fuga:</b> Deve ser instalada em display de acrílico acima do olho mágico (1,60m do chão), na parte de trás da porta, orientando para saída e procedimentos de emergência em caso de incêndio. Em Uhs de deficientes físicos, deve estar instalada entre os dois olhos mágicos (1,20 do chão).	X
<b>Portas dos banheiros:</b> Devem ter largura mínima de 0,70m e podem ser do tipo semi-oca com sarrafões de Pinus e com montagem em alta pressão. Em apartamentos de portadores de necessidades especiais a porta deve seguir a norma da ABNT.	X
<b>Janelas:</b> Devem possuir limitadores de abertura de 12 cms (basculantes, deslizantes ou pivotantes). Se janelas forem trancadas com chave, deve ser sinalizado para hóspedes a alternativa de empréstimo de chave na recepção.	X
<b>Isolamento acústico das janelas:</b> Sempre que o hotel for localizado próximo a rodovias, aeroportos e centros urbanos deve ser previsto isolamento acústico adequado nas janelas para a rua. O ruído dentro do apartamento, em todos os horários, não pode superar 40 decibéis. Deve ser aprovado pela Atlantica.	X
<b>MARCENARIA E MOBILIÁRIO</b>	
<b>Ferragens:</b> Dobradiça de pressão em aço e gavetas com corrediças metálicas.	X
<b>Cabeceira de cama:</b> Largura deve prever no mínimo um excedente de 10 cm de cada lado do criado mudo. Cabeceiras com mais de 2,50m de comprimento devem ter emenda para facilitar a remoção. Fixação logo acima do piso. Cabeceira inteira (até piso) deve ter altura mínima de 1,20m. Detalhes como reentrâncias, saliências e acabamento devem ter aprovação Atlantica.	X
<b>Criado mudo:</b> Dimensões mínimas de 50 cm profundidade x 60 cm largura x 50 cm altura ou nivelado com o colchão. Pode ter dois criados mudos diferentes em cada lado, porém o móvel não deve contemplar gaveta. Dois criados mudos em apartamentos de casal, um criado mudo entre as camas em apartamentos de solteiro.	X
<b>Cama box spring:</b> Colchões com dimensões mínimas de: casal 2,0m x 2,03m com box bipartido; solteiro: 1,34m x 2,03m. Box deve ter dois rodízios na cabeceira e demais pés com sapatilhas anti-deslizantes. A Atlantica define o mix de quantidade de camas de solteiro e de casal.	X
<b>Colchão:</b> Molejo contínuo ou entrelaçado, altura de 32 cm, garantia de 10 anos, tecido com tratamento anti-ácaro, anti-chama e scotchgard, com garantia de 2 anos. Acabamento de pillow top embutido.	X
<b>Cama extra:</b> tamanho mínimo de 0,90 x 2,0. Quantidade deve ser definida com operações, vendas e implantação.	X
<b>Berço com colchão:</b> 2% do total de apartamentos, em modelo desmontável, aprovado pela Atlantica. Não deve contemplar protetor nas laterais ou outro elemento que possibilite que a criança sufoque.	X
<b>Poltrona para leitura:</b> Deve ser prevista em todos os apartamentos de casal, quando couber. O modelo deve ser moderno e aprovado pela Atlantica.	X
<b>Mesa "RED":</b> Deve ser um móvel solto (e não em marcenaria), podendo ser retangular, redonda ou oval. Material e desenho devem ser aprovados pela Atlantica. As dimensões mínimas, se for retangular, devem ser de 1,20 x 0,60 x 0,70m de altura. Se for redonda deve ter no mínimo 1,0m de diâmetro. Os pontos elétricos livres devem estar localizados na parede próxima à mesa, 15 cm acima da altura do tampo da mesa.	X
<b>Cadeira "RED":</b> Duas ou mais cadeiras junto à mesa "RED". Não devem ser ergonômicas, e sim confortáveis, design, com um visual informal, podendo mesclar modelos diferentes de cadeira que harmonizem entre si e no projeto de decoração. Devem permitir refeições, trabalho e/ou reuniões de pequeno porte no apartamento.	X
<b>Fixação da LCD:</b> Quando for fixada na parede deve prever painel de madeira para acabamento com nicho para o suporte de impressos com tamanho A3, A4 ou A5 a ser aprovado pela Atlantica. (diretório, cardápios, etc).	X
<b>Armário:</b> Deve ter dimensões mínimas de 1,80m de largura x 0,60m de profundidade. Deve ter porta, podendo ser de correr. No módulo lateral do armário, dentro da medida dele, prever espaço para minibar, kit chaleira e cofre, sendo que minibar deve ficar em armário com porta e com respiro para evitar o super aquecimento do equipamento. Deve ter varão de cabide com trava e metálico cromado fixado a uma altura que permita vão livre de no mínimo 1,35m (altura), prateleira superior e inferior, além de nicho para ferro e tábua de passar.	X
<b>Armário para apartamentos de PNE:</b> Devem ter varão alto com mecanismo para rebaixá-lo para a altura que atenda a norma para PNEs.	X
<b>Maleiro:</b> Deve ser confeccionado em madeira, com ripas horizontais metálicas no seu tampo superior, ou ainda ser embutido. Pode ainda ser puff com rodízio e proteção na parede. As dimensões recomendadas são: 80 x 60 x 70cm. Projeto deve ser aprovado pela Atlantica.	X
<b>Espelho de corpo inteiro:</b> Deve ter acabamento de moldura, ser bisotado ou contemplar algum elemento decorativo. Dimensões mínimas de 0,50m largura x 1,60m altura e ser fixado a uma altura de 0,30m do piso. Pode ser fixado na porta do armário ou do banheiro (para dentro do quarto).	X
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>	
<b>Tomadas e interruptores na cabeceira em apartamento de casal:</b> Junto a cada criado mudo deve existir, além das tomadas necessárias para as luminárias, duas tomadas livres sobre cada criado mudo e fora do economizador de energia. Deve haver interruptor em paralelo no criado mudo próximo à porta para desligar hall de entrada. Deve ser previsto um ponto de telefone junto a um dos criados mudos.	X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



## Matriz de Produtos - Apartamentos

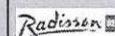


<b>Tomadas na cabeceira em apartamento de solteiro:</b> Junto ao criado mudo deve existir, além das tomadas necessárias para as luminárias especificadas, quatro tomadas livres sobre o criado mudo e fora do economizador de energia (duas caixinhas duplas). Deve haver interruptor em paralelo para desligar hall de entrada. Deve ser previsto um ponto de telefone.	X
<b>Tomadas na bancada de trabalho:</b> Os pontos elétricos devem estar localizados 15 cm acima do tampo da mesa (eixo). Três tomadas livres, uma tomada USB, um ponto de telefone e interruptor da iluminação da mesa de trabalho. Atrás da LCD deverá haver ponto elétrico para a mesma, além de ponto de antena.	X
<b>Internet wireless:</b> Além de wireless nos apartamentos, todos devem ter um ponto de internet a cabo, junto à mesa de trabalho, com o objetivo de redundância de conexão, instalada conforme parâmetros definidos pelo departamento de TI da Atlantica. Deve haver gerenciamento de gateway através de fornecedores homologados pela Atlantica.	X
<b>Tomadas do minibar:</b> Deve haver tomada de energia junto ao minibar, 30cm acima do chão fora do economizador de energia.	X
<b>Tomadas dentro do circuito do economizador de energia (desligam quando se retira a chave):</b> Ar condicionado, televisão e toda a iluminação do apartamento. Todas as demais tomadas devem ficar sempre ligadas (24 horas).	X
<b>Disjuntor DR:</b> Instalado no quadro de energia dos apartamento, obedecendo à norma, visa proteger o hóspede em caso de curto circuito ou choque no apartamento e banheiro. Ajuda também a identificar a fuga de energia nos equipamentos, gerando economia para os hotéis.	X
<b>ILUMINAÇÃO</b>	
<b>Projeto:</b> Deve ser contratado um projeto de luminotécnica específico e obedecer aos padrões ABNT. Todas as lâmpadas no apartamento e banheiro devem ser amarelas - temperatura entre 2.700 e 3.000K.	X
<b>Cabeceira da cama:</b> Duas luminárias com hastes flexíveis direcionáveis e pontuais para leitura com temperatura entre 2.700 a 3.000K. Devem ser instaladas no alinhamento das laterais externas das camas (solteiro e casal), a uma altura de 40cm acima do colchão. Devem ser previstas tomadas para essas luminárias.	X
<b>Cabeceira da cama:</b> Duas luminárias do tipo abajures sobre os criados mudos (ver especificação do item) em quarto de casal e um abajur sobre o criado mudo em quarto de solteiro. Seu modelo deve esconder a lâmpada. Luz deve ser difusa e temperatura entre 2.700 a 3.000K.	X
<b>Cabeceira da cama:</b> Iluminação com fita de led por trás da cabeceira ou painel, como elemento decorativo, sem substituir outras luminárias.	REC
<b>Mesa de trabalho:</b> Quando a mesa de trabalho for colada junto à parede, prever arandela na parede sobre a mesa ou luminária de mesa de trabalho com luz difusa e fria com alcance de 1m <sup>2</sup> , temperatura entre 2.700 a 3.000K. Quando a mesa for longe da parede, prever luminária tipo pendente ou luminária de mesa tipo abajur nas mesmas características. Se for mesa redonda, prever luminária tipo pendente.	X
<b>Luminária de emergência:</b> Posicionada próxima a entrada do apartamento, com autonomia de no mínimo 3 horas. Deve ser bivolt e quando carregada deve ficar em stand by. Lâmpada 18W, nível de iluminação que atenda 50 lux. Deve atender à instrução técnica nº 18/01 do Decreto Estadual 46076/01 do corpo de bombeiros. Mesmo quando gerador alimentar 100% do prédio, devido a risco de incêndio. Alternativa é banco de baterias que alimente corredores, escadaria de emergência e um ponto em cada apartamento, evitando os blocos autônomos (estética). Ou buscar blocos autônomos com design.	X
<b>Luminárias para a entrada: Do tipo arandela</b> fixada na parede ou plafon instalado no forro do hall de entrada do apartamento, em estilo moderno. Luz deve ser difusa.	X
<b>Luminária de pé para leitura:</b> Sempre que houver poltrona ou sofá, deve haver abajur de chão com luz difusa e fria, fonte de luz com temperatura de cor entre 2.700 e 3.000K. Deve possuir uma base sólida e estável com altura mínima de 1,40m e interruptor liga/ desliga de pé.	X
<b>EQUIPAMENTOS</b>	
<b>Ar Condicionado:</b> Deve ter controle remoto. Em regiões de temperaturas baixas deve ter sistema de ar quente e frio. Ar condicionado central (chiller, self ou fan coil) ou Split, com nível de ruído baixo. Preferência é para ar condicionado central pelo sistema self de 1TR, pois tem baixo consumo de energia elétrica, se comparado com chiller. Junto ao termostato deve haver etiqueta alertando para a temperatura ideal. Se for split, controle remoto deve ser digital e deve ser disposto em caixinha específica. Posicionado no hall de entrada, que deve prever rebaixo para acomodar o equipamento. Não deve insuflar ar sobre a cama.	X
<b>Cabo de rede:</b> Conexão Wireless é padrão em apartamentos. No entanto deveremos ter cabos disponíveis para empréstimo na recepção, para atender à demanda de hóspedes que não queiram ou possam fazer conexão wireless. O comprimento do cabo deve ser de 1,5m.	X
<b>Cofre Eletrônico:</b> Digital com software para sistema de auditoria. Dimensão que comporte um lap top de 17 polegadas (35 x 50cm).	X
<b>Detector de fumaça:</b> Modelo inteligente digital (ótico e endereçável), atendendo à norma NBR 9441/98.	X
<b>Economizador de energia:</b> Deve ser instalado dentro do apartamento, junto ao interruptor na entrada do apartamento em caixa 4"x2" ou 4"x4", nas cores branco ou bege com led indicativo. Ao retirar o cartão, deve levar 30 segundos para que o fornecimento de energia seja bloqueado para as seguintes tomadas: ar condicionado, televisão e toda a iluminação do apartamento. As demais tomadas devem ficar fora do sistema.	X
<b>Frigobar:</b> Capacidade 40 litros, voltagem 110 e 220v, sistema de absorção e expansão. Frigobar deve ficar vazio, hóspede abastece.	X
<b>Frigobar:</b> Capacidade mínima de 40 litros, voltagem 110 e 220v, sistema de absorção e expansão.	X
<b>Frigobar:</b> Em apartamentos com características "long stay" deve ter capacidade mínima de 120 litros. Voltagem 110 e 220v.	X
<b>Smart TV LED:</b> 55" com definição HD, fixa no painel da parede com suporte móvel para poder mover o ângulo.	X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



## Matriz de Produtos - Apartamentos

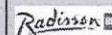


<b>Smart TV LED:</b> Duas TVs quando houver dois ambientes distintos como quarto e sala ou duplex no tamanho mínimo recomendado pela marca.	X
<b>Cabo HDMI:</b> no mínimo 10% do inventário para empréstimo a hóspedes pela recepção, podendo ser aumentado conforme demanda.	X
<b>Sprinkler:</b> Devem ser observadas as normas vigentes municipais (de acordo com o código de edificação) ou estadual (corpo de bombeiros). Preferencialmente sprinkler em todos os apartamentos, visando competitividade comercial.	X
<b>Telefone:</b> Um ramal analógico por apartamento com três extensões e três aparelhos, um sobre a cabeceira, um sobre a mesa de trabalho e um no banheiro, do tipo gôndola, com suporte na parede. Em categorias business class ou royal deve ter um telefone fixo sobre a mesa de trabalho, um sem fio no criado mudo e um fixo no banheiro. PABX e aparelhos devem ser aprovados pela Atlantica.	X
<b>DECORAÇÃO</b>	
<b>Projeto de decoração:</b> Deve haver projeto de decoração feito por empresa especializada em decoração de interiores, contemplando pequenas diferenças para as diferentes categorias de apartamentos.	X
<b>Tecidos:</b> Não deve prever estampas, e tecidos devem combinar com as cores da marca (cinza claro, branco, vermelho e preto).	X
<b>Cortina:</b> Deve ser composta na seguinte sequência de fora para dentro: voil, blackout e xale decorativo. A cortina decorativa pode ser eliminada com a inversão do black-out e do voil, quando este último for um voil decorativo. Cortinas devem ser instaladas em toda a extensão da parede e não somente na extensão da janela. Em unidades PNE e PCD prever mecanismo para manuseio.	X
<b>Revestimento de box (saia):</b> Deve cobrir toda a lateral do box, podendo ser em lycra ou corino, necessariamente em cor sóbria (marrom, chumbo, preto, café, bege ou outra).	X
<b>Tapete:</b> Em apartamentos com piso frio ou piso de PVC imitando madeira deve existir tapete sob a cama, saindo nas laterais e na parte inferior da cama pelo menos 50cm. Antiderrapante.	X
<b>Elemento decorativo:</b> Dispostos de forma harmônica no apartamento, devendo utilizar vinílico tensionado na parede da cabeceira (em toda ou parte da sua extensão) com grafismo moderno, podendo também utilizar as imagens da marca de forma	X
<b>ENXOVAL</b>	
<b>Roupa de cama:</b> Deve ser lisa, sem logotipo ou bordados e com costura dupla. Deverá ser demarcada com costura interna de acordo com cada cor definida para a bandeira, para distinguir as marcas.	X
<b>Tecidos:</b> Devem ser submetidos a tratamento anti-manchas, anti-chamas e pré-encolhimento. Tecidos decorativos não precisam ser anti-chamas. Preferencialmente tecidos em fibras naturais.	X
<b>Lençóis:</b> Dois lençóis com quatro trocas, num total de 08 lençóis por cama. Composição: 100% algodão, 220 fios por polegada.	X
<b>Fronhas:</b> Uma fronha com quatro trocas, num total de quatro fronhas por travesseiro. Dimensões 0,55 m x 0,75 para travesseiros 0,50 x 0,70 e 0,55 x 0,95 para travesseiros 0,50 x 0,90. Composição 100% algodão, 220 fios por polegada. Devem ter abas de 5 cm.	X
<b>Fronhas:</b> Em categoria ROYAL deve haver uma fronha com quatro trocas, num total de quatro fronhas por travesseiro. Dimensões 0,55 m x 0,75 para travesseiros 0,50 x 0,70 e 0,55 x 0,95 para travesseiros 0,50 x 0,90. Composição 100% algodão, 400 fios por polegada. Devem ter abas de 5 cm.	X
<b>Capa para Edredon:</b> Deve ser branco percal 100% algodão liso, 220 fios. Deve ter por dentro laços nas bordas e centro que o prendam ao edredon, com fechamento tipo envelope. Tamanho proporcional ao tamanho do edredon. Quatro trocas de capa por edredon para todos os apartamentos.	X
<b>Colcha de piquet:</b> Prever duas trocas para 20% do número de Uhs para empréstimo na governança, proporcional ao tamanho do colchão. 100% algodão, tecido pré-encolhido e anti-alérgico.	X
<b>Protetor de travesseiro:</b> Para todos os travesseiros. Deve ser impermeável, tratamento anti-ácido, fechamento tipo envelope, 100% algodão. Medida: 0,50 x 0,70m e 0,5 x 0,90 m	X
<b>Protetor de colchão:</b> Todas as camas devem ter no modelo slip, cambraia mista 140 fios, 50% algodão e 50% poliéster, recheio com fibra 100% poliéster siliconizada, 100 g/m, acabamento em viés, não alérgico. Deve ser previsto 10% a mais que o inventário de camas.	X
<b>Travesseiros:</b> Cinco por apartamento dispostos sobre as camas de casal (três de 0,50 x 0,70 m e dois de 0,50 x 0,90) e quatro para apartamento com cama de solteiro, sendo dois sobre cada cama (quatro de 0,50 x 0,70 m). Tratamento anti-alérgicos, gramatura 550g, fibra siliconada da Du Pont de 4 furos e tecido 67% poliéster 33% algodão.	X
<b>Travesseiros diversos:</b> Seis travesseiros de pluma de ganso, quatro travesseiros ortopédicos com altura especial, quatro travesseiro anti-alérgico de látex e quatro travesseiros para relaxamento do corpo para empréstimo na governança.	OPC
<b>Cobertor:</b> Prever 10% do número de UHs para empréstimo na governança. Deve ser em face 100% nylon, tratamento anti-alérgico, anti-môfo, células térmicas. Material Vellux. Dimensões que permita cobrir a superfície do colchão, suas laterais e mais 10 cm de cada lado.	X
<b>Edredom:</b> Em todas as camas. Prever quantidade de 1,1 por cama, para ter reserva. Tamanho adequado para cobrir colchão e lateral e mais 10 cm a mais. Tecido em cambraia misto, 50% algodão x 50% poliéster, altura dupla, matelassê com forma de losangos. Manta interna de 150 g/m em regiões de clima frio e de 80g/m em regiões de clima quente. Nos cantos e centro devem existir ganchos para fixação da capa para o edredon.	X
<b>Felpas:</b> Devem ser lisas, sem logotipos ou bordados, brancas, gramatura 550g/m <sup>2</sup> , 100% algodão.	X
<b>Toalha de banho:</b> quatro toalhas para apartamento com cama de solteiro e duas para cama de casal. Tamanho mínimo: 0,86m x 1,50m e peso 650g. Deve-se prever quatro troca por unidade de toalha.	X
<b>Toalha de rosto:</b> quatro toalhas para apartamento com cama de solteiro e duas para cama de casal. Tamanho mínimo: 0,48m x 0,85m e peso de 211g. Deve-se prever quatro troca por unidade de toalha.	X
<b>Toalha de toilette:</b> quatro toalhas para apartamento com cama de solteiro e duas para cama de casal. Tamanho mínimo: 0,35 x 0,35 cm e peso: 57g. Deve-se prever quatro troca por unidade de toalha.	X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



