

Prospecto Resumido de Distribuição Pública de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento “**COMFORT HOTEL & CONVENTION CENTER AMERICANA**” dispensado de registro em 05.10.2017, pela Comissão de Valores Mobiliários, através do Ofício n° 586/2017.

### **EHD CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**

CNPJ/MF No: 04.442.614/0001-84

### **ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA**

CNPJ/MF No: 02.223.966/0001-13

Distribuição pública de até 196 (cento e noventa e seis) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras objeto de contratos de investimento coletivo (“CIC”) no Empreendimento “COMFORT HOTEL & CONVENTION CENTER AMERICANA”, perfazendo o montante total, considerando os valores de tabela, de até:

**R\$ 62.720.000,00**

As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC serão distribuídas pela **EHD CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, sociedade empresarial limitada, com sede na Rua Doze de Novembro, 586, sala 02, Centro, Americana, São Paulo, CEP 13465-490, inscrita no CNPJ sob o n° 04.442.614/0001-84 e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.216.852.691 (“**INCORPORADORA**”) e futuramente

administradas pela **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 no. 02.223.966/0001-13 (**“OPERADORA HOTELEIRA”**).

A Oferta é composta por até **196 (cento e noventa e seis) unidades autônomas** imobiliárias hoteleiras com preço unitário de **R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)**, considerando o valor de tabela (“Preço da Unidade”), totalizando o montante de R\$ 62.720.000,00 (sessenta e dois milhões, setecentos e vinte mil reais).

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores que tenham conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário, suficientes para avaliar os riscos que envolvem a participação na Oferta, sendo capazes de assumir tais riscos. Esta condição deverá ser atestada por escrito pelo investidor no ato da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras.

**Este Prospecto Resumido, cujo registro do empreendimento foi dispensado pela CVM, através do Ofício nº 587/2017/CVM/SER/GER-2, NÃO DEVE, em nenhuma circunstância, ser considerado como recomendação de compra das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC. O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o investidor. Ao decidir por adquirir as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. É recomendada a leitura cuidadosa deste Prospecto Resumido, com especial atenção à seção “Fatores de Risco”.**

**A data deste Prospecto é 19 de Junho de 2017.**

(página deixada em branco intencionalmente)

## SUMÁRIO

GLOSSÁRIO, ABREVIATURAS E TERMOS DEFINIDOS .....	7
CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA .....	18
PREÇO DA UNIDADE .....	18
IDENTIFICAÇÃO DOS OFERTANTES .....	21
DESCRIÇÃO DOS OFERTANTES .....	22
CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO EMPREENDIMENTO .....	23
CRONOGRAMA DO EMPREENDIMENTO .....	26
REGIME JURÍDICO DO EMPREENDIMENTO .....	27
POSSIBILIDADE DE FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO E HIPOTECA OU ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO EMPREENDIMENTO .....	27
OPERAÇÃO HOTELEIRA .....	28
DATA DE LANÇAMENTO DO EMPREENDIMENTO .....	28
CRONOGRAMA DO EMPREENDIMENTO .....	28
ESTUDO DE VIABILIDADE .....	29
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO .....	30
PRINCIPAIS DISPOSITIVOS CONTRATUAIS .....	30
CUSTOS DOS ADQUIRENTES COM A AQUISIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS HOTELEIRAS DO EMPREENDIMENTO .....	36
CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO .....	37
REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS ADQUIRENTES COM O EMPREENDIMENTO E DESPESAS .....	38
INCORPORAÇÃO COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO CONSTITUÍDO .....	41
SITE DO EMPREENDIMENTO .....	41
FATORES DE RISCO .....	42
ANEXO I – MINUTAS DOS CONTRATOS .....	67
ANEXO II – DECLARAÇÃO ADQUIRENTE (DELIBERAÇÃO CVM 734/15) ...	68

ANEXO III – DECLARAÇÃO OFERTANTE (DELIBERAÇÃO CVM 734/15) ....	69
ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE.....	70
ANEXO V – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.....	71
ANEXO VI – FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO .....	72
ANEXO VII - ACORDO COMERCIAL .....	73

(página deixada em branco intencionalmente)

## GLOSSÁRIO, ABREVIATURAS E TERMOS DEFINIDOS

Para fins deste Prospecto Resumido, cujo registro foi dispensado pela CVM, através do Ofício nº 587/2017/CVM/SER/GER-2, os termos indicados abaixo terão os significados a eles a seguir atribuídos:

<b>Termo ou Expressão</b>	<b>Significado</b>
<b>Adquirente</b>	Cada uma das pessoas físicas ou jurídicas, ou outras entidades, que invista no Empreendimento por meio da aquisição de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira objeto de CIC.
<b>Administradora Hoteleira</b>	A Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. a qual operará com a Bandeira “COMFORT”
<b>Assembleia Geral</b>	Assembleia de sócios da Sociedade em Conta de Participação.
<b>Acordo Comercial para administração de empreendimento Condo Hoteleiro</b>	Contrato de Afiliação à Marca “COMFORT”, celebrado entre a antiga parceira da Incorporadora, a empresa TRADEINVEST e a Operadora Hoteleira em 04 de Novembro, cuja cópia encontra-se anexa ao presente Prospecto Resumido, cujo registro foi dispensado pela CVM, através do Ofício nº 587/2017/CVM/SER/GER-2.
<b>Brasil ou País</b>	República Federativa do Brasil.
<b>Cessão de Direitos e Obrigações do acordo Comercial para administração de empreendimento Condo Hoteleiro e seus anexos</b>	Contrato firmado em

decorrência do término da parceria firmada entre a Incorporadora e a sua antiga parceira, a empresa TRADEINVEST, o qual teve como escopo ceder a Incorporadora todos os direitos e obrigações anteriormente concedidos à empresa TRADEINVEST, sendo alguns deles o direito de usar a bandeira COMFORT e o de ter a Atlantica Hotels como administradora do Hotel.

**CIC**

Contratos de investimento coletivo no Empreendimento, que compreendem: (a) a Promessa de Compra e Venda; (b) o Contrato de Locação; (c) Contrato de Constituição da Sociedade em Conta Participação, sendo todos estes documentos anexos a este instrumento como Anexo I

**Código Civil**

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

**COFINS**

Contribuição Financeira para a Seguridade Social.

**Condômino**

Titular de cada umas das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras.

**Contrato de Locação**

Instrumento de Locação não residencial, cuja cópia segue anexa a este prospecto como Anexo I. (Empreendimento dispensado de registro pela CVM, nos termos do Ofício nº 587/2017/CVM/SER/GER-2).

**Construtora**

Construtora de renome e comprovada capacidade, a quem caberá à execução das obras do edifício onde se localizará o Empreendimento, em conformidade com o Memorial de Incorporação. Empresa a ser



contratada pela Incorporadora após o lançamento do Empreendimento.

- Convenção de Condomínio** Instrumento que regulamenta os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos, fixando normas de convivência e a forma de administrar o patrimônio, o qual consta devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas de Americana/SP, conforme constante no Anexo VI.
- CVM** Comissão de Valores Mobiliários, Órgão Regulador de Ofertas Públicas.
- Condo-hotel** Instrumento jurídico que viabilizará o desenvolvimento e a administração da atividade hoteleira a ser explorada no empreendimento, onde cada apartamento constituirá uma unidade autônoma a ser utilizada e explorada de maneira indistinta e conjuntamente com os demais quartos.
- Conselho de Representantes** Órgão representativo da Sociedade em Conta de Participação.
- Declaração do Adquirente** Declaração a ser assinada por cada Adquirente quando da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC no âmbito da Oferta, onde o adquirente declara estar dentro do Público Alvo, conforme previsto na deliberação CVM 734/15 e do Anexo II da Deliberação CVM 734/15, declarando ainda que: (i) tem conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos que

envolvem a participação na oferta e capacidade de assumir tais riscos; (ii) tem pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento na oferta, notadamente as constantes do Prospecto (dispensado de registro pela CVM, através do ofício nº 587/2017/CVM/SER/GER-2), do Estudo de Viabilidade e dos Contratos de Investimento Coletivo; (iii) tem conhecimento de que se trata de Oferta cujo registro e/ou outros requisitos do registro foram dispensados pela CVM; (iv) tem conhecimento dos principais Fatores de Risco relacionados à Oferta e à operação hoteleira; (v) que possui ao menos R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio ou investirá ao menos R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) na Oferta, cujo modelo consta do Anexo II deste Prospecto (dispensado de registro através do ofício nº 587/2017/CVM/SER/GER-2).