## Matriz de Produtos - Apartamentos

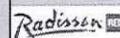


<b>Piso:</b> Uma toalha com quatro trocas, num total de quatro toalhas. Tamanho mínimo: 0,48m x 0,80m e peso de 272g. Deve-se prever quatro troca por unidade de piso.	X
<b>Roupão:</b> Devem ser previstos em piquet favo preto com logotipo da marca bordado em branco apenas para apartamentos do tipo Studio Plus. 100% algodão, tamanho: G ou nº 54 (122 cm de comprimento x 154 cm de largura após encolha) e GG ou nº 60 (122 cm de comprimento x 156 cm de largura após encolha).	X
<b>Enxoval de berço:</b> Prever protetor de colchão impermeável, lençol de baixo e de cima e fronha 100% algodão, travesseiro anti-sufocante e anti-alérgico, cobertor 100% acrílico anti-alérgico, protetor de berço para as laterais, cabeceira e pés, quando o berço for de madeira. Prever 3 trocas de enxoval.	X
<b>Enxoval de núpcias:</b> Prever enxoval diferenciado, bordado ou com renda, sempre branco e 100% algodão. Edredom e capa. Seis travesseiros sobre a cama. Enxoval de banho deve ser composto por quatro toalhas de banho, podendo ser bordado ou com renda igual ao acabamento do enxoval de cama, além das toalhas de rosto e piso.	X
<b>DIVERSOS</b>	
<b>Batedor de porta:</b> Tipo bola, em latão com diâmetro de 7/8" e 3,09 cm de altura, anticorrosivo, fixado com parafuso em latão alto atarrachante de 4,2x32mm, com bucha S 6 de nylon. Confeccionado em tubo de latão (liga 270) base utilizando rosetas de latão forjado dupla fixação. Com algum detalhe cromado ou cilíndrica.	X
<b>Cabides com calceiro e prendedor para saia em madeira:</b> Quantidade de seis cabides de saia e seis de calça por armário. Não deve ser antifurto e deve ter o prendedor (varão) mais estreito.	X
<b>Cinzeiro:</b> Em porcelana branca, redondo com diâmetro de 9,5cm. Quantidade 02 por UH fumante (quarto e banheiro) mais 20% de reposição. Em suítes prever três unidades (um no quarto, um na sala e um no banheiro).	X
<b>Controle remoto - bandeja:</b> Em modelo e material aprovado pela Atlântica para controle do ar condicionado e controles da TV e cabo, assim como impressos em geral (instruções de canais, bloquinho de anotações e lápis).	X
<b>Copo para minibar:</b> Em vidro incolor temperado, com capacidade para 236ml. Modelo On The Rocks. Dois por apartamento mais 20% de reposição.	X
<b>Lixeira para bancada de trabalho:</b> Deve ser sem tampa em material cromado revestido por pintura na cor branca nas medidas 41.91 X21.59x 30.48, com divisória fixa no centro da medida, para encaixe de divisórias móveis em plástico duro do tipo "reciclável" (preta) e "não reciclável"(vermelha).	X
<b>Chinelo:</b> modelo definido pela Atlântica e somente em Studio Plus.	X
<b>Porta roll de lavanderia:</b> Em couro preto, com logo Radisson Red em baixo relevo, para ser pendurado em cabide no guarda roupas.	X
<b>Tábua e ferro de passar roupa:</b> Tábua com dimensões 0,90m x 0,33m x 0,05m com capa térmica. Ferro não deve ser a vapor e deve ter desligamento automático acionado após 15 minutos. Deve ser previsto em todos os apartamentos.	X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



## Matriz de Produtos - Banheiros de Apartamentos



### ASPECTO FÍSICO DOS BANHEIROS

**Área do banheiro:** Deve ter no mínimo 4,00m<sup>2</sup> e possuir vaso sanitário, lavatório com bancada, chuveiro e ducha higiênica. Recomendado, se possível, área de 5,00m<sup>2</sup>. X

**Banheiros sem ventilação natural:** Devem conter exaustor com capacidade de renovação do ar proporcional ao volume ligado ao interruptor do banheiro. Deve ser observado o nível de ruído durante o seu funcionamento. Deve ter timer instalado para o desligamento em horários de baixa permanência de hóspede nos apartamentos. X

### ACABAMENTO DOS BANHEIROS

**Piso:** Deve ser mais baixo em relação ao quarto. Anti-derrapante, impermeável e de alta durabilidade (mínimo PEI 2). Recomendado placas de granito ou cerâmica com rodapé no mesmo material e soleira em granito ou mármore na porta. X

**Piso da área de lavatório, quando esta for separada do banheiro:** Deve seguir o piso do apartamento quando este for porcelanato, cerâmica ou vinílico. Quando piso do apartamento for carpete, piso da área de lavatório deverá ser cerâmica, porcelanato ou vinílico, em projeto aprovado pela Atlantica. X

**Rejunte:** Deve ter tratamento anti-fungo. Rejunte deve ser mais escuro que os azulejos, para evitar manchas de fungos. X

**Ralo:** Deve ser previsto no box um ralo metálico linear sifonado, com vazão proporcional à quantidade de água da ducha. Este ralo deve preferencialmente ser instalado na entrada do box ou alternativamente abaixo da ducha (atenção para o caimento da água em direção ao ralo). Deve haver um segundo ralo metálico no banheiro com 4", grelha com furos grandes e tampa com controle de abertura (atenção para o caimento da água em direção ao ralo). X

**Paredes:** Devem ser preparadas para umidade, revestidas total ou parcialmente em cerâmica, granito ou mármore. Paredes sem revestimento de pedra devem ter vinílico anti-mofo. X

**Teto:** Pintura acrílica fosca lavável ou epóxi antimofa. X

**Teto:** Pintura acrílica fosca lavável ou epóxi antimofa. Deve haver a aplicação de desenho (stencil) padronizado pela Atlantica, reforçando a identidade da marca, em cor cinza claro ou outra a ser aprovada pela Atlantica. X

### DECORAÇÃO DOS BANHEIROS

**Projeto de decoração:** Deve ser feito em conjunto com o projeto de decoração do apartamento, objetivando uma continuidade da decoração do quarto no banheiro. X

**Elementos decorativos:** Deve-se considerar aplicação de Stencil criativo no teto, desenho com pastilhas na cor vermelha ou ainda box serigrafado vermelho. Projeto de decoração do banheiro deve ser aprovado pela Atlantica. X

### ILUMINAÇÃO E ELÉTRICA

**Projeto:** Deve ser contratado um projeto de luminotécnica específico validado pela Atlantica. X

**Iluminação junto ao espelho (sobre a pia do banheiro):** Tipo camarim nas laterais ou acima do espelho ou ainda tipo arandela nas paredes laterais, iluminação mais forte nos tipos de apartamento feminino. Luz difusa e fria, com temperatura de cor entre 2.700 e 3.000K. Não deve nunca ser luz de teto. Se forem arandelas, luminária deve ser de material que permita a passagem de luz (vidro), e portanto ilumine para a frente, e não só para cima e para baixo. X

**Iluminação de teto:** Plafon embutido ou sobreposto, preferencialmente sobre o vaso sanitário, necessariamente no mínimo 10cm para fora do box, com luz difusa fria entre 2.700 e 3.000K. Nunca deve haver instalação elétrica de qualquer tipo (luminárias e exaustores) dentro da área do box, respeitando a norma. X

**Tomadas junto à bancada da pia:** No mínimo três tomadas, sendo uma para secador de cabelo (fixa) e duas livres para a utilização do hóspede, instaladas a 20cm do tampo da pia (eixo). X

### LAVATÓRIO

**Lavatório:** Pode ser separado da área do banheiro ou integrado a ele. Recomendado que fique separado em Resorts e hotéis de convenções. X

**Lavatório para PNE:** Deve seguir os padrões descritos na norma NBR 9050, porém deve ser adicionada em local apropriado prateleira(s) para a colocação de amenities e copos, assim como suporte de itens do hóspede. X

**Tampo do lavatório:** Comprimento mínimo de 1,10 m, com largura de 0,60m. Cuba deve ser descentralizada, permitindo maior área para a colocação de pertences de hóspedes. Deve ter saia de 20 cm do mesmo material e saia de 20 cm de madeira, em conjunto com prateleira inferior de madeira para porta toalhas. X

**Cuba do lavatório:** Dimensões mínimas de 35x 50x12cm, devendo ser sobreposta. X

**Dois cubas no lavatório:** Comprimento mínimo de 1,50 m, com largura de 0,60m. Deve ter gabinete para porta toalhas. REC

**Gabinete:** Sob a pia, prevendo espaço para a disposição de toalhas ou ainda apoio para pertences de hóspedes, garantindo um melhor acabamento no banheiro. Pode ter porta, mas não é necessário. REC

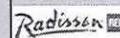
**Torneira do lavatório:** Água quente e fria em monocomando. X

**Espelho para lavatório:** Deve ser previsto em toda a extensão da parede da pia do banheiro, preferencialmente também nas laterais. Em UHs para PNEs deve ter corrente que permite inclinação de 10°. Espelho de cristal com espessura de 4mm, lapidado nas bordas e com acabamento de lapidação em bisotê. Pode ter moldura como elemento decorativo. X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



## Matriz de Produtos - Banheiros de Apartamentos



### BOX E BANHEIRA

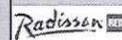
<b>Parede do box:</b> Obrigatoriamente totalmente revestida (piso a teto) em cerâmica, granito ou mármore. Área mínima de 1,00m <sup>2</sup> , quando destinado somente para chuveiro. Dimensão mínima de 0,90 x 1,10m. Pode ter desenho em pastinha na cor vermelha, dependendo do uso dos demais elementos decorativos no Projeto de Decoração do Banheiro.	<b>X</b>
<b>Box:</b> Em vidro serigrafado vermelho BLINDEX 8 mm, temperado com folha dupla de correr transpassada no mínimo 10 cm, porta abrindo para fora ou três folhas. Trilho deve ser tipo "suiço", altura padrão 1,90 m. A largura mínima do vão livre da entrada da porta do box deve ser de 0,55m. Não é permitida porta com abertura para dentro do box. Pode ser com três folhas. Como alternativa poderá haver, em substituição ao vidro serigrafado, acabamento com detalhes de pastilhas vermelhas como elemento de decoração e identidade da marca dentro do box. Neste caso o box deverá ser em vidro incolor, com as mesmas especificações acima. Projeto deve ser aprovado pela Atlantica.	<b>X</b>
<b>Ducha:</b> Consumo de água de 20 litros por minuto, podendo variar de acordo com prumada, andar e pressão. Necessário balanço entre conforto e economia. Não pode ser chuveiro elétrico. Modelo e fornecedor homologados pela Atlantica.	<b>X</b>
<b>Barra de segurança:</b> 45 cm, instalada na diagonal (45 graus) na parede do fundo do box. Modelo aprovado pela Atlantica.	<b>X</b>
<b>Torneira da ducha:</b> Deve existir misturador de água quente e fria monocomando.	<b>X</b>
<b>VASO SANITÁRIO</b>	
<b>Assento sanitário:</b> O material deve ser em resina de poliéster, no modelo e cor adequados à bacia sanitário. Apartamentos PNE devem ter o assento normal e assento de PNE para substituir quando houver demanda PNE.	<b>X</b>
<b>Caixa acoplada:</b> Com sistema "dual-use" para a dosagem do volume de água.	<b>X</b>
<b>Ducha higiênica:</b> Deve ser alimentada somente pela tubulação de água fria. Instalada junto ao vaso sanitário.	<b>X</b>



"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



## Matriz de Produtos - Banheiros de Apartamentos



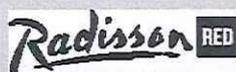
### EQUIPAMENTOS E ACESSÓRIOS DE BANHEIRO

<b>Gancho tipo ombro:</b> Duas unidades do tipo "meia lua" com as pontas para baixo. Confeccionado em latão forjado ou fundido, fixado atrás da porta do banheiro com buchas de nylon e parafusos de latão ou aço inoxidável, acabamento cromado.	<b>X</b>
<b>Lixeira para WC:</b> Deve ser em aço inox pintado na cor branca e forro preto nas medidas 20x20x28. Verificar a legislação local para averiguar a necessidade de tampa com pedal.	<b>X</b>
<b>Dispenser de amenities:</b> em modelo padronizado pela Rede Atlantica e Carlson Hotels em parceria com a La Bottega.	<b>X</b>
<b>Prateleira de vidro:</b> Junto ao espelho, para a colocação de amenities ou apoio de pertences de hóspedes e copos.	<b>X</b>
<b>Secador de Cabelo:</b> Potência de 1800W, sistema de 03 velocidades de saída de ar. Sistema interno inteligente. Desligamento automático em casos de contato com a água ou pane. Filtro removível facilitando a sua limpeza. Solto, guardado em saquinho padrão, fornecido pelo fornecedor homologado. Ficha Técnica disponível para consulta. Deve ser colocado no nicho do banheiro ou em caso de não existência do nicho, pendurado no gancho do banheiro.	<b>X</b>
<b>Suporte de papel higiênico duplo ou duas papeleiras:</b> Horizontal ou vertical SEM TAMPA, confeccionadas em chapa de latão liga C-268, com espessura de 1,06 mm e suporte para o papel higiênico em tubo de latão liga C-272 fio máquina diâmetro de 3/4", fixação através de buchas de nylon e parafusos de latão ou aço inoxidável 304. Pode ser dispenser.	<b>X</b>
<b>Suporte de papel higiênico para lavabo:</b> Deve ser simples sem tampa. Base confeccionada em chapa de latão liga C-268, com espessura de 1,06 mm e suporte para o papel higiênico em tubo de latão liga C-272 fio máquina diâmetro de 3/4", fixação através de buchas de nylon e parafusos de latão ou aço inoxidável 304, acabamento cromado.	<b>X</b>
<b>Toalheiro de banho</b> - Porta toalha em barra de 80cm. Fabricada com tubo de latão liga C-272, fio máquina diâmetro 7/8", sistema de dupla fixação através de bucha de nylon e parafusos de latão ou aço inoxidável 304, acabamento cromado. Instalado próximo ao box.	<b>X</b>
<b>Toalheiro de Rosto</b> - Porta toalha em barra de 450mm. Fabricada com tubo de latão liga C-272, fio máquina diâmetro 3/4", sistema de dupla fixação através de bucha de nylon e parafusos de latão ou aço inoxidável 304, acabamento cromado. A ser fixado na parede, próximo à pia. Não deve ser instalado na saia da própria pia.	<b>X</b>



"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."





## SERVIÇOS

<b>AMENITIES</b>	X
Amenities de higiene de acordo com a marca do hotel e categorias de apartamentos/suítes.	X
Deve concentrar pequenas quantidades dos itens gerais de higiene para atender à solicitações de hóspedes, devendo ter: touca, lustra sapatos, kit beleza, enxaguante bucal, kit dental, kit barba, kit costura, desodorante 35ml, pente e absorvente. Não deve haver cobrança ao hóspede para esses itens, pois fazem parte do "Complimentare Care Products Program" da marca. Quando houver a opção na linha de acessórios genéricos de amenities, este deverá ser utilizado como o item requerido acima mencionado.	X
<b>CATV</b>	X
Deve ofertar pacote de CATV totalizando 40 opções, sendo 30 canais HD e um mix de canais de entretenimento, filme, notícias e esporte.	X
<b>ESTACIONAMENTO</b>	X
Oferta de serviço de manobrista para o estacionamento, podendo cobrar de acordo com o mercado.	X
<b>IDENTIDADE OLFATIVA</b>	X
Instalação de essência da marca na entrada do empreendimento para impactar o primeiro ponto de contato do hóspede. Considerar também a instalação na entrada de eventos quando o empreendimento possuir entrada independente ou grande área de convenções.	X
<b>IDENTIDADE SONORA</b>	X
Deve ter espera telefônica com a trilha sonora da marca e mensagem padrão para uso durante espera na linha e transferência entre ramais.	X
Rádio Music Moods no lobby e restaurante. Opcional em áreas comuns, com exceção dos corredores, onde não deve haver som ambiente.	X
<b>INTERNET</b>	X
Deve ofertar internet cortesia nos apartamentos, com suporte 24 horas, considerando padrão requerido pela área de TI corporativo.	X
Deve ofertar no lobby o Link@ Atlantica, vide aba "Áreas Comuns e Operacionais" com internet de cortesia para hóspede.	X
<b>LAVANDERIA/ PASSADORIA</b>	X
Deve ofertar serviço de lavanderia/ passadoria para hóspedes, cobrado de acordo com o preenchimento do roll, devendo posicioná-lo dentro do armário juntamente com duas sacolas plásticas brancas de lavanderia, com fita dupla no mesmo material para fechamento e com logo colorido da marca, sendo uma para passadoria e outra para lavanderia. É obrigatório a oferta de opção de lavagem à seco.	X
<b>MENSAGERIA</b>	X
Serviço de guarda malas e pertences de hóspedes e clientes (eventos e restaurante). Deve ser cortesia e seguir os procedimentos do manual de recepção.	X
<b>SERVIÇO DE DESPERTAR (WAKE UP CALL)</b>	X
Serviço de despertar realizado pelos agentes de recepção, mediante solicitação do hóspede, conforme instruções do "Manual de Recepção".	X
<b>SERVIÇOS DIVERSOS</b>	X
<b>Service One:</b> deve fazer parte do programa de Service One, central única de atendimento ao hóspede, onde todas as solicitações são direcionadas ao *1. Mais informações no guia específico do programa.	X
<b>100% Satisfação Garantida:</b> deve fazer parte do programa 100% Satisfação Garantida, aplicando todas as regras previstas no guia específico do programa.	X
<b>Academia:</b> academia de uso gratuito para os hóspedes, conforme especificação na aba "Áreas Comuns e Operacionais".	X
<b>Não fumante:</b> hotel 100% não fumante. Deve aplicar todas as regras de sinalização e política de cobrança ao hóspede.	X
<b>Aniversariante:</b> comemoração para hóspedes aniversariantes "in house" deve ter no mínimo a entrega de cartão de aniversário assinado pela equipe, devendo também a equipe reconhecer o hóspede pessoalmente. De acordo com a importância do hóspede e verba prevista em orçamento para o ano em exercício, pode-se entregar itens como: bexiga, bolo individual, doce personalizado, bombons, itens regionais ou que a equipe tenha ciência ser de preferência do hóspede.	X
<b>Late check-out e early check-in:</b> implicam em cobrança de até uma nova diária, conforme política da Rede.	X



ANEXO III - MÓVEIS, EQUIPAMENTOS, ITENS DE DECORAÇÃO E UTENSÍLIOS ("MASTER LIST")

**Conteúdo contemplado no Anexo II**



Handwritten marks: a checkmark-like symbol at the top, the letters "ES" in the middle, and the number "54" at the bottom.

ANEXO IV - MODELO DE MATRIZ DE RESPONSABILIDADE DAS PARTES

cf  
ATLANTICA  
JURIDICO  
HOTELS  
4  
Gm

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
<b>HONORÁRIOS PROFISSIONAIS</b>				
Levantamento Topográfico	X			
Sondagens/ Testes de solo	X			
<b>Projetos</b>				
Terraplanagem	X			
Projetos de Arquitetura para Execução	X			
Projetos de Decoração de Interiores area comum	X			
Projetos de Decoração de Interiores apto	X			
Projetos de Fundações	X			
Projetos Estruturais em Concreto Armado, Pré-moldados, Pré-Fabricados	X			
Projetos em Estrutura Metalica, Pré Fabricados	X			
Projetos de Modulação de Alvenarias, Dry-Wall	X			
Projetos de Instalações Elétrica/Hidráulica	X			
Projetos H.V.A.C	X			
Paisagismo	X			
Projetos de Proteção à Incendio (Bombeiros)	X			
Projetos "As Built" e manual do proprietário	X			
<b>Licenciamentos</b>				
Habite-se, Aprovações	X			
Licenciamentos, Aprovações para Construção	X			
Consultorias Orgãos Públicos	X			
Alvará do corpo de bombeiro	X			
Taxas e Emolumentos para regularização da Construção em Geral	X			
Alvará de Funcionamento (operação hoteleira)			X	
Consultorias (Profissionais Especializados)	X			
Consultorias de Fundações	X			
Consultorias de Estruturas, Pré Moldados, Modulados, Dry-Wall	X			
Consultorias em Instalações Elétricas e Hidráulicas	X			
Consultorias em H.V.A.C.	X			
Consultorias em Tratamento Acústico	X			
Consultoria em Impermeabilizações	X			
Seguro progressivo da obra e equipamentos	X			
Outras Consultorias (Especificar)	X			
<b>Outros</b>				
Cópias, Plotagens, Gravações CD's, Fotos, Xerox, Impressão Relatórios	X			
Estudos Preliminares, Orçamentos, Site-checks, Viagens iniciais, Depesas Iniciais	X			
Outros Custos (Especificar)	X			
<b>INFRAESTRUTURA</b>				
Serviços de Terraplanagem, Demolições, Preparação de Terreno	X			
Cabine Elétrica, Extensão de Redes e Postes, Iluminação Pública, etc	X			
Instalações Hidráulicas, Fossas Sépticas, Trat. De Água e Esgotos, Ext. Redes Públicas	X			
Estruturas externas, Muros de arrimo, Tratamento de Taludes	X			
Pavimentação externa ao Empreendimento, Calçadas externas, etc.	X			
Outros	X			
<b>ÁREA EXTERNA</b>				



Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
<b>Hidráulica</b>				
Rede de Águas pluviais, bocas de lobo, caixas de drenagem, sistema de drenagem, etc	X			
Instalações de esgoto sanitário na área externa do empreendimento	X			
Instalação da Rede de água potável na área externa do empreendimento	X			
Caixa d'água externa, bombas e motores	X			
Piscina, Bombas, Filtros, Motores, Sistema de Aquecimento, Acessórios	X			
Sistema de Irrigação, Tubulação, Bombas, Aspersores, Gotejadores, Central de Controle	X			
Outros (Discriminar)	X			
<b>Elétrica</b>				
Entrada de energia/Medicação	X			
Gerador	X			
Dutos e caixas de passagens	X			
Cabeamento externo	X			
Postes iluminação / luminárias	X			
Motores, Equipamentos, etc.	X			
<b>Pavimentação</b>				
Acerto de níveis/prep. de caixas	X			
Guias e sarjetas	X			
Pavimentação trafego leve	X			
Pavimentação trafego pesado	X			
Pavimentação em concreto	X			
Calçadas internas	X			
Calçadas com revestimentos cerâmicos, pedras, decorativos	X			
<b>Muros de Divisa</b>				
	X			
<b>Estruturas Externas / Muros de Arrimo</b>				
	X			
<b>Construções remotas (Portarias, Cabines medição, Depósito de lixo, Dep.de Gás, outras)</b>				
Portarias para controle de entrada	X			
Guaritas para portarias	X			
Depósito de Lixo Flat	X			
Depósito de Gás	X			
Outros (Especificar)	X			
<b>Grades, Portões, Esquadrias</b>				
Grades frontais e de divisa	X			
Portões de entrada, serviços	X			
Portões de garagem	X			
Automatização de Portões	X			
Outros (Especificar)	X			
<b>Outros</b>				
Pintura Vagas de Estacionamento	X			
Bate rodas de concreto	X			
Preparo de canteiros p/ paisagismo (retirada de terra 0,15m) área verde	X			
<b>CONSTRUÇÃO</b>				
<b>Instalações provisórias (canteiro de obras)</b>				
	X			
<b>Locação da obra</b>				
	X			
<b>Estrutura</b>				
Fundações (tubulões, blocos, laje térreo, etc)	X			



Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Estrutura de concreto armado, Pré moldadas	X			
Estrutura metálica	X			
<b>Alvenarias/Divisórias</b>				
Alvenarias/Vedações Internas	X			
Alvenarias/Vedações Externas	X			
Divisórias de em Fórmica/Granito/pré-moldadas	X			
Divisórias acústicas removíveis/deslizantes		X		Se aplicável
Divisórias Dry-wall	X			
<b>Coberturas</b>				
Estrutura	X			
Telhas/Revestimentos	X			
Impermeabilizações	X			
Calhas/Rufos/Complementos	X			
<b>Esquadrias</b>				
Esquadrias Quartos de Hospedes	X			
Esquadrias de madeira de Quartos de Hóspedes	X			
Portas de Conexão Quarto de Hóspedes	X			
Esquadrias de ferro de Quartos de Hóspedes (batentes)	X			
Esquadrias de alumínio de Quartos de Hóspedes	X			
Acessórios/ferragens/molas de Quartos de Hóspede	X			
Dobradiças	X			
Dobradiças com Molas (tipo dobradiça Pagé)	X			
Puxadores	X			
Fechaduras Convencionais	X			apenas banheiros, menos fechadura eletrônica dos apartamentos
Trilhos/roldanas p/ porta de correr	X			
Batedor de portas		X		
Esquadrias de Lobby/Restaurante/Áreas Públicas/Se	X			
Esquadrias de madeira Lobby/Áreas Públicas/Serviços	X			
Esquadrias de ferro de Lobby/Áreas Públicas/Serviços (batentes)	X			
Esquadrias de alumínio de Lobby/Áreas Públicas/Serviços	X			
Acessórios/ferragens/molas de Lobby/Áreas Públicas/Serviços	X			
Mola+batedor Lobby/Áreas Públicas/Serviços		X		
Corrimões	X			
Batentes especiais	X			
Elem ferro: guarda-corpo, corrimão, alçapão, escada marinho, portas corta fogo)	X			
<b>Pisos, rodapés, soleiras, peitoris</b>				
Pisos Quartos de Hóspedes/regularização	X			
Pisos frios Quartos de Hóspedes	X			
Pisos Quartos de Hóspedes / carpete, piso vinílico	X			
Pisos Banheiros dos Quartos de Hóspedes incl. Rodapé/arremates	X			
Pisos áreas de corredores regularização	X			
Pisos frios corredores	X			
Pisos corredores / carpete, piso vinílico	X			
Piso de Lobby/Restaurante/Áreas Públicas/Serviços incluindo regularização	X			
<b>Revestimentos de paredes</b>				
Áreas Quartos de Hóspedes	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico
Áreas Banheiros dos Quartos de Hóspedes	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico



Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Áreas de corredores	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico
Lobby/Áreas Públicas/Serviços	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico
Restaurante / Cozinha	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico
Fachadas/beirais/marquise/cobertura	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico
<b>Forros</b>				
Forros de Quartos de Hóspedes	X			
Forros de Banheiros dos Quartos de Hóspedes	X			
Forros de corredores	X			
Forros de Lobby/Áreas Públicas/Serviços	X			
Forros de Restaurante/Cozinha	X			
Forros de beirais/marquise/cobertura	X			
Regularização de laje p/ pintura-quartos	X			
<b>Pintura (considerar todas as etapas, inclusive selador)</b>				
Pintura Acrílica sobre Paredes de Quartos de Hóspedes	X			
Pintura Acrílica texturizada sobre Forro de Quartos de Hóspedes	X			
Pintura Acrílica sobre Forro de Banheiros dos Quartos de Hóspedes	X			
Pintura Fachadas/beirais/marquise/cobertura	X			
Esmalte s/ batentes met. quartos	X			
Outros	X			
Verniz s/ portas de madeira	X			
Pintura acrílica parede areas comuns	X			
Verniz s/ batentes madeira areas comuns	X			
Verniz s/ portas de madeira a. comum	X			
Verniz s/ arremates/rodapé madeira	X			
Esmalte s/ batentes met.	X			
Esmalte s/ mad. apar telhado	X			
Galvit s/ calhas e rufos	X			
Outros (Especificar)	X			
<b>Vidros e espelhos</b>				
Vidros para Quartos de Hóspedes	X			
Vidros para Lobby/Restaurante/Áreas Públicas/Serviços	X			
Vidro Lobby/Áreas Públicas	X			
Porta vidro temperado p/ box de chuveiros		X		
<b>Administração local da obra</b>				
Engenheiro Residente	X			
Engenheiro Coordenador	X			
Mestre de Obras	X			
Encarregados	X			
Auxiliar Administrativo	X			
Técnico de Segurança	X			
Apontador / Almoxarife	X			
Outros (discriminar)	X			
*Obs.: todos os itens relativos à Equipamentos, Ferramentas, Materiais de Consumo, Alimentação, Manutenção de Equipamentos, Andaimos, Limpeza permanente da Obra, Vigias, Transportes, Retirada de entulhos, Desmobilização e consumo de utilidades (Água, Energia, telefone, etc) deverão estar inclusos no BDI	X			
<b>Diversos</b>				



Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Extintores/Hidrantes/Equipamentos de proteção à Incêndio	X			
Sinalização visual para proteção à Incêndio / Botoeiras / Alarmes	X			
Elevadores	X			
Sistema de detecção de fumaça	X			
Sistema Sprinklers	X			
Outros (Discriminar)	X			
<b>Instalações Elétricas</b>				
Entrada de energia	X			
Dutos/Calhas/Eletrod.p/ distrib. de luz e Força p/ quartos Hóspedes	X			
Fiação/Cabeamento p/ distrib. de luz e força p/ quartos Hóspedes	X			
Luminárias, Abatjourns para Quartos de Hóspedes		X		
Tomadas/Interruptores/Espelhos para Quartos de Hóspedes	X			
Dutos/Calhas/Eletrod.p/ distrib.luz e força p/ Restaurantes/Áreas Públicas/Serviços	X			
Fiação/Cabeam.p/distrib.luz e força p/ Corredores/Restaurantes/Áreas Públicas/Serviços	X			
Tomadas/Interrupt/Espelhos p/ Corredores/Restaur/Áreas Públ/Serv	X			
Luminárias, Sancas, Abatjourns p/ Area Publica Social, Restaurante		X		
Luminárias, Sancas, corredores sociais		X		
Luminárias, Sancas, Areas de Serviço		X		
Dutos secos para Sistema de TV/Som/Informática/Segurança	X			
Quadros de Distribuição	X			
Sistema de pára-raios	X			
Maquinas, Motores, Equipamentos Elétricos	X			
<b>Instalações hidráulicas</b>				
Tubulações água fria/quente para quartos de Hóspedes	X			
Tubulações esgoto/caixas para quartos de Hóspedes	X			
Louças e metais sanitários para quartos de Hóspedes		X		
Adaptação de Banheiro para Deficiente	X			
Tubulações água fria/quente p/ Corredores/Restaur/Á.Públicas/Serviços	X			
Tubulações esgoto/caixas para Corredores/Restaur/Á.Públ/Serv	X			
Louças e metais sanitários para Corredores/Restaur/Á. Públ/Serv		X		
Barrilete cx d'água/bombas-Press/Reg e Acessór p/distrib d'água	X			
Fornecimento e Instalação do sistema de aquecimento d'água	X			
Sistema de Circulação Água quente	X			
Tubulações para sistema de proteção à Incêndio	X			
Linha Telefônicas	X			
Bombas / Hidrantes / Complementos de proteção à Incêndio	X			
Limpeza final de tubulações de agua e esgoto	X			
Bombas e outros equipamentos (Especificar)	X			
<b>Instalações de Ar</b>				
Condicionado/Ventilação/Exaustão				



Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Dutos, Grelhas e Difusores do Sist. de Ar Cond./Exaustão/Vent. de Quartos de Hóspedes	X			
Unidades de Ar Cond., Motores, Ventiladores infra estrutura para Quarto de Hóspedes	X			
Equipamentos para quartos de hóspedes		X		
Dutos, Grelhas e Difusores do Sist. de Ar Cond./Exaustão/Vent. de Áreas Comuns	X			
Unidades de Ar Cond., Motores, Ventiladores e Equipamentos de Áreas Comuns		X		
Dutos, Grelhas e Difusores do Sist. de Ar Cond./Exaustão/Vent. de Restaurantes/cozinhas	X			
Unidades de Ar Cond., Motores, Ventiladores e Equipamentos de Restaurantes/cozinhas		X		

**EQUIPAMENTOS/MOBILIÁRIO/DECORAÇÃO**

**Quarto de Hóspedes**

Cama Extra + Colchão		X		
Berço		X		
Cabeceira para cama Casal		X		
Cabeceira para cama Dupla		X		
Criado mudo		X		
Cama/Colchão Double		X		
Cama/Colchão King		X		
Cama/Colchão Queen		X		
Colchão p/ Berço		X		
Armário Embutido		X		
Quadro Artístico		X		
Arandelas / Sancas de iluminação / Abatjourns		X		
Cortineiro		X		
Molduras / Roda Tetos		X		
Molduras Ar Condicionado		X		
Sofa Cama		X		
Sofa		X		
Cortineiro 2		X		
Mesa Jantar		X		
Tampo mesa jantar		X		
Cadeira		X		
Poltrona		X		
Prancha Escrivaninha		X		
Maleiro		X		
Divisórias / Portas Dormitório		X		
Gravura		X		
Poltrona Giratória		X		
Plafon		X		
Luz de Emergência		X		
Abatjour / Luz de Trabalho		X		
Cesto de lixo		X		
Box Vidro Temperado		X		
Cortinas Box de Chuveiro		X		
Fechamento Gabinetes Lavatórios		X		
Espelhos		X		
Camarim para banheiros		X		
Spots Embutidos		X		
Assento sanitário		X		
Kit Cabides, argola, Toalheiro, papelera, Chuveiros		X		
Porta Shampoo com grade		X		
Cesto de lixo para banheiro		X		
Saboneteira		X		
Voil Dormitório		X		
Blackout		X		
Colcha / Saia Dormitórios c/ Camas Double		X		
Colcha / Saia Dormitórios c/ Camas Casal		X		



Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Blackout Estar		X		
Voil Estar		X		
Protetor cama Casal		X		
Protetor cama Double		X		
Lençol quarto Casal		X		
Lençol quarto Double		X		
Lençol para Berço		X		
Fronha para berço		X		
Travesseiros 50 x 70 cm		X		
Fronhas 50 x 70 cm		X		
Cobertor quarto Casal		X		
Cobertor quarto Double		X		
Cobertor p/ berço		X		
Toalhas de Banho 60 x 125 cm		X		
Toalhas de Rosto 40 x 68 cm		X		
Toalhas de mão 30 x 30 cm		X		
Piso de banho 50 x 60 cm		X		
Frete Tecidos, Toalhas		X		
TV 20"		X		
Fechadura Eletrônica		X		
Cofre Eletrônico Individual		X		
Economizador de Energia		X		
Reles/Contatores p/ Econ. de Energia		X		
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação	X			
Equipamentos Ar Cond.		X		
Fiação para sistema Telefonia	X			
Fiação para sistema Internet	X			
Telefone interno com led mensagens(Leasing)		X		
Cabides Anti-furto p/ saias		X		
Cabides Anti- furto		X		
Instalação de Rabicho de antena TV / Regulagem		X		
Radio Relógio		X		
Dobradiças com mola	X			
Olha mágico		X		
Batedores de porta		X		
Maçaneta de porta		X		
Piso Porcelanatto	X			
Rodapé em porcelanatto	X			
Espelho inteiro		X		
Cinzeiros		X		
Copos de Água		X		
Regularização de piso para carpete		X		
Secadores de cabelo		X		
MDO Instalação Elétrica/Metals/Quadros	X			
Retoques de Pintura		X		
Revestimento Vinílico de paredes (Inclusive colocação)		X		
Plano de fuga		X		
Acrílico para plano de fuga		X		
Persiana vertical		X		
Cadeira para área externa (terraços)		X		
Mesa para terraço		X		
Mobiliário escritório VIP		X		
Trava de Segurança		X		
Frigobar		X		
Equipamentos/Acessórios p/ deficientes		X		
Caixa / Fechamentos p/ Ar Condicionado		X		
Detecores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Portas duplas para comunicação entre quartos	X			
Adaptação de Quarto / Banheiro para Deficiente	X			
Outros (Especificar)	X			

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
<b>Áreas Comuns / Corredores / Lobby</b>				
Piso dos corredores (Porcelanatto ratificado)	X			
Rodapé dos corredores (porcelatto)	X			
Piso do lobby (Porcelanatto, granito)	X			
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação	X			
Equipamentos Ar Cond.		X		
Forros Acústicos / Decorativos	X			
Cortinas Corredores		X		
Quadros de Arte Corredores		X		
Prateleiras Depósito camareira		X		
Carrinho de camareira		X		
Telefones áreas de serviço		X		
Aparelhos radio-comunicação		X		
Aspirador de pó		X		
Sistema de segurança		X		
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Cinzeiros corredor		X		
Balcão Recepção		X		
Decoração Lobby (Sofas, Poltronas, Mesas		X		
Decoração Lobby Corredores(Sofas, Poltronas,		X		
Quadros/Obras de Arte Lobby		X		
Balcão Telefone Reservas Choice		X		
Balcão Bell Captain		X		
Prateleiras Maleiro		X		
Carro de Malas		X		
Revestimento Vinílico de Paredes (Inclusive colocação) Caso houver		X		
Revestimentos Decorativos especiais		X		
Pinturas		X		
Porta Toalhas / Acessórios Lavatórios Públicos		X		
Espelhos		X		
Mola Porta Sanitário Públicos		X		
Batedor de Portas Sanitário Públicos		X		
Sistema de Som Ambiente		X		
Vasos, Plantas Ornamentais, Paisagismo	X			
Outros (Especificar)	X			
<b>Alimentos e Bebidas</b>				
Equipamentos de Cozinha		X		
Instalações Cozinha		X		
Equipamento e Instalação de Balcão para Bar		X		
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação para Cozinha e Áreas Operacionais	X			
Equipamentos Ar Cond. para Cozinha e Áreas Operacionais		X		
Revestimento piso / paredes Cozinha e Áreas Operacionais	X			
Forro Áreas Operacionais / Cozinha	X			
Instalações Hidráulicas / Elétricas da Cozinha	X			
Iluminação Cozinha / Restaurante	X			
Louças e Metais sanitários Cozinha / Restaurante		X		
Revestimento piso / paredes Restaurante e Bar	X			
Forro Acústico Restaurante e Bar	X			
Restaurante / Bar (Mobiliário / Decoração)		X		
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação para Restaurante e Bar	X			
Equipamentos Ar Cond. para Restaurante e Bar		X		
Prataria e Louças		X		
Toalhas / etc.		X		
Câmaras Frigoríficas		X		
Prateleiras de Depósitos		X		

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Áreas de Recebimento do Restaurante	X			
Áreas de Vestiários/Sanitários Funcionários do Restaurante	X			
Máquinas de Vendas / Gêlo para Hóspedes		X		
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Sistema de Segurança	X			
Ramais / Aparelhos Telefônicos		X		
Depósito de lixo refrigerado	X			
Outros (Especificar)	X			
<b>Lavanderia / Rouparia</b>				
Instalações Hidráulicas / Elétricas da Lavanderia	X			
Iluminação	X			
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação	X			
Equipamentos Ar Cond./ Exaustão / Ventilação		X		
Mesas / Ferro de Passar Profissional (Especificar)		X		
Maquina Lavar/extratora Doméstica (Especificar)		X		
Secadora Doméstica (Especificar)		X		
Mesas / Ferro de Passar Pesado (Especificar)		X		
Carro Roupa suja		X		
Carro Roupa limpa		X		
Gaiola Transporte		X		
Prateleira Rauparia		X		
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Sistema de Segurança	X			
Ramais / Aparelhos Telefônicos	X			
"SHOOT" para roupa suja	X			
Outros (Especificar)	X			
<b>Administração / Serviços</b>				
Instalações Hidráulicas / Elétricas	X			
Iluminação Geral / de Trabalho	X			
Instalações Hidráulicas Vestiários/Sanitários	X			
Acessórios / Louças / Metais / Armários para Vestiários/Sanitários Funcionários		X		
Mobiliários / Equipamentos Sala de Funcionários		X		
Piso em ceramica	X			
Rodapé em Ceramica	X			
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação	X			
Equipamentos Ar Cond.		X		
Forros Acústicos / Decorativos	X			
Mobiliário áreas administrativas / Mesas / Cadeiras / Arquivos / etc.		X		
Cofre Forte / Boca de Lobo		X		
Computadores / Monitores / Impressoras / Xerox		X		
Sistema Choice Software Hoteleiro		X		
Materiais em Geral / Ferramentas / Manutenção		X		
Uniformes		X		
Sistema Internet (Hubs, Rotulador, Fiação, etc.)		X		
Telefones Administração		X		
Armários Vestiários		X		
Central Telefônica		X		
Aparelhos Telefônicos		X		
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Sistema de Segurança	X			
Relógio de ponto		X		
Outros (Especificar)	X			
<b>Reuniões / Convenções / Fitness</b>				
Instalações Hidráulicas / Elétricas	X			

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Iluminação Geral / de Trabalho	X			
Instalações Hidráulicas Vestiários/Sanitários	X			
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação	X			
Equipamentos Ar Cond.		X		
Bancada Orador		X		
Mesas dobráveis		X		
Mesas para retro-projetores		X		
Cadeiras empilháveis		X		
Cinzeiros		X		
Toalhas		X		
Carrinho para mesas		X		
Telefones		X		
Mobiliário Business Center		X		
Equipamentos Bussines Center		X		
Equipamentos Convenções (Telas / Projetores / Retro-projetores / Vídeos / TV's / Sistema de Som / Flip chart / Microfones / Computadores / etc.		X		
Mesa/cadeira/gaveteiro Controle Fitness		X		
Espelhos		X		
Toalhas Fitness		X		
Bicicleta		X		
Esteira		X		
Equipamento Universal		X		
TV 29"		X		
Mobiliário Foyer		X		
Carpet / Rodapé área Convenções		X		
Forro Acústico + Iluminação	X			
Revestimento paredes	X			
Armários		X		
Aparelhos Telefônicos		X		
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Sistema de segurança	X			
Divisórias Acústicas Deslizantes		X		
Outros (Especificar)	X			
<b>Garagens / Áreas Externas</b>				
Paisagismo	X			
Sistema de Irrigação	X			
Portarias	X			
Mobiliário Portaria		X		
Equipamentos Segurança para portaria		X		
Depósito de Lixo	X			
Lixeiras		X		
Mesas Piscina		X		
Cadeiras piscina		X		
Guarda sol		X		
Toalhas piscina		X		
Espreguiçadeiras		X		
Acessórios Piscina (Chuveiros, lava-pés, aquecimento)	X			
Sistema segurança		X		
Telefones garagem / piscina		X		
Ferramentas manutenção		X		
Demarcação de Vagas	X			
Balcão de Controle de Acesso		X		
Cancelas	X			
Grades de divisa/frontais	X			
Portões	X			
Automatização de portões/cancelas	X			
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Sistema para controle de acesso	X			
Pavimentação externa	X			



Obra: **Modelo**

**MATRIZ DE RESPONSABILIDADES**

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Calçadas externas	X			
Holofotes, Iluminação de Fachada	X			
Outros (Especificar)	X			
<b>Luminosos / Comunicação Visual</b>				
Luminosos Externos		X		
Luminosos Externos Indicativos		X		
Placa Sinalização da Obra	X			
Comunicação Visual Interna para Quartos de Hóspedes		X		
Comunicação Visual Interna para Áreas Comuns / Operacionais		X		
Mastros de Bandeiras		X		
Bandeiras		X		
Holofote	X			

*J*

*2*  
*GS*  
*sky*  


**ANEXO V - MODELO DE ORÇAMENTOS PRÉ-OPERACIONAIS**

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>0</b></p> <p><b>CUSTOS PRÉ OPERACIONAL</b></p> <p><b>RESUMO GERAL DO POOL DE LOCAÇÃO</b></p> </div> </div>							
Descrição da Despesa/ Meses que Antecede Abertura	-5	-4	-3	-2	-1	ACUMULADO	
<b>DESPESAS COM PESSOAL</b>							
Salários	-	-	-	-	-	-	-
Encargos Sociais	-	-	-	-	-	-	-
Benefícios	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DESPESA COM PESSOAL</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS</b>							
Despesas Com Viagens e Hospedagem (Vide Planilha Detalhada)	-	-	-	-	-	-	-
Levantamento e Controle do Ativo Imobilizado (Quando Separado das Áreas Comuns)	-	-	-	-	-	-	-
Frete Com Mudança de Colaboradores	-	-	-	-	-	-	-
Gastos Com Correios e Malotes	-	-	-	-	-	-	-
Notas Fiscais ou Recibo Provisórios (NFE)	-	-	-	-	-	-	-
Gastos com Liberação Legal do Hotel (Alvarás, Licenças etc.)	-	-	-	-	-	-	-
Serviços Contratados de Pessoa Jurídica	-	-	-	-	-	-	-
Recrutamento e Seleção dos Colaboradores (Anúncios etc.)	-	-	-	-	-	-	-
Gastos com Advogados, Assembleias e Despachantes	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Com Escritório Contábil e Controle do Pré Operacional	-	-	-	-	-	-	-
Locação de máquina copiadora e outras	-	-	-	-	-	-	-
Despesa com Auditoria Externa Para Validação do Pré Operacional	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Financeiras e Bancárias	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Com Profissionais Temporários	-	-	-	-	-	-	-
Gastos com Ligações Telefônicas e Provedoras de Internet	-	-	-	-	-	-	-
Frete diversos	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Adesão ao POOL	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>DESPESAS COM ALIMENTOS E BEBIDAS</b>							
<b>SERVIÇOS PÚBLICOS</b>							
Energia elétrica dos Apartamentos	-	-	-	-	-	-	-
Água e esgoto dos Apartamentos - Se Houver	-	-	-	-	-	-	-
Gas dos Apartamentos - Se Houver	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DOS SERVIÇOS PÚBLICOS</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>APARTAMENTOS</b>							
Serviços de Lavagem Industrial - Primeira Lavagem do Envioval	-	-	-	-	-	-	-
Serviços de Limpeza e desinfetização	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Com Profissionais Temporários	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL APARTAMENTOS</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>MANUTENÇÃO</b>							
Recebimento da Obra - Vistoria das áreas comuns do Edifício	-	-	-	-	-	-	-
Materiais Diversos de manutenção (Não Estocáveis)	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL MANUTENÇÃO</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b> VENDAS E MARKETING</b>							
Despesas Com Marketing (Vide Planilha Detalhada)	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Com Vendas	-	-	-	-	-	-	-
Choice Link Internacional	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL MARKETING E VENDAS</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>ESTOQUES INICIAIS</b>							
Compras Iniciais de Material de Escritório (Vide Planilha Detalhada)	-	-	-	-	-	-	-
Compras Iniciais de Material Operacional (Vide Planilha Detalhada)	-	-	-	-	-	-	-
Compras Iniciais de Produtos de Limpeza (Vide Planilha Detalhada)	-	-	-	-	-	-	-
Compras Iniciais de Materiais Diversos (Vide Planilha Detalhada)	-	-	-	-	-	-	-
Compras Iniciais de Materiais de Manutenção (Vide Planilha Detalhada)	-	-	-	-	-	-	-
<b>COMPRAS INICIAIS - ESTOQUES</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>SUB-TOTAL DOS CUSTOS PRÉ-OPERACIONAL - POOL DE LOCAÇÃO</b>	-	-	-	-	-	-	-
Contingências (Taxas Extraordinárias)	-	-	-	-	-	-	-
<b>SUBTOTAL DOS CUSTOS DO PRÉ OPERACIONAL CONDOMÍNIO</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b>							
Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DAS DESPESAS DO PRÉ OPERACIONAL - POOL DE LOCAÇÃO</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESUMO GERAL</b>							
Folha de Pessoal	-	-	-	-	-	-	-
Viagens e Hospedagens	-	-	-	-	-	-	-
Outras Gastos Administrativos	-	-	-	-	-	-	-
Outros Gastos Com Alimentos e Bebidas	-	-	-	-	-	-	-
Estoque de Alimentos e Bebidas	-	-	-	-	-	-	-
Gastos Com Apartamentos	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Físicas	-	-	-	-	-	-	-
Serviços Públicos	-	-	-	-	-	-	-
Gastos Com Manutenção	-	-	-	-	-	-	-
Marketing e Vendas	-	-	-	-	-	-	-
Estoque Iniciais Materiais Operacionais	-	-	-	-	-	-	-
Contingências (Taxas Extraordinárias)	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Administração	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-	-	-	-



CS

SM

ANEXO VI - CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO



CS

SCH

**ANEXO VII - CONTRATOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO**  
**(MINUTA)**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo:

**CONDOMÍNIO HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO** (o “Condomínio”) em fase de constituição, situado na [•] em [•] neste ato representado por sua incorporadora, a empresa Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.179.785/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato representada por seus representantes legais ao final identificados, doravante designada simplesmente “**CONTRATANTE**”;

**LINKTEL TELECOMUNICAÇÕES DO BRASIL LTDA.**, com sede no Município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 1105, cj. 41, Alphaville, CEP 06454-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.945.663/0001-04, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada “**CONTRATADA**”; e

**ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA.**, com sede na Al. Rio Negro, 585, 13º andar, Alphaville, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.223.966/0001-13, inscrição estadual 206.564.730.112, neste ato representado na forma de contrato social, doravante designado simplesmente “**INTERVENIENTE ANUENTE**”;

**CONSIDERANDO QUE** a **CONTRATADA** celebrou com a **INTERVENIENTE ANUENTE**, um “Contrato de Prestação de Serviços de Telecomunicações e outras Avenças” em 07/06/2016, tendo como objeto a prestação de serviços de telecomunicações na modalidade SCM - Serviço de Comunicação Multimídia (“SERVIÇOS”) na forma estabelecida nas Condições Gerais estabelecidas no Anexo III ao referido instrumento particular;

**CONSIDERANDO QUE** a **INTERVENIENTE ANUENTE** tem como objeto social a administração de empreendimentos hoteleiros, apart-hoteleiros e condomínios, possuindo no território nacional diversos estabelecimentos sob sua administração (“Rede Hoteleira”), dentre os quais a unidade que neste Contrato figura como Contratante (doravante, o “ESTABELECIMENTO”);

**CONSIDERANDO QUE** o **CONTRATANTE** celebrou com a **INTERVENIENTE ANUENTE** um “Contrato de Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro” (“CONTRATO”) pelo que a **INTERVENIENTE ANUENTE** deve buscar as melhores condições de mercado para serviços de telefonia para a **CONTRATANTE**;

**CONSIDERANDO QUE** a **CONTRATANTE**, através do presente instrumento, pretende contratar os serviços da **CONTRATADA**, com as condições estabelecidas entre esta e a **INTERVENIENTE ANUENTE**;

RESOLVEM AS PARTES celebrar o presente Contrato de Prestação de Serviços de Telecomunicações e outras avenças, o qual será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

**Cláusula Primeira – Do Objeto**

1.1. O presente Contrato tem por objeto a Prestação de Serviços de Telecomunicações na modalidade **SCM (Serviço de Comunicação Multimídia)**, a ser realizada pela **CONTRATADA** em favor da **CONTRATANTE**, compreendendo uma solução integrada que compõe uma rede privada de telecomunicações interligando a rede hoteleira da qual faz parte a **CONTRATADA**, bem como fornecendo os seguintes serviços individualizados à **CONTRATADA**:

a) Serviço de Dados - DATA INN;



- b) Serviço de Voz.

**Cláusula Segunda – Das Condições da Prestação dos Serviços**

- 2.1. Para o fornecimento dos serviços contratados, as partes estão cientes de que o atendimento depende da instalação dos equipamentos eletrônicos e dos sistemas de comunicação da CONTRATADA necessários à implantação da rede privada de telecomunicações sobre a qual serão disponibilizados tecnicamente os serviços contratados. Para tanto, a CONTRATANTE deverá oferecer todas as condições requeridas pela CONTRATADA, inclusive cedendo gratuitamente os espaços físicos necessários no topo da edificação e tubulações internas.
- 2.1.1. Compreende-se como rede privada de telecomunicações a infraestrutura física composta dos equipamentos e sistemas de telecomunicações da CONTRATADA, interligados entre si através dos pontos de acesso da CONTRATANTE, que viabiliza a prestação dos serviços de telecomunicações contratados nos termos deste instrumento.
- 2.1.2. Onde for necessária a cessão de uso de espaço físico nas dependências da CONTRATANTE, por parte de terceiros para o cumprimento deste contrato, a INTERVENIENTE ANUENTE auxiliará a CONTRATADA a buscar esta cessão junto a CONTRATANTE. Sendo certo que, caberá a CONTRATANTE diligenciar pela competente autorização e formalização dos instrumentos necessários. Quando necessário o pagamento de alugueis ou encargos para utilização desses espaços, as partes ajustarão de comum acordo a responsabilidade por estes pagamentos e a remuneração destes atendimentos será necessariamente revista para evitar desequilíbrio econômico financeiro. A CONTRATADA somente será responsável integralmente pelo pagamento de aluguel ou encargos se o espaço for utilizado para retransmissão de sinal para clientes que não fazem parte da rede hoteleira.
- 2.2. Para a prestação do **Serviço de Dados – DATA INN**, será realizada a instalação de 1(um) ponto de acesso à rede privada comunicações, com velocidade fixada em **1Mbps** (um megabit por segundo). Os equipamentos a serem instalados para atendimento do serviço de Conectividade IP serão fornecidos pela CONTRATADA em regime de COMODATO, devendo ser integralmente restituídos à esta ao final deste Contrato.
- 2.2.1. O serviço de Dados permitirá à CONTRATANTE ter acesso, pela rede privada, ao sistema de Gestão Hoteleira DATA INN, bem como comunicarem-se diretamente com qualquer outro Hotel da rede hoteleira conectado à rede privada.
- 2.3. Para a prestação dos serviços de **Voz**, serão disponibilizados para a CONTRATANTE no mínimo 4 (quatro) canais de voz analógicos e simultâneos, podendo chegar a no máximo 30 (trinta) canais digitais (E1), com interface direta aos troncos dos PABX da CONTRATANTE.
- 2.3.1. O serviço de Voz permitirá à CONTRATANTE ter acesso telefônico direto e gratuito entre as demais unidades da rede hoteleira pela rede privada (interfonia), bem como a realização de chamadas telefônicas com tarifa reduzida para qualquer localidade (chamadas externas).
- 2.3.2. Sendo necessário para o atendimento nos termos deste Contrato, a CONTRATANTE deverá formalizar a competente transferência de titularidade dos recursos de numeração (tronco-chave e ramais) para a CONTRATADA junto à operadora de telefonia pública local. Os recursos de numeração para os Serviços de Voz passarão a ser fornecidos pela CONTRATADA e permanecerão sob sua titularidade para todos os fins.



2.3.3. O número do telefone (recurso de numeração) poderá ser cedido à CONTRATANTE, ou a quem esta vier a indicar, sem custo ou ônus, bastando para tanto, simples comunicado da INTERVENIENTE ANUENTE para a CONTRATADA.

2.3.4. A prestação dos serviços de Voz somente será possível se as condições do sistema de telefonia da CONTRATANTE forem adequadas às especificações técnicas da CONTRATADA. Se, eventualmente, para a implantação do serviço de Voz houver necessidade de adaptação técnica dos sistemas atuais de telefonia, a critério da CONTRATADA, serão adotados os seguintes procedimentos:

- a) Eventuais programações de PABX, expansões ou ampliações de canais, instalações de placas ou equipamentos adicionais aos já existentes e demais adaptações físicas que se verifiquem necessárias, serão realizadas pelo mantenedor do sistema atual de telefonia da CONTRATANTE, mediante orientação e conforme as especificações técnicas da CONTRATADA;
- b) Na eventualidade de serem necessários softwares adicionais e suas respectivas licenças de uso, atualizações corretivas e/ou ampliadoras das funcionalidades dos programas, e ainda atualizações e/ou substituições da versão dos programas, estes serão adquiridos, custeados e instalados pela própria CONTRATANTE.

2.4. Na prestação dos serviços de **Dados** está compreendida a atividade de monitoramento remoto da rede de telecomunicações, que consistirá no acompanhamento do funcionamento dos equipamentos eletrônicos, regular disponibilização dos serviços de telecomunicações, controle da taxa de velocidade da transmissão de dados trafegados na rede e manutenção do nível de qualidade dos serviços contratados. O monitoramento será realizado pela CONTRATADA em seu Centro de Operações, localizado na cidade de Barueri, no estado de São Paulo, através de seu sistema eletrônico de monitoramento que ali se encontra. A leitura das informações captadas pelo sistema é realizada por pessoal técnico capacitado e qualquer programação eletrônica necessária para a regularidade dos serviços será realizada remotamente no Centro de Operações. Para fins de leitura da disponibilização da rede, será considerado o gráfico gerado pelo sistema de monitoramento de redes da CONTRATADA.

### Cláusula Terceira – Das Obrigações da CONTRATANTE

3.1. São obrigações da CONTRATANTE:

- a) Atender todos os requisitos e características técnicas solicitados expressa e previamente pela CONTRATADA para a instalação dos equipamentos e sistemas necessários à prestação dos serviços contratados, inclusive a disponibilização de espaços físicos e a realização de obras civis necessárias para a implantação da rede básica de telecomunicações, tais como mas sem se limitar a: melhorias na rede elétrica, lançamento e encaminhamento de cabos, obras civis e demais providências necessárias.
- b) Fornecer pelo menos 1 (um) ponto independente de transmissão contínua de energia elétrica, para a implantação dos equipamentos e sistemas de telecomunicações da CONTRATADA;
- c) Zelar pela integridade dos equipamentos implantados, mantendo-os sempre em local seguro e devidamente trancado, evitando possíveis vandalismos, avarias, perecimentos ou perdas que culminem na interrupção da prestação dos serviços contratados;



- d) Abster-se de mover os equipamentos instalados de lugar, nem tampouco realizar alterações físicas nos locais onde os equipamentos forem implantados. Havendo necessidade da CONTRATANTE nesse sentido, esta deverá solicitar à CONTRATADA que proceda às movimentações ou alteração das condições de implantação para atender a necessidade, resguardando dessa forma a operação dos serviços prestados pela CONTRATADA.
- e) Comunicar imediatamente à CONTRATADA quaisquer ocorrências de interrupção no fornecimento dos serviços contratados, procedendo sempre de acordo com as orientações do pessoal técnico responsável pelo atendimento das ocorrências;
- f) Permitir à CONTRATADA a realização de futuras ampliações e desdobramentos da implantação dos equipamentos e sistemas implantados, bem como sua redução ou alterações necessárias para a perfeita prestação de serviços, durante todo o curso de vigência deste Contrato, mediante acordo prévio com a INTERVENIENTE ANUENTE;
- g) Permitir à CONTRATADA o livre acesso às dependências da CONTRATANTE e aos equipamentos e sistemas implantados, a qualquer tempo, inclusive fora do horário comercial, fins de semana e feriados, para a execução de todas as obras necessárias à operação e manutenção dos serviços contratados, sendo a CONTRATANTE responsável pela concessão da autorização para que o pessoal técnico da CONTRATADA, devidamente credenciado e identificado, possa entrar e permanecer nos locais da implantação pelo tempo que for preciso para a conclusão dos trabalhos;
- h) Da mesma forma, ao final desta contratação, permitir livre acesso ao pessoal da CONTRATADA às dependências da CONTRATANTE, devidamente credenciados e identificados, a fim de realizar a remoção e retirada dos equipamentos e sistemas, desde que previamente comunicada do dia e hora da retirada destes e conforme cronograma apresentado à CONTRATANTE, com antecedência mínima de 10 (dez) dias do início da retirada dos equipamentos;
- i) Firmar aditamentos e retificações deste instrumento sempre que necessários forem tais documentos para a regular continuidade da prestação dos serviços aqui avençada.

#### **Cláusula Quarta – Das Obrigações da CONTRATADA**

##### 4.1. São obrigações da CONTRATADA:

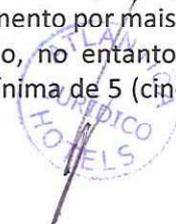
- a) Atender todos os requisitos e características técnicas à prestação dos serviços contratados;
- b) Configurar, monitorar, manter e controlar os equipamentos e sistemas, promovendo a correção de erros, mau funcionamento ou defeitos, de modo a garantir a regular operação dos Serviços prestados no nível de qualidade previsto na regulamentação vigente;
- c) Fornecer suporte técnico adequado, atendendo devidamente os chamados técnicos da CONTRATANTE em período nunca superior a 4 (quatro) horas a contar da chamada comunicando da ocorrência do evento;
- d) Realizar as atualizações de sistema necessárias durante todo o período de vigência deste Contrato, procedendo às adequações técnicas para o perfeito funcionamento dos equipamentos e da rede básica de telecomunicações, a fim de manter a regular continuidade da prestação dos serviços contratados;



- e) Manter e zelar pela manutenção das autorizações legais referentes à prestação dos serviços contratados;
- e) Supervisionar e orientar seus funcionários e/ou prepostos designados para a prestação de serviços objeto do presente contrato, devendo substituir aqueles que não estejam desempenhando suas atividades a contento, declarando expressamente, ser a única e exclusiva empregadora dos funcionários e/ou prepostos designados para a prestação dos serviços objeto do presente contrato; e
- f) responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, fiscais e previdenciários previstos na legislação em vigor, isentando a CONTRATANTE de qualquer vínculo ou responsabilidade de qualquer natureza para com os seus profissionais.

#### **Cláusula Quinta – Da Remuneração dos Serviços**

- 5.1. Os serviços contratados serão remunerados pela CONTRATANTE à CONTRATADA mensalmente, através de cobrança bancária, gerada de acordo com a utilização da CONTRATANTE, verificada em medição do período.
- 5.2. A remuneração mensal dos serviços será praticada por meio de medição das chamadas do serviço de Voz apuradas no período por meio de sistema de tarifação da CONTRATADA, em valor variável conforme a utilização da CONTRATANTE. A apuração levará em conta a grade tarifária constata do Anexo IV do contrato firmado entre a CONTRATADA e a INTERVENIENTE ANUENTE, exclusiva para esta contratação
- 5.3. Todos os pagamentos devidos em decorrência deste contrato serão satisfeitos por meio de cobrança bancária emitida individualizadamente para a CONTRATANTE, sendo os documentos de cobrança (boletos) e a respectiva nota fiscal dos serviços prestados acompanhada de detalhamento das cobranças, encaminhados para quem de direito, no primeiro dia útil do mês subsequente a prestação de serviços, com pagamento previsto sempre para o dia 10 (dez) de cada mês, referentemente ao mês anterior.
- 5.4. No primeiro mês de vigência, os serviços prestados serão cobrados *pro-rata-dies*, considerando a data da ativação dos serviços instalados.
- 5.5. Ainda, será devida a taxa de instalação única e total no valor de **R\$1.000,00** (um mil reais), a ser paga no dia 10 (dez) do mês seguinte à assinatura do presente contrato, comprometendo-se a CONTRATADA a instalar os equipamentos necessários para a perfeita prestação de serviços, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura deste instrumento.
- 5.6. Ressalvada a hipótese de não recebimento dos documentos relacionados no item 5.3 acima no prazo ajustado ou ainda, no caso de divergência de valores – hipótese em que se admite o sobrestamento sem ônus por tempo equivalente - o atraso no pagamento dos valores devidos pela CONTRATANTE à CONTRATADA implicará na cobrança adicional de multa de 2% (dois por cento) do valor vencido, além de juros de mora de 1% ao mês, até a data do efetivo pagamento pela unidade contratante. Caso o pagamento ocorra após 30 (trinta) dias do vencimento original, será devida ainda a correção monetária pela variação do IGP-M do período.
- 5.7. Observada a ressalva do item anterior, a CONTRATADA poderá, a seu critério, suspender a prestação dos serviços contratados, caso a CONTRATANTE permaneça inadimplente no pagamento por mais de 60 (sessenta) dias após o respectivo vencimento dos valores devidos, devendo, no entanto, a CONTRATADA comunicar a CONTRATANTE da data de corte com antecedência mínima de 5 (cinco)



dias. Após esse prazo, a CONTRATADA poderá lavrar protesto dos valores devidos contra a CONTRATANTE. Neste período, se restar comprovada a inexistência da propalada inadimplência da CONTRATANTE, ou ainda, se esta demonstrar que o não pagamento decorre da inadimplência da CONTRATADA, informada anteriormente pela CONTRATANTE em notificação, a CONTRATADA não poderá efetivar a suspensão dos serviços.

- 5.8. Se durante a vigência contratual ocorrerem situações capazes de abalar o seu equilíbrio econômico-financeiro, as Partes concordam em negociar novos preços de modo a restabelecer esse equilíbrio econômico-financeiro.
- 5.9. Os valores informados nesta Cláusula Quinta incluem os tributos e encargos legais incidentes conforme a legislação atualmente em vigor. O reajuste dos valores a serem pagos pela CONTRATADA respeitará o disposto no contrato firmado entre a CONTRATADA e a INTERVENIENTE ANUENTE, do qual a CONTRATANTE tem pleno conhecimento, onde restou ajustado que após 12 (doze) meses de vigência, os valores poderão ser reajustados através de negociação entre as partes levando em consideração os índices de reajuste de mercado.

#### **Cláusula Sexta – Da Vigência**

- 6.1. Este instrumento entra em vigor na data de sua assinatura e vigorará por 24 (vinte e quatro) meses, sendo renovado mediante a assinatura de termo de prorrogação pelas partes, sendo que as futuras prorrogações ocorrerão por períodos iguais e sucessivos de 12 (doze) meses.
- 6.2. Ao término deste Contrato, seja qual for o motivo de sua extinção ou rescisão, a CONTRATADA terá o direito de retirar, em até 180 (cento e oitenta) dias, todos os equipamentos implantados nas dependências da CONTRATANTE, observando o disposto no item 3.1. "h". A CONTRATANTE, durante esse período, deverá abster-se de utilizar os equipamentos para qualquer finalidade até que sejam totalmente retirados pela CONTRATADA. Na hipótese de encerramento do Contrato em razão do término da gestão da INTERVENIENTE ANUENTE no empreendimento, a CONTRATANTE deverá notificar tal fato à CONTRATADA com 30 (trinta) dias de antecedência, requerendo a rescisão deste Contrato e para que esta retire os equipamentos e sistemas implantados até o último dia de administração da INTERVENIENTE ANUENTE.

6.2.1 Entretanto, caso a CONTRATANTE opte por continuar utilizando os referidos equipamentos, mesmo após a comunicação expressa da rescisão contratual com a INTERVENIENTE ANUENTE, a CONTRATADA compromete-se desde já a realizar as adequações contratuais necessárias e praticar as condições comerciais habituais do setor de telecomunicações.

6.2.2. Nas hipóteses de término contratual, caso a CONTRATADA não programe a retirada de seus equipamentos no prazo mencionado no item 6.2, fica a CONTRATANTE autorizada a cobrar uma locação mensal do espaço onde se encontrem instalados os equipamentos, no valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por mês, até a efetiva retirada destes.

#### **Cláusula Sétima – Da Rescisão**

- 7.1. O presente Contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, mediante simples Notificação de Rescisão de Contrato encaminhada à outra parte, nas seguintes hipóteses:
- a) Se qualquer das partes deixar de cumprir as obrigações aqui pactuadas e, notificada pela parte prejudicada, não der cumprimento à sua obrigação dentro do prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos, ou do prazo concedido em notificação para fazê-lo, ressalvado o disposto no item 7.2 a seguir;



- b) Se ocorrer pedido ou decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, insolvência civil, liquidação judicial ou extrajudicial, de qualquer das partes;
  - c) Se por motivo de força maior ou caso fortuito as partes ficarem impossibilitadas de cumprir com as obrigações decorrentes deste Contrato por período superior a 6 (seis) meses; e
  - d) Em caso de rescisão do contrato de administração existente entre a CONTRATANTE e a INTERVENIENTE ANUENTE;
  - e) Em caso de os valores de remuneração da CONTRATADA previstos neste contrato estejam incompatíveis, por excessivos, em relação aos valores praticados pelo mercado pelo mesmo tipo de serviço, desde que apresente previamente à INTERVENIENTE ANUENTE, para aprovação, o orçamento e apresentação da nova empresa.
- 7.2. Observadas as ressalvas de sobrestamento estabelecidas no contrato, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer valor devido pela CONTRATANTE à CONTRATADA, que persista por mais de 90 (noventa) dias, a seu exclusivo critério, referido débito poderá ser encaminhado aos órgãos de proteção ao crédito para inscrição negativa, podendo a CONTRATADA dar por rescindido o presente Contrato mediante simples Notificação.
- 7.3. Especialmente, caso a rescisão contratual ocorra por inadimplemento da CONTRATANTE, consubstanciado na utilização do sistema hoteleiro DATA INN sem o devido suporte do serviço de dados aqui contratado, a exclusivo critério da CONTRATADA, em vez de ensejar rescisão contratual tal fato poderá ser reparado pela CONTRATANTE mediante aplicação de multa, a título de cláusula penal, no valor da média de remuneração dos últimos 6 (seis) meses da inadimplência verificada. Esta multa será paga em até 30 (trinta) dias da data da verificação da ocorrência, que será notificada pela CONTRATADA pontualmente.

#### **Cláusula Oitava – DA CONFIDENCIALIDADE**

- 8.1. A partes se obrigam, neste ato, por si, seus prepostos ou funcionários, a manter total e absoluto sigilo no tocante às informações relativas aos negócios objeto do presente contrato, especificamente com relação àqueles em andamento e suas peculiaridades, bem como em relação às partes signatárias do presente instrumento e seus respectivos negócios, comprometendo-se a, em tempo algum, não utilizar, revelar, copiar, ceder, transferir ou colocar tais informações à disposição de terceiros, para qualquer fim, sob qualquer pretexto.
- 8.2. A obrigação de confidencialidade, acima mencionada permanecerá em vigor pelo período de duração do presente contrato, estendendo-se por 2 (dois) anos após seu término, a menos que tais informações:
- a) sejam, ou venham a tornar-se, mais tarde, de conhecimento público por outra forma que não violação do item 8.1, acima;
  - b) estejam na posse do recipiente, com todos os direitos de divulgação, antes de recebê-las da outra parte; e
  - c) sejam recebidas de terceiros, que possuam legalmente os direitos de divulgação.

#### **CLÁUSULA NONA - Das Disposições Gerais**

- 9.1. A CONTRATANTE está ciente de que os equipamentos a serem implantados nas suas dependências são de propriedade da CONTRATADA e destinam-se exclusivamente à prestação dos Serviços pela CONTRATADA, sendo vedado à CONTRATANTE a sua comercialização, cessão, locação, sublocação,



Handwritten initials and marks, including a large '4' and 'SM'.

compartilhamento, disponibilidade, transferência ou uso por terceiros, de forma diversa da prevista neste instrumento.

9.2. A CONTRATANTE é responsável por manter e zelar pelos equipamentos da CONTRATADA, na forma deste instrumento, para todos os fins legais, desde que demonstrada a ocorrência de dolo ou culpa por eventuais prejuízos causados nos equipamentos.

9.3. A CONTRATANTE contratará com a CONTRATADA, preferencialmente, o provimento de outros serviços de telecomunicações não previstos neste Contrato tais como, porém não se limitando a:

- a) serviços de acesso à Internet para a CONTRATANTE;
- b) serviços de acesso à Internet para hóspedes e demais usuários da CONTRATANTE;
- c) serviços de videoconferência para a CONTRATANTE, hóspedes e grupos;
- d) serviços de acesso à Internet sem fio (Wi-Fi) e criação de Hot-Spots; e
- e) demais serviços de comunicação multimídia e de voz.

9.3.1. Para a contratação de serviços adicionais de telecomunicações, em condições de preferência, a CONTRATADA se compromete a, quando possível técnica e comercialmente, praticar o mesmo preço ofertado pelo fornecedor do serviço adicional e as mesmas condições técnicas.

9.3.2 Com base nessa premissa, a CONTRATADA poderá propor projetos especiais para criação de Hotspots Wi-Fi para a CONTRATANTE, bem como sugerir o atendimento padronizado para fornecimento de acesso à internet com taxa de velocidade de circuito e preços diferenciados.

9.4. Para os fins deste contrato, cada parte é responsável pelas licenças dos softwares envolvidos em sua parcela de participação no negócio jurídico, ficando ressalvado que a CONTRATANTE será responsável pela emissão das licenças necessárias pelo uso do Sistema de Gestão Hoteleira DATA INN e a CONTRATADA será responsável pela licença do sistema de medição dos serviços de telecomunicações INFORMATEC.

9.5 Caso as condições da prestação de serviços de telecomunicações prescritas pela Anatel – Agência Nacional de Telecomunicações, sejam modificadas após a assinatura deste contrato, e tais novas condições sejam conflitantes com o aqui disposto, as partes acordarão as alterações necessárias, formalizando-as mediante termo de aditamento ao presente instrumento, de forma a garantir a continuidade da prestação dos serviços contratados. Caso não haja consenso, as partes poderão rescindir o contrato, sem ônus ou multa, no tempo que vierem a estabelecer em conjunto.

9.6. Não valerá como precedente ou novação, ou ainda, como renúncia aos direitos que a legislação e este Contrato asseguram às partes, a tolerância de uma parte a eventuais infrações da outra, com relação às condições neste Contrato estipuladas.

9.7. Qualquer nulidade, anulação ou invalidade de qualquer das cláusulas e condições deste Contrato, terá eficácia restrita, não comprometendo nenhuma outra disposição do Contrato nem tampouco sua continuidade.

9.8. Todos os prazos e condições deste contrato vencem-se independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

9.9. A fim de preservar a continuidade dos serviços de telecomunicações de interesse coletivo, a CONTRATADA poderá ceder as obrigações e direitos previstos neste contrato, desde que mantidas integralmente as condições da prestação de serviço mediante simples comunicação.



- 9.10 Este contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se nele as partes e seus sucessores, a qualquer título. A CONTRATADA tem a faculdade de terminar este Contrato, a qualquer tempo, se: a) por motivo de inviabilidade técnica e/ou operacional que venha a surgir após o início da vigência estipulada; ou b) por determinação legal ou ordem emanada por autoridade competente, for requerida a suspensão ou interrupção total da prestação dos serviços ora contratados, quer por parte da CONTRATADA quer da parte da CONTRATANTE. Nesses casos não haverá a aplicação de qualquer ônus ou penalidade para a parte que motivar a rescisão, e tal não será considerada causa para indenização ou ressarcimento, de qualquer natureza.
- 9.11. Este contrato é firmado pelas partes através de seus atuais representantes legais, devidamente eleitos e indicados em seus atos constitutivos conforme última alteração de Contrato Social arquivada no órgão competente.
- 9.12. Não obstante o compromisso de confidencialidade, a CONTRATADA poderá mencionar a CONTRATANTE em seu rol de clientes.
- 9.13. Este instrumento constitui a integralidade do acordo havido entre as partes sobre o assunto e substitui todos os contratos e acordos, escritos ou verbais, anteriores a esta data de forma que a partir da assinatura do presente instrumento sejam válidas e aplicáveis apenas as condições deste instrumento.
- 9.14. Fica eleito o foro do local da prestação dos serviços, para dirimir quaisquer questões relativas ao presente Contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual forma e teor, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo, a tudo presente.

Barueri, [ . ] de [ . ] de 201[.].

\_\_\_\_\_  
**CONDOMÍNIO**  
Contratante

\_\_\_\_\_  
**LINKTEL TELECOMUNICAÇÕES DO BRASIL LTDA.**  
Contratada

  
\_\_\_\_\_  
**ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA.**  
Interveniente Anuente

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_  
Nome:  
RG n.º:

2. \_\_\_\_\_  
Nome:  
RG n.º:



**ANEXO VIII - REQUISITOS DO SISTEMA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO**

A **Contratante** desde já se compromete, conforme disposto ao longo deste **Contrato** do qual este é um anexo, a cumprir com todas as exigências e padrões da **Licenciadora**, inclusive aqueles referentes aos sistemas de Tecnologia da Informação, sendo assim, além dos requisitos abaixo detalhados pela **Administradora** também deverá cumprir com os requisitos apresentados pela **Licenciadora**, sob pena de não ser possível a abertura do **Empreendimento** pela **Administradora** sob a **Marca**.

JK



## Requisitos do Sistema de Tecnologia da Informação (Implantação e Conversão)

### Software de Gestão Hoteleira:

- A utilização do conjunto de softwares de gestão hoteleira é determinado pela **Administradora**, sendo certo que o fornecedor homologado para prestar estes serviços determinado pela **Administradora** é a **Totvs**. As despesas com implantação, manutenção mensal e despesas dos analistas durante a implantação são de responsabilidade exclusiva do **Empreendimento/Contratante**;
- O banco de dados pertence exclusivamente à **Administradora**, sendo certo que, havendo a rescisão do Contrato mantido com a **Administradora**, esta se compromete a entregar toda informação contábil impressa e os arquivos gerados e enviados referentes às obrigações fiscais.

### Software de Comunicação com o Data Center:

- O **Empreendimento/Contratante** se compromete a utilizar o software de comunicação com o Data Center, denominado **Go-Global**, que é fornecido pela Centric System Brazil Software Ltda.;
- As despesas de licença e a sua manutenção anual são de responsabilidade do **Empreendimento**.

### Equipamentos e Licenças:

- Será customizado pela **Administradora** um documento denominado "**Projeto de Informática**", contendo todos os itens de hardware e software necessários para a operação, de acordo com a estrutura física e número de colaboradores do **Empreendimento**;
- É de responsabilidade do **Empreendimento/Contratante** comprar e manter atualizados os equipamentos de informática e as respectivas licenças de sistema operacional e demais softwares padrão para a operação, de acordo com o documento "**Projeto de Informática**" retro referido.

### Internet e conexão com o Data Center:

- O **Empreendimento/Contratante** deverá contratar duas operadoras para o fornecimento dos links de Internet, para acesso à Internet dos hóspedes e colaboradores, e acesso ao Data Center via a tecnologia VPN (Virtual Private Network);
- Para garantir a continuidade do negócio é fundamental a contratação de dois links de Internet, e o serviço não deve ser provido pelo mesmo fornecedor, evitando paradas de longos períodos;
- A escolha das operadoras fica à critério do **Empreendimento/Contratante**;
- Descritivo dos links:
  1. **Link Dedicado** com recomendação mínima de 100Mbps;
  2. **Link ADSL** com a maior velocidade disponível na região.

### Suporte de Tecnologia ao Empreendimento:

- O **Empreendimento** deverá contratar uma empresa especializada e homologada pela **Administradora**, para realização de suporte de tecnologia da informação.

### Solução de Gateway de Internet:

- O **Empreendimento** deve possuir uma estrutura para operacionalização do Gateway. Caso já exista uma estrutura de Gateway instalada, a equipe de implantação da **Administradora** avaliará o melhor modelo de topologia de rede para conectar o novo dispositivo;
- O **Empreendimento** deverá contratar uma solução de Gateway de Internet, sendo os fornecedores homologados pela **Administradora**.

#### Segurança da Informação:

- O **Empreendimento** deverá seguir todas as políticas de tecnologia da informação padrões da **Administradora** para utilização da **Marca**, sob pena de serem adotadas as medidas previstas no Contrato ao qual este é anexo;
- A **Administradora** realizará auditorias dos itens de tecnologia da informação para garantir o cumprimento do padrão para uso da **Marca** e a segurança e proteção dos dados dos clientes, fornecendo um relatório de itens que não estão de acordo com o padrão e devem ser melhorados;
- O **Empreendimento/Contratante** deve corrigir os itens que não estejam aderentes a política de segurança da informação ou itens que não estejam aderentes ao padrão de uso da **Marca** pela **Administradora** apontados durante auditoria;
- O reembolso das despesas dos analistas durante a fase de auditoria e visita técnica são de responsabilidade do **Empreendimento/Contratante**, tais como, hospedagem, despesas com transporte e alimentação.

#### E-mail:

- A **Administradora** fornecerá 2 (duas) contas de e-mail de 50GB com a tecnologia Exchange para uso do Gerente Geral e Controller, para os demais departamentos serão fornecidas contas de 1GB com as tecnologias POP e SMTP;
- Em caso de rescisão do **Contrato** do qual este é anexo as contas serão imediatamente desativadas e todo o conteúdo dos e-mails será de propriedade da **Administradora**.

#### Ressalvas para Empreendimentos em Conversão:

- É de responsabilidade do **Empreendimento** entregar todas as licenças de sistema operacional e demais softwares de acordo com o relatório denominado "**Plano de Ação**", que será elaborado pela **Administradora**;
- Se as licenças não estiverem regulares, o **Empreendimento/Contratante** deverá regularizar a situação antes da data prevista para a conversão. Caso o **Empreendimento/Contratante** não o faça, estes desde já autorizam a **Administradora** a realizar referida regularização de acordo com seus padrões de tecnologia da informação e de uso da **Marca**, cobrando posteriormente do **Empreendimento/Contratante**, o reembolso de todas as despesas incorridas neste processo;
- Será realizada durante a fase de conversão, a auditoria dos itens de tecnologia da informação no **Empreendimento**. A análise é estritamente técnica, analisando a infraestrutura de TI atual, e pontuando os itens que devem sofrer melhorias através da geração do documento denominado acima "**Plano de Ação**".

#### Atualização Tecnológica:

- Os itens deste documento podem sofrer atualizações baseadas em evolução tecnológicas, no qual a **Administradora** poderá alterar os padrões referidos neste documento e o **Empreendimento/Contratante** deverá adequar os itens retro referidos no prazo acordado.

\* **Obs.:** A validade das informações constantes deste anexo é de 90 (noventa) dias a contar da data de assinatura do instrumento ao qual este é anexo. Dessa forma, antes da aquisição e providências em relação as informações aqui estabelecidas, o **Empreendimento/Contratante** deverá solicitar a **Administradora** referidas informações devidamente atualizadas.



## ANEXO IX - CONTRATO DE COMODATO DE ÁREAS E EQUIPAMENTOS

Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos Comuns* (o "Contrato"), as Partes (ou, isoladamente, "Parte") que o firmam:

- como **Comodante**, o **Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento** (o "Condomínio") em fase de constituição, situado em Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, neste ato representado por sua incorporadora, a empresa **Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.179.785/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada "Contratante"; e, de outro lado;

- como **Comodatária**, a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento - SCP**, sociedade em fase de constituição, neste ato representada por sua Sócia Ostensiva, **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda**, sociedade empresária limitada de direito privado, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 585, 13º andar, Bloco B, Alphaville Empresarial, representada na forma de seu contrato social por seus representantes legais abaixo assinados;

### **CONSIDERAÇÕES**

Considerando que:

- (i) o **Comodante** é um condomínio, de Empreendimento aprovado perante a Municipalidade de Porto Alegre para uso Condo-hoteleiro (o "**Condo-Hotel**");
- (ii) nos termos da minuta da Convenção de Condomínio, o **Comodante** poderá ceder as áreas comuns passíveis de exploração comercial por terceiros, a título gratuito ou oneroso;
- (iii) a **Comodatária** é empresa prestadora de serviços de hospitalidade, podendo atuar, nos termos de seu contrato social, na operação e administração de hotéis, apart-hotéis, condo-hotéis;
- (iv) a **Comodatária** é a sócia ostensiva de uma Sociedade em Conta de Participação (a "Sociedade"), cujo objeto é promover a exploração de Apartamentos e de áreas e equipamentos comuns do **Condo-Hotel**, tais como, restaurante, área de eventos, telefonia, etc. (as "Áreas");
- (v) a **Comodatária**, na qualidade de sócia ostensiva da Sociedade, pretende explorar em benefício desta, os Apartamentos e as Áreas do **Condo-Hotel**, indicadas na alínea anterior;
- (vi) para a plena operacionalidade e rentabilidade da Sociedade é indispensável a exploração das Áreas, o que passa a ser regulado pelo presente Contrato;

Resolvem as Partes celebrar o presente Contrato, mediante a observância dos Considerandos acima e das seguintes cláusulas e condições que as Partes mutuamente outorgam, prometendo cumprir e respeitar, por si e seus sucessores, conforme abaixo disposto.

### DECLARAÇÕES

As Partes conjuntamente declaram que:

- (a) para os fins deste Contrato, a **Comodatária** atua na condição de sócia ostensiva da Sociedade, de modo que todos os benefícios e receitas advindas da exploração das Áreas serão consideradas receitas da



Sociedade, da mesma forma que esta suportará os pagamentos de despesas que decorrerem de tal exploração;

(b) para os fins deste Contrato, o **Comodante** atua na condição de representante dos interesses individuais homogêneos dos Condôminos do **Condo-Hotel**.

- I -

### DO OBJETO

**1.1.** O objeto deste Contrato é a cessão das Áreas, a título comodatário, que o **Comodante** faz em favor da **Comodatária**, bem assim dos móveis, equipamentos, instalações e artigos de decoração que os guarnecem, conforme inventário a ser elaborado na data de sua entrega à **Comodatária**, o qual fica fazendo parte integrante do presente instrumento.

**1.1.1.** Este Contrato está expressamente vinculado a vigência do Contrato de Sociedade em Conta de Participação e do Contrato de Administração Condominial de Natureza Hoteleira, do qual este instrumento é anexo.

**1.2.** As Áreas serão destinadas única e exclusivamente à exploração de alimentos, bebidas, eventos, lazer e serviços conexos de hotelaria, podendo a **Comodatária** locar ou conceder temporariamente o uso de certas áreas, equipamentos e serviços a terceiros, para fins de servir de suporte às suas operações, integrando as eventuais rendas decorrentes dessa locação ou concessão as receitas da Sociedade.

**1.3.** A **Comodatária** terá a posse, uso e gozo legais e pacíficos das Áreas a partir da data de sua entrega e pelo prazo deste Contrato e de suas eventuais renovações, sem obstáculos, esbulhos ou transtornos por parte do **Comodante** ou terceiros.

**1.4.** O **Comodante** garante que as Áreas e suas instalações conexas estarão aptas e devidamente construídas, montadas e equipadas para que a **Comodatária** possa operá-las na data de início das atividades hoteleiras.

- II -

### DAS OPERAÇÕES

**2.1.** Considerando a natureza deste Contrato a **Comodatária** terá autonomia para promover a operação das Áreas, a partir da data de início das atividades hoteleiras, conforme definido no Contrato de Administração de Natureza **Condo-Hoteleira**, do qual este instrumento é anexo, definindo suas políticas de recursos humanos, marketing, comerciais, implantando os procedimentos operacionais e administrativos, visando a excelência operacional e financeira das Áreas.

**2.2.** As Partes concordam que cooperarão entre si por meio de todas as maneiras convenientes e adequadas para permitir que cada qual cumpra seus deveres estabelecidos neste Contrato, e a **Comodatária** concorda em empreender seus melhores esforços empresariais no desempenho adequado de suas obrigações contratuais e em relação à operação e administração das Áreas.

**2.3.** A **Comodatária** terá o controle das Áreas, sendo de sua exclusiva e integral responsabilidade todos os assuntos relacionados à sua operação e exploração, incluindo, mas não se limitando:

(a) estabelecimento e implementação da política de recursos humanos, na forma definida nos contratos da Sociedade e de administração do **Condo-Hotel**;



- (b) estabelecimento de política geral de preços de alimentos e bebidas, na qual a **Comodatária** terá liberdade para negociar diretamente com os clientes condições especiais, de forma a desenvolver as operações em condições que proporcionem os melhores resultados;
- (c) estabelecimento e revisão, quando necessária, das políticas e procedimentos administrativos, inclusive para controle de receita e despesas, compra de suprimentos operacionais e contratação de serviços, controle de crédito e estoques, elaboração e implementação de cronograma de conservação e manutenção, e verificação de que tais procedimentos estejam servindo à consecução das atividades da **Comodatária**;
- (d) controle e manutenção por todo prazo deste Contrato, de capital de giro necessário à realização das operações nas Áreas, conforme estabelecido no contrato da Sociedade;
- (e) realização diligente dos trabalhos relacionados ao departamento de contas a pagar e receber;
- (f) desenvolvimento e implementação de publicidade e do plano de marketing;
- (g) planejamento, execução e supervisão de reparos, manutenção e reposição, quando necessária, de equipamentos e materiais operacionais, móveis e demais bens que integram as Áreas;
- (h) providências quanto aos serviços de administração de riscos relativos aos tipos de seguro legalmente exigidos e aqueles que usualmente são contratados de acordo com seus procedimentos operacionais;
- (i) obtenção e manutenção de toda e qualquer licença, alvará e/ou permissão necessários às atividades operacionais nas Áreas;
- (j) atendimento das exigências legais (exceto aquelas que sejam de responsabilidade do **Comodante**) relativas à operação das Áreas;
- (k) cumprimento de todos os regulamentos e leis aplicáveis, inclusive, aqueles relativos à higiene e saúde;
- (l) manutenção e conservação das Áreas, conforme disposições constantes deste Contrato, para que as mesmas sejam devolvidas ao término do prazo inicial e de suas eventuais renovações, em adequado estado de uso e funcionamento, mas com os desgastes e perdas decorrentes de sua normal utilização;
- (m) aquisição e manutenção dos estoques necessários à operação das Áreas.

**2.4.** A **Comodatária** exercerá seus direitos, deveres e obrigações mediante este Contrato, observando que os serviços, produtos complementares ou com desconto que sejam oferecidos nas Áreas estejam diretamente relacionados com a atividade hoteleira e sejam oferecidos com o objetivo de beneficiar o **Condo-Hotel**.

**2.5.** A **Comodatária** manterá as Áreas em boas condições operacionais e fará por si ou por terceiros que contratar reparos e substituições de pequena monta, e serviços de conservação e manutenção, conforme sejam necessários para tais fins.

**2.5.1.** Todas as despesas com tais serviços de conservação, de manutenção e reparos e, ainda, as substituições de pequena monta deverão ser realizadas pela **Comodatária**, em nome da Sociedade e de acordo com o contrato que rege suas relações, independentemente de qualquer aprovação, nos termos do artigo 584 do Código Civil.

**2.5.2.** São consideradas despesas com reparos e substituições de pequena monta os gastos que não ultrapassem a 0,5% (meio por cento) da Receita Líquida mensal auferida com a exploração das Áreas.

**2.5.3.** As demais despesas com alterações, adições, reparos e substituições e/ou benfeitorias de qualquer espécie serão custeados pelo **Comodante**.

**2.5.4.** O **Comodante**, representando os Condôminos do **Condo-Hotel**, obriga-se a custear a realização das obras, reparos e substituições substanciais (que não sejam de pequena monta) e benfeitorias necessárias, os quais serão realizados em dias e horários que não prejudiquem ou não paralise as atividades do empreendimento e/ou das Áreas.

2.5.5. A **Comodatária** terá o direito de se indenizar em razão de benfeitorias necessárias realizadas com o consentimento prévio e expresso do **Comodante**, incorporadas ou não ao patrimônio do **Comodante**.

2.6. Ao final do presente Contrato a **Comodatária** deverá devolver as Áreas ao **Comodante** que as receberá com os desgastes naturais e perdas decorrentes de seu uso normal, livre de multas, embargos, ônus, dívidas de qualquer espécie que onerem ou recaiam sobre as mesmas e que comprovadamente sejam decorrentes de motivo imputável à **Comodatária**.

- III -

### DOS EMPREGADOS

3.1. Toda mão-de-obra empregada nas Áreas será selecionada, treinada, contratada e supervisionada pela **Comodatária** que, para tanto, atuará por conta e ordem do **Comodante**. Desta forma, correrão às expensas da **Comodatária**, na forma estabelecida no contrato de Sociedade, sendo considerado uma despesa desta, todos os gastos incorridos com salários, remunerações, benefícios de qualquer natureza, encargos, custos e despesas de rescisão de contrato de trabalho, penalidades impostas, etc, os quais serão reembolsados mensalmente ao **Comodante**.

- IV -

### DOS ENCARGOS

4.1. A partir da data de início das operações hoteleiras, a **Comodatária** deverá pagar pontualmente as contas de consumo de gás, luz, energia, água, telefone, e demais gastos incidentes sobre as Áreas ou relacionados à operação que nelas será desenvolvida.

4.2. A **Comodatária** em todo dia 15 (quinze) de cada mês, terá direito de receber reembolsos decorrentes de pagamentos feitos em razão deste Contrato, mas cuja responsabilidade é atribuída neste instrumento ao **Comodante**.

4.2.1. O não pagamento dos reembolsos na data estabelecida ensejará na aplicação de atualização monetária calculada com base na variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, e na incidência de encargos moratórios à ordem de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% ao mês, ou fração, até a data do efetivo pagamento.

- V -

### DO PRAZO

5.1. O presente Contrato vigorará pelo mesmo prazo do Contrato de Administração, de modo que se este for renovado, o presente contrato também o será. Da mesma forma, o término do Contrato de Administração de Natureza Hoteleira implicará no término do presente Contrato.

- VI -

### DA CESSÃO

6.1. A **Comodatária** poderá celebrar contratos de locação com terceiros, especialmente para instalação de quiosques, display, etc., bem assim ceder total ou parcialmente seus direitos de exploração de determinadas Áreas, observados eventuais impedimentos constantes da Convenção de Condomínio, ficando consignado que tais contratos somente deverão permanecer vigentes enquanto estiver vigorando o presente Contrato.



6.1.1. A **Comodatária** deverá zelar para que o locatário mantenha os serviços a que as Áreas se destinam, inclusive no que se refere à política de preços e à qualidade de serviços prestados.

6.1.2. Todas as receitas oriundas de locação passarão a fazer parte das receitas da **Comodatária** e serão contabilizadas para fins de apuração da receita da Sociedade.

- VII -

**DAS CAUSAS DE TÉRMINO**

7.1. O presente Contrato poderá ser terminado na ocorrência das seguintes hipóteses:

- (a) infração contratual;
- (b) se a **Comodatária** entrar em falência, promover pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, for dissolvida, liquidada ou declarada insolvente;
- (c) denúncia da **Comodatária**;
- (d) previsões legais específicas deste contrato; e,
- (e) mútuo acordo.

7.1.1. Em caso de infração contratual, a Parte que se sentir lesada deverá notificar a outra, por escrito, judicial ou extrajudicialmente, concedendo-lhe prazo de 30 (trinta) dias para purgação da mora. Persistindo o inadimplemento da obrigação, o presente Contrato será resolvido de pleno direito, sem embargo de a Parte lesada tomar as medidas judiciais competentes e pleitear o pagamento das perdas e danos sofridos.

7.2. No caso de denúncia deste Contrato pela **Comodatária**, esta deverá comunicar o **Comodante**, com 06 (seis) meses de antecedência, encaminhando ao Síndico correspondência indicando a data de desocupação das Áreas, para que seja marcada a respectiva vistoria, a fim de ser verificado seu estado de conservação e manutenção, bem como eventuais danos causados.

7.3. As Partes terão o direito de distratar o presente Contrato, a qualquer tempo e sem ônus, mediante notificação com 30 (trinta) dias de antecedência, se eventos relacionados a casos fortuitos ou de força maior impossibilitarem ou tornarem razoavelmente impraticável a operação rotineira das Áreas, por um período igual ou superior a 60 (sessenta) dias contínuos.

7.4. As Partes podem a qualquer tempo, mediante mútuo acordo, parar ou suspender as atividades desenvolvidas nas Áreas a fim de proteger seu patrimônio e/ou a saúde, segurança e bem-estar dos condôminos, usuários e/ou Empregados.

- VIII -

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

8.1. Todas as notificações a que se refere este Contrato serão feitas por escrito e encaminhadas ao endereço de cada Parte, ficando desde logo consignado que qualquer mudança deverá ser comunicada, mediante aviso.

8.2. O presente Contrato é vinculativo e produzirá efeitos em relação às Partes, seus sucessores e cessionários legais.

8.3. A falha ou demora por qualquer Parte em insistir na execução estrita de cláusulas deste Contrato ou de exercer qualquer opção, direito ou recurso contido neste Contrato não constitui uma renúncia ou desistência de tal cláusula, opção, direito ou recurso no futuro. Nenhuma renúncia por qualquer Parte de qualquer



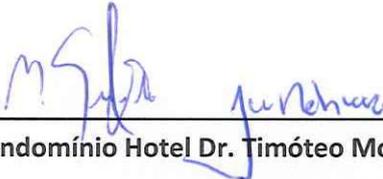
cláusula deste Contrato será entendida como tendo sido feita, a menos que reduzida a termo e assinada pelos representantes das Partes.

8.4. As Partes elegem, com desistência de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro de localização das Áreas, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, para dirimir qualquer questão oriunda do presente Contrato, arcando a parte vencida com as custas e despesas do processo e com a verba honorária da sucumbência.

8.5 Ficando desde já estabelecido entre as partes que após a instituição definitiva do CONDOMÍNIO, o presente instrumento será automaticamente transferido a este, não tendo a Incorporadora mais nenhum direito ou obrigação aqui relacionada.

E por assim estarem justas e contratadas, as Partes firmam este instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo.

Barueri – SP, 01 de julho de 2019.

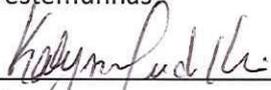
  
\_\_\_\_\_  
Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento

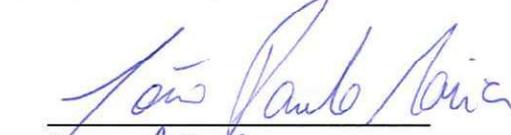
Guilherme Sidnei Martini  
RG: 22.048.145-3 SSP/SP  
CPF: 249.497.468-20

  
\_\_\_\_\_  
Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

Flavia Cristina Buiati Pereira  
RG: 7.499.769  
CPF: 035.511.936-65

Testemunhas

  
\_\_\_\_\_  
Nome. Kalyne Ducati Klin  
RG. CFF: 009.570.290-39  
CPF. RG: 1083377001

  
\_\_\_\_\_  
Nome. João Paulo Martins  
RG. 1.084.285.143  
CPF. 011.135.770.05



## ANEXO X - REQUISITOS PARA A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E CONTRATO DE COMPRA E VENDA

1. Além de todas as regras necessárias ao fiel cumprimento do **Acordo Comercial** e dos contratos anexos, também deverão ser instituídas na Convenção Geral do Condomínio as regras descritas a seguir:

I. **Prazo e Contratação**

A **Contratante/Síndico** deverá estar autorizada(o) pela Convenção de Condomínio a celebrar contrato de prestação de serviços de administração, com esta **Administradora**, a administração do **Condomínio Hotel**, pelo prazo mínimo de 12 (doze) anos, com possibilidade de prorrogação obrigatória por igual prazo se cumpridos todos os requisitos previstos contratualmente entre o **Condomínio** e a **Administradora**.

II. **Fundo de Reserva Condominial**

A **Administradora** deverá ter acesso ao Fundo de Reserva Condominial do **Condomínio Hotel** para o pagamento de futuras e imprevistas despesas de urgência do **Condomínio Hotel**, quando necessário, sem que seja necessário solicitar qualquer autorização prévia ou posterior ao **Condomínio Hotel**, devendo, no entanto, justificar, com antecedência, a necessidade de utilização de tais recursos e detalhar a ocorrência das condições para tanto, bem como fazê-lo dentro dos princípios da modicidade e sempre dentro de valores e condições de mercado.

III. **Convocação de Assembleias do Condomínio Hotel**

A **Administradora** poderá a qualquer momento e isoladamente, na inércia do Síndico, convocar Assembleias do **Condomínio Hotel**, na forma prevista na Convenção Geral.

IV. **Pool Único**

A **Administradora** explorará as unidades autônomas hoteleiras que integram o **Pool** de forma homogênea e conjunta, constituindo, assim, um único **Pool**, visando a obtenção de resultados comuns. Desta forma, é vedada a locação por diárias que configurem concorrência com a operação hoteleira instalada no **Empreendimento**, a qual será exercida única e exclusivamente pela **Administradora**, ficando o condômino infrator sujeito às multas previstas na convenção e em lei.

V. **Disposições Gerais**

A **Contratante** assume a obrigação de fazer com que a minuta de convenção de condomínio do **Empreendimento**, os contratos de venda a serem celebrados com os adquirentes das unidades autônomas hoteleiras e a minuta de constituição da **SCP** atenda às necessidades administrativo-operacionais da **Administradora**, assume também a obrigação de envidar seus melhores esforços para referida convenção de condomínio seja aprovada de forma que as disposições do presente **Acordo Comercial** e seus Anexos e os direitos e obrigações das Partes aqui envolvidas, possam ser perfeita e integralmente cumpridos. Para os fins do aqui disposto, a **Administradora** deverá revisar as cláusulas administrativo-operacionais das minutas antes referidas elaboradas pela **Contratante**.

2. A **Contratante** obriga-se a incluir as disposições abaixo nos contratos de alienação das unidades condo-hoteleiras ainda não vendidas previamente a assinatura deste **Acordo**. A inclusão deverá ser realizada de tal forma que as disposições previstas abaixo sejam cumpridas pelas partes contratantes e prevaleçam sobre quaisquer outras disposições dos contratos de alienação que delas diverjam ou que com elas conflitem:

I. *"O Empreendimento será administrado pela empresa Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., nos termos dos contratos firmados pela Vendedora com referida empresa, com o que desde já expressamente concorda o Adquirente. Para tanto, a Vendedora declara e o Adquirente desde já concorda que, previamente à assinatura do presente instrumento, foram disponibilizados ao Adquirente cópia de referidos contratos firmados entre a Vendedora e a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., e todos os documentos que lhe são anexos."*



- II. "Para os fins de administração do **Empreendimento** pela Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., em consonância com os contratos que foram firmados com a Vendedora e que são de total conhecimento do Adquirente, o Adquirente, neste ato, se obriga a fazer com que sejam sempre mantidas regras básicas a atender as necessidades operacionais do **Empreendimento**, tais como, dentre outras, a instalação e manutenção do **Empreendimento**, de restaurante para operação por terceiros (ou alternativamente pela Sociedade em Conta de Participação que será formada no **Empreendimento**), a contratação de seguros para atender aos padrões da **Marca Radisson Red** escolhida pela **Contratante** para utilização no **Empreendimento** e também aqueles necessários à proteção patrimonial e de responsabilidade civil à adoção de adequado sistema de remuneração e incentivos dos empregados do **Empreendimento**, inclusive por meio da concessão de bônus, assistência médica etc."
- III. "O Adquirente declara ter conhecimento e aceita desde já que estão incluídos no preço das unidades autônomas do **Empreendimento** os custos com FF&E (Furniture, Fixture and Equipments) e OS&E (Operational Supply & Equipments), de referidas unidades e das áreas comuns do **Empreendimento**, sendo que a verba pré-operacional, e o capital de giro serão alcançados pela Incorporadora, conforme Acordo Comercial celebrado entre ela e a Administradora (Operadora Hoteleira)."
- IV. "Acompanham o presente contrato, como seus anexos, o instrumental jurídico celebrado com a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., em cujos termos, condições, direitos e deveres o Adquirente, com a celebração deste, automaticamente, adere, se sub-roga e se obriga para todos os fins e efeitos de direito."
- V. "O adquirente, neste ato, confere à Vendedora poderes especiais para que esta contrate a empresa administradora para o **Condomínio Hotel** e para o Pool de Locações, sub-rogando-se integralmente aos direitos e obrigações contidos nos contratos por ela firmados, cujas minutas são anexas ao presente."



## ANEXO XI – DECLARAÇÃO PERMUTA TERRENO

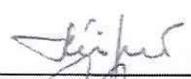
---

### DECLARAÇÃO

---

**URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.475.838/0001-06, com sede na Rua Professor Fitzgerald, nº 71, nesta Capital, neste ato representada por seu sócio **Sérgio Cristóvão Pretto**, brasileiro, engenheiro eletrônico, portador da carteira de identidade RG nº. 8000873409, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº. 250.408.980-53, casado, residente e domiciliado na Rua Idelfonso Simões Lopes, nº. 201, casa 07, nesta capital, (a "**Urbana**"), e **PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.003.644/0001-82, com sede na Rua Berto Círio, nº. 1600, sala C, Bairro São Luiz, Canoas, neste ato representada por seus sócios **Jaime Pretto**, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade RG nº. 8000872427, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº. 237.677.580-91, divorciado, residente e domiciliado na Alameda Alípio Cesar, nº. 124, nesta Capital, e **Gerson Pretto**, brasileiro, engenheiro mecânico, portador da carteira de identidade RG nº. 5005349799, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº. 487.200.540-68, casado, residente e domiciliado na Rua Tomaz Gonzaga, nº. 363, casa 01, nesta Capital, o segundo neste ato representado pelo primeiro, nos termos da procuração lavrada no dia 22 de agosto de 2018, pelo 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, no Livro nº. 1158-A de procurações, às fls. 119, ("a **Presete**"), DECLARAM, para os devidos fins, que celebraram com a empresa **MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.179.785/0001-81, com sede na Rua Carlos Trein Filho, nº. 551, nesta Capital, (a "**Ofertante**") Escritura Pública de Compra e Venda com Reserva de Fração e de Unificação de Imóveis (a "Escritura de Permuta"), lavrada em 19 de março de 2019, e Escritura de Pública de Rerratificação (a "Escritura de Rerratificação"), lavrada em 18 de abril de 2019, ambas pelo 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS. Tais escrituras têm por objeto a venda, pelas Declarantes, e a compra, pela Ofertante, com pagamento em área no local (permuta) dos imóveis objeto das matrículas 72.702 e 100.242, ambas do Livro n.º 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sendo que unificadas, geram o terreno sobre o qual a **Ofertante** está implementando o empreendimento imobiliário, e da qual as Declarantes receberão, em pagamento, unidades autônomas identificadas em tais Escrituras.

Porto Alegre, 1º de junho de 2019.

  
\_\_\_\_\_  
**URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**

  
\_\_\_\_\_  
**PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA.**



**PRIMEIRO ADITIVO AO ACORDO COMERCIAL CELEBRADO EM 01 DE JULHO DE 2019.**

As Partes,

de um lado, **Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.179.785/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada “**Contratante**”;

e, de outro, **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Barueri, Alphaville, na Alameda Rio Negro, 585, 13º andar - Ed. Padauri, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “**Administradora**”;

- I. **CONSIDERANDO** que as partes firmaram, em 01 de julho de 2019, Acordo Comercial (o “**Acordo Comercial**”);
- II. **CONSIDERANDO** que, no **Acordo Comercial**, constam alguns dados e informações que necessitam ser ajustadas ou completadas; e

**RESOLVEM** as Partes celebrar o **PRIMEIRO ADITIVO AO ACORDO COMERCIAL** celebrado em 01 de julho de 2019, conforme as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** As Partes ajustam retificar os marcos do prazo constante no item “ix” do Quadro Resumo e no item 9.1 da Cláusula Nona do **Acordo Comercial**, para fazer constar que a entrega do Empreendimento será em até 60 (sessenta) meses contados da data da emissão do Registro de Incorporação ou da Licença de Instalação, o que ocorrer por último, e não da Licença de Incorporação, como antes constava equivocadamente. Desta forma, a redação dos itens em referência passa a ser a seguinte:

*“ix) **DATA PREVISTA PARA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO:** 60 (sessenta) meses contados da emissão do Registro de Incorporação ou da Licença de Instalação, o que ocorrer por último.”*

*“ 9.1. - Poderá a **Administradora** rescindir este **Acordo Comercial** e também todos os demais Anexos, sem qualquer ônus para si, mediante o envio de notificação prévia com 30 (trinta) dias de antecedência à **Contratante**, no caso de: (i) não serem celebrados os contratos melhor descritos na Cláusula 13 abaixo e Anexos a este instrumento, por motivos não imputáveis à **Administradora**; (ii)*



*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

violação contratual por parte da **Contratante** não sanada no prazo de 60 (sessenta) dias após recebimento de notificação enviada pela **Administradora** nesse sentido, salvo em casos de impossibilidade técnica ou jurídica a serem demonstradas pela **Contratante**; (iii) deferimento de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou insolvência da **Contratante**; (iv) o **Empreendimento** não ser entregue (habite-se) pela **Contratante**, equipado, decorado e mobiliado, nos termos aqui previstos, no prazo de 60 (sessenta) meses contados da data do Registro de Incorporação ou da Licença de Instalação, o que ocorrer por último, admitida a carência de 180 (cento e oitenta) dias ao término dos 60 meses, salvo casos de força maior ou caso fortuito, nos termos da legislação vigente e do presente contrato; (v) não ter havido a adesão de 100% (cem por cento) das Unidades hoteleiras ao **Pool** .”

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Além da Escritura Pública de Compra e Venda com Reserva de Fração e de Unificação de Imóveis celebrado exclusivamente entre a **Contratante** com as proprietárias do terreno, sem participação ou anuência da **Administradora**, tendo como objeto a compra e venda com pagamento em área no local (permuta) dos imóveis objeto das matrículas 72.702 e 100.242, ambas do Livro n.º 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, fora também celebrada, posteriormente, Escritura Pública de Rerratificação, pelo que se retifica o Considerando “i”, para fazer-se constar a celebração da Escritura Pública de Rerratificação, passando a redação de tal considerando a ser a seguinte:

“(i) A **Contratante** celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda com Reserva de Fração e de Unificação de Imóveis e Escritura Pública de Rerratificação (a “**Escritura de Permuta**”) com as proprietárias do terreno (declaração anexa) tendo como objeto a compra e venda com pagamento em área no local (permuta) dos imóveis objeto das matrículas 72.702 e 100.242, ambas do Livro n.º 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sendo que tais imóveis foram unificados, em dita escritura, gerando o terreno localizado no endereço constante do **Quadro Resumo** acima, do Livro n.º 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sobre o qual, a **Contratante** promoverá a construção de um empreendimento imobiliário consistente em Condo-Hotel), no qual haverá uma edificação com unidades do tipo condo-hoteleira e respectivas áreas e coisas comuns, nestas incluídas aquelas destinadas a restaurante, bar, sala de convenção, estacionamento, elevadores, arruamentos, jardins e instalações para serviços e lazer, que comportarão a instalação e o funcionamento de infraestrutura condo-hoteleira (o “**Empreendimento**”).”

**CLÁUSULA TERCEIRA:** As Partes retificam a redação do item “vii” dos Considerandos do **Acordo Comercial**, para constar que o sistema de **Pool** explora partes ideais de unidades autônomas hoteleiras, e não unidades autônomas hoteleiras inteiras, passando tal Considerando ter a seguinte redação:

“(vii) Para os fins do presente, entende-se por **Pool** o sistema unificado de proprietários e adquirentes das partes ideais de unidades condo-hoteleiras do **Empreendimento** com o



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'V' at the top right and 'Sey' and 'ju' below it.

*objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio da Administradora, ficando desde já acordado entre as partes que existirá um único Pool no Condo-Hotel e que este deverá ser obrigatoriamente gerido pela Administradora e regido nos termos da SCP.”*

**CLÁUSULA QUARTA:** Tendo em vista que no Acordo Comercial constou de forma equivocada que a Administradora é detentora dos direitos de uso da Marca exclusivamente no Empreendimento objeto deste contrato, em vez de constar que a Administradora é detentora da Marca, resta retificada a redação do item 5.1 do Acordo Comercial e no termo definido “Licenciadora”, do Anexo I – Definições do Acordo Comercial, para ficar compatível com a realidade, e fazer-se constar o que segue:

*“5.1. - A Administradora é detentora dos direitos de uso da Marca e autoriza a Contratante a utilizá-la de forma não exclusiva no lançamento do Empreendimento e durante todo o prazo de vigência deste Acordo Comercial, única e exclusivamente para a consecução do objeto do presente instrumento e nos termos aqui previstos.”*

*“Licenciadora: é a empresa detentora dos direitos de uso da Marca, que concedeu à Administradora, através da celebração de contrato específico, exclusividade no uso da Marca, em todas suas variações, combinações e derivações.”*

**CLÁUSULA QUINTA:** As Partes ajustam por retificar as redações constantes no Anexo IX – Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos do Acordo Comercial, conforme segue:

(a.) No Considerando “iii”, se retifica que a prestadora de serviços de hospitalidade é a Contratada e não a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP, desta forma, a redação deste item passa a ser a seguinte:

*“A Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. é empresa prestadora de serviços de hospitalidade, podendo atuar, nos termos de seu contrato social, na operação e administração de hotéis, apart-hotéis, condo-hotéis;”*

(b.) As Partes ajustam por suprimir o Considerando “v”, considerando que a Comodatária é a própria Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP;

(c.) No item “a” das Declarações, consta que a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP atua na condição de sócia ostensiva da SCP, entretanto, a redação correta é a que segue:



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' and the name 'Suz'.

"(a) para os fins deste Contrato, todos os benefícios e receitas advindas da exploração das Áreas serão consideradas receitas da Comodatária (Sociedade em Conta de Participação) da mesma forma que esta suportará os pagamentos de despesas que decorrerem de tal exploração;"

**CLÁUSULA SEXTA:** As partes ajustam a modificação do Anexo X – Requisitos para a Convenção de Condomínio e Contrato de Compra e Venda no que segue:

(a.) Tendo em vista que no item "1.II" do Anexo X do **Acordo Comercial** constou de forma equivocada que não é necessário solicitar autorização prévia ou posterior ao Condomínio para utilização do Fundo de Reserva Condominial, altera-se sua redação, para excluir o quantum previsto, para que a mesma fique compatível com o constante no Artigo 52, Parágrafo Único da Convenção de Condomínio do Empreendimento, e fazer-se constar o que segue:

*"Fundo de Reserva Condominial: A Administradora deverá ter acesso ao Fundo de Reserva Condominial do Condomínio Hotel para o pagamento de futuras e imprevistas despesas de urgência do Condomínio Hotel, quando necessário, devendo, no entanto, justificar, com antecedência se o cenário assim permitir, a necessidade de utilização de tais recursos e detalhar a ocorrência das condições para tanto, bem como fazê-lo dentro dos princípios da modicidade e sempre dentro de valores e condições de mercado."*

(b.) Visto que constou de forma errônea que a alienação será de unidades autônomas hoteleiras, e o correto é a alienação de partes ideais de unidades autônomas hoteleiras, altera-se a redação dos itens "1.II", "2" e "2.III", para que passe a ser a seguinte:

*"V. Disposições Gerais: A Contratante assume a obrigação de fazer com que a minuta de convenção de condomínio do Empreendimento, os contratos de venda a serem celebrados com os adquirentes das partes ideais das unidades autônomas hoteleiras e a minuta de constituição da SCP atenda às necessidades administrativo-operacionais da Administradora, assume também a obrigação de envidar seus melhores esforços para referida convenção de condomínio seja aprovada de forma que as disposições do presente Acordo Comercial e seus Anexos e os direitos e obrigações das Partes aqui envolvidas, possam ser perfeita e integralmente cumpridos. Para os fins do aqui disposto, a Administradora deverá revisar as cláusulas administrativo-operacionais das minutas antes referidas elaboradas pela Contratante."*

"2. A Contratante obriga-se a incluir as disposições abaixo nos contratos de alienação das partes ideais das unidades condo-hoteleiras ainda não vendidas previamente a assinatura deste Acordo. A inclusão deverá ser realizada de tal forma que as disposições previstas abaixo sejam cumpridas pelas partes contratantes e prevaleçam sobre quaisquer outras disposições dos contratos de alienação que delas diverjam ou que com elas conflitem"



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and 'E' and a signature that appears to be 'SSY'.

"III. O Adquirente declara ter conhecimento e aceita desde já que estão incluídos no preço das partes ideais das unidades autônomas do **Empreendimento** os custos com FF&E (Furniture, Fixture and Equipments) e OS&E (Operational Supply & Equipments), de referidas unidades e das áreas comuns do **Empreendimento**, sendo que a verba pré-operacional, e o capital de giro serão alcançados pela Incorporadora, conforme Acordo Comercial celebrado entre ela e a Administradora (Operadora Hoteleira)."

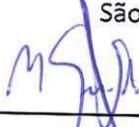
**CLÁUSULA SÉTIMA:** O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

**CLÁUSULA OITAVA:** As demais cláusulas e condições do **Acordo Comercial**, que não alteradas expressamente pelo presente aditivo, mantêm-se integralmente hígidas.

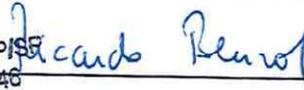
**CLÁUSULA NONA:** As Partes elegem o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Assim e para estas finalidades, celebram as Partes o presente **Aditivo**, em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 22 de julho de 2019.

  
Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.

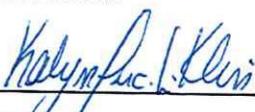
Ricardo Bluvol  
RG: 23.326.579-X SSP/SP  
CPF: 270.704.898-46

  
Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

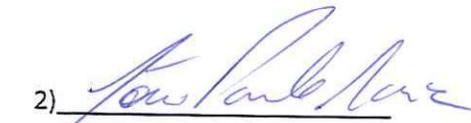
  
Guilherme Sidnei Martini  
RG: 22.048.145-3 SSP/SP  
CPF: 249.497.468-20

Testemunhas:

1)

  
Nome: Kalyne Ducati Klin  
CPF: 009.570.290-39  
RG: 1083377001

2)

  
Nome: João Paulo Maria  
RG: 1084285145  
CPF: 011.135.790-05



2

---

## SEGUNDO ADITIVO AO ACORDO COMERCIAL CELEBRADO EM 01 DE JULHO DE 2019.

---

As Partes,

de um lado, **Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.179.785/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada “**Contratante**”;

e, de outro, **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Barueri, Alphaville, na Alameda Rio Negro, 585, 13º andar - Ed. Padauri, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “**Administradora**”;

- I. **CONSIDERANDO** que a **Administradora** foi contratada, através do **Acordo Comercial** para a prestação dos serviços de assessoria e dos serviços de suporte e implantação e Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro firmado em 01 de Julho de 2019 e aditado pela primeira vez em 22 de julho de 2019 (respectivamente o “**Acordo Comercial**” e o “**Primeiro Aditivo**”), denominado Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento (o “**Empreendimento**”);
- II. **CONSIDERANDO** que, no **Acordo Comercial**, o **Empreendimento** fora lançado com a previsão de que suas unidades autônomas hoteleiras seriam operadas sob a Marca “**Radisson Red**”;
- III. **CONSIDERANDO** que, a **Contratante** e a **Administradora** convencionaram, conforme faculdade prevista na Cláusula 5.5. do **Acordo Comercial**, substituir a Marca “**Radisson Red**”, que seria utilizada na operação do **Empreendimento**, pela Marca “**Park Plaza**” (a “**Marca**”), de mesmo nível que a anterior, também operada pela **Administradora**;
- IV. **CONSIDERANDO** que, as Partes pretendem, ainda, alterar o Contrato de SCP e o Contrato de Administração para que possam refletir esta substituição da Marca “**Radisson Red**” pela Marca “**Park Plaza**”, sem, no entanto, alterar os direitos e obrigações neles previstos;

**RESOLVEM** as Partes celebrar o **SEGUNDO ADITIVO AO ACORDO COMERCIAL**, conforme as seguintes cláusulas e condições:

1. Por este instrumento e na melhor forma de direito, as Partes concordam em alterar todas as cláusulas do **Acordo Comercial**, e seus anexos, que mencionam a marca “*Radisson Red*” para o fim de fazer constar a marca “*Park Plaza*”, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** itens “v” e “viii” do Quadro Resumo; e **(b)** Cláusula 5.3.1.

1.1. Conseqüentemente, em todo o **Acordo Comercial** e seus anexos, bem como em tais redações onde lê-se “*Radisson Red*”, passará a ler-se “*Park Plaza*”. É certo, ainda, que as regras de exclusividade e limitação territorial previstas no item 5.3.1. do **Acordo Comercial** permanecerão em vigor porém para a marca “*Park Plaza*” e não mais para a marca “*Radisson Red*”.

2. Em razão do disposto acima, fica desde já estabelecido que a Contratante arcará com os custos referentes à adequação de comunicação visual para mudanças no padrão da marca e troca de bandeira para “*Park Plaza*”, sendo que não haverão custos adicionais inclusive referente a FF&E em decorrência de tais alterações, frente àqueles previstos para a bandeira anterior.

3. Ademais, observa-se desde já, que toda e qualquer comunicação referente à alteração de marca aos Proprietários que, eventualmente, tenham adquirido apartamentos neste íterim, será única e exclusivamente de responsabilidade da **Contratante**.

4. O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

5. As demais cláusulas e condições do **Acordo Comercial**, que não alteradas expressamente pelo presente aditivo, mantêm-se integralmente hígidas.

6. As Partes elegem o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas e de acordo com todas as cláusulas e condições deste instrumento, assinam as partes o presente documento em 02 (duas) vias de igual forma e teor, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, **via DOCUSIGN**.

**[segue página de assinaturas]**

Barueri, 11 de junho de 2021.

---

**Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.**

---

**Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**

Testemunhas:

1) \_\_\_\_\_

Nome: Lucas Wildner Martins

CPF: 031.024.060-33

RG: 8094051938/RS

2) \_\_\_\_\_

Nome: Sabrina Paiva Beltrame

CPF: 272.129.138-63

RG: 249862840/SP

RRED Porto Alegre 2º aditamento Acordo Comercial Park Plaza 23  
06 2021 - VF2 pdf

Código do documento 046754ec-f595-4389-8845-a8629abc50b9



## Assinaturas

- |   |   |   |
|---|---|---|
|    | Sabrina Paiva Beltrame<br>sbeltrame@ahi.com.br<br>Aprovou                       |    |
|    | Ricardo Bluvol<br>rbluvol@ahi.com.br<br>Assinou                                 | Ricardo Bluvol  |
|    | Guilherme Sidnei Martini<br>gmartini@ahi.com.br<br>Assinou                      |    |
|   | Marcelo Guedes<br>marceloguedes@melnick.com.br<br>Assinou                       | Marcelo Guedes  |
|  | João Rubem Piccoli Filho<br>rubempiccoli@melnick.com.br<br>Assinou              |  |
|  | Lucas Wildner Martins<br>lucasmartins@melnick.com.br<br>Assinou como testemunha | Lucas Wildner Martins   |
|  | Sabrina Paiva Beltrame<br>sbeltrame@ahi.com.br<br>Assinou como testemunha       |  |
|  | elisa.ribeiro@elaadvogados.com.br<br>Acusar recebimento                         |   |
|  | victoria.chika@elaadvogados.com.br<br>Acusar recebimento                        |   |
|  | mcampbell@ahi.com.br<br>Acusar recebimento                                      |   |

## Eventos do documento

**23 Jun 2021, 14:04:20**

Documento número 046754ec-f595-4389-8845-a8629abc50b9 **criado** por MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b). Email :mariana.ribas@elaadvogados.com.br. - DATE\_ATOM:

2021-06-23T14:04:20-03:00

**23 Jun 2021, 14:13:49**

Lista de assinatura **iniciada** por MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b).  
Email: mariana.ribas@elaadvogados.com.br. - DATE\_ATOM: 2021-06-23T14:13:49-03:00

**23 Jun 2021, 14:23:39**

SABRINA PAIVA BELTRAME **Aprovou** - Email: sbeltrame@ahi.com.br - IP: 191.162.236.194  
(194.236.162.191.isp.timbrasil.com.br porta: 30612) - Documento de identificação informado: 272.129.138-63 -  
DATE\_ATOM: 2021-06-23T14:23:39-03:00

**23 Jun 2021, 14:54:24**

RICARDO BLUVOL **Assinou** - Email: rbluvol@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195 (mvx-179-191-82-195.mundivox.com  
porta: 39422) - Documento de identificação informado: 270.704.898-46 - DATE\_ATOM: 2021-06-23T14:54:24-03:00

**23 Jun 2021, 15:05:50**

GUILHERME SIDNEI MARTINI **Assinou** - Email: gmartini@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195  
(mvx-179-191-82-195.mundivox.com porta: 50290) - **Geolocalização: -23.50035308298155 -46.84891216489914** -  
Documento de identificação informado: 249.497.468-20 - DATE\_ATOM: 2021-06-23T15:05:50-03:00

**24 Jun 2021, 10:14:56**

MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b). Email:  
mariana.ribas@elaadvogados.com.br. **ALTEROU** o signatário **marceloguedes@melnickeven.com.br** para  
**marceloguedes@melnick.com.br** - DATE\_ATOM: 2021-06-24T10:14:56-03:00

**24 Jun 2021, 13:49:08**

MARCELO GUEDES **Assinou** (Conta e2e57ae7-0870-416a-ae5b-87e5a286f1eb) - Email:  
marceloguedes@melnick.com.br - IP: 187.91.75.14 (ip-187-91-75-14.user.vivozap.com.br porta: 19646) -  
Documento de identificação informado: 972.079.180-20 - DATE\_ATOM: 2021-06-24T13:49:08-03:00

**24 Jun 2021, 13:55:00**

JOÃO RUBEM PICCOLI FILHO **Assinou** (Conta 3ad9b42d-f4f8-4ea7-be1c-52ba5e8f6ef2) - Email:  
rubempiccoli@melnick.com.br - IP: 177.199.236.68 (177-199-236-68.user.vivozap.com.br porta: 14012) -  
**Geolocalização: -30.03133821811423 -51.19456660624325** - Documento de identificação informado:  
421.022.510-04 - DATE\_ATOM: 2021-06-24T13:55:00-03:00

**24 Jun 2021, 13:55:43**

LUCAS WILDNER MARTINS **Assinou como testemunha** - Email: lucasmartins@melnick.com.br - IP: 191.245.73.69  
(191-245-73-69.3g.claro.net.br porta: 4284) - **Geolocalização: -30.02643732812998 -51.185149481369734** -  
Documento de identificação informado: 031.024.060-33 - DATE\_ATOM: 2021-06-24T13:55:43-03:00

**24 Jun 2021, 14:00:41**

SABRINA PAIVA BELTRAME **Assinou como testemunha** - Email: sbeltrame@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195  
(mvx-179-191-82-195.mundivox.com porta: 5750) - **Geolocalização: -23.4998629 -46.8543619** - Documento de  
identificação informado: 272.129.138-63 - DATE\_ATOM: 2021-06-24T14:00:41-03:00



Hash do documento original

(SHA256):462e35ab9b193865106d860d3992b67cd4bba0c72bc28ec5f64143e967dd3e29

(SHA512):ad38f1c933804ab0ee46e7dc5320c549cf65f86f42e02ecee3007b13597c267287026af19a08b544228b434ef6dde12c6e592df95dd192ff46f5c341adf559a5

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**