#### **Declaração dos Ofertantes**

A declaração, assinada por no mínimo 2 (dois) sócios, 2 (dois) diretores estatutários, no caso de um único ofertante, ou um sócio e um diretor estatutário de cada um dos ofertantes, devidamente qualificados, de que as informações fornecidas ao público investidor durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, completas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, nos termos do item IV, (a) 5 da Deliberação CVM 734/15, cuja cópia consta do Anexo III

deste Prospecto (Registro Dispensado pelo Ofício nº 587/2017/CVM/SER/GER-2).

**Deliberação CVM 734/15**

A Deliberação CVM nº 734 de 17 de março de 2015.

**Empreendimento**

O empreendimento imobiliário hoteleiro **“COMFORT HOTEL & CONVENTION CENTER AMERICANA”**.

**Estudo de Viabilidade do Empreendimento** Relatório acerca da viabilidade hoteleira do Empreendimento, elaborado pela Caio Calfat Real Estate Consulting em, e suas atualizações posteriores, constante no Anexo IV deste prospecto (Empreendimento dispensado de Registro pela CVM, através do Ofício nº 587/2017/CVM/SER/GER-2).

**Fase Operacional**

Período que terá início com a abertura do Empreendimento ao público, ou seja, quando começa a exploração hoteleira.

**Fase Pré-Operacional**

Período em que a Operadora Hoteleira executará a supervisão da montagem hoteleira do Empreendimento, bem como os serviços necessários ao início da operação hoteleira, com duração prevista de 90 (noventa) dias, após a assinatura do Termo de Entrega e Recebimento Provisório do Empreendimento.

**Fatores de Risco**

Determinados fatores de risco que devem ser considerados para o investimento nos Contratos de Investimento Coletivo ou de Unidades Imobiliárias, que constam das páginas 17 a 20 deste Prospecto (Empreendimento dispensado de registro pela

	CVM, através do Ofício nº 587/2017/CVM/SER/GER-2).
<b>Habite-se</b>	Auto de Conclusão de Obra.
<b>IGP-M</b>	O Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>INCC-DI</b>	Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna.
<b>Incorporadora</b>	EHD CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
<b>Instrumento de Constituição de SCP</b>	O Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação Comfort Americana, cuja cópia consta do Anexo I deste Prospecto (Empreendimento teve dispensa de registro pelo Ofício nº 587/2017/CVM/SER/GER-2).
<b>Investidor</b>	Pessoa natural ou jurídica que realize investimentos nos contratos de investimento coletivo em razão de aquisição de unidades imobiliárias e que deverá se enquadrar no Público Alvo.
<b>IPTU</b>	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.
<b>Lei das Sociedades por Ações</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>Lei de Arbitragem</b>	Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.
<b>Lei de Condomínio e Incorporações</b>	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
<b>Lei dos Corretores de Imóveis</b>	Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

<b>Memorial de Incorporação</b>	Instrumento levado a registro que dá publicidade ao tipo de empreendimento que será edificado, destacando as áreas de uso comum, de uso individual, metragens das unidades e todas as características do empreendimento. Instrumento levado a registro em 13.11.2014, constante na Matrícula 122.870 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP, conforme Anexo V, deste prospecto (Empreendimento com dispensa de registro – Ofício nº 587/2017/CVM/SER/GER-2 da Comissão de Valores Mobiliários).
<b>Oferta</b>	A presente oferta pública de distribuição das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC no Empreendimento.
<b>Ofertantes</b>	EHD Construção e Incorporação LTDA (na qualidade de Incorporadora e alienante das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras) e Atlantica Hotels International (Brasil) LTDA (na qualidade de Operadora Hoteleira), consideradas conjuntamente.
<b>Operadora Hoteleira</b>	Atlantica Hotels International (Brasil) LTDA
<b>PIS</b>	Programa de Integração Social.
<b>Prazo de Carência</b>	Prazo de 2 (dois) meses, contado do início da Fase Operacional.
<b>Preço da Unidade</b>	Preço unitário de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira objeto de CIC no Empreendimento.
<b>Promessa de Compra e Venda</b>	Contrato de Promessa de Compra e Venda de Fração Ideal do Terreno e de Acessões

Correspondentes à Unidade Autônoma Condominial, com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças, a ser celebrado entre Incorporadora e cada Adquirente, para a aquisição de Unidades. Instrumento constante no Anexo I.

**Prospecto Resumido**

Este Prospecto Resumido de Distribuição Pública de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento Comfort Hotel e Convention Americana, datado de 19.06.2017, o qual teve sua dispensa de registro deferida pela CVM em 05.10.2017, através do Ofício nº587/2017/CVM/SER/GER-2, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

**Real**

A moeda corrente no Brasil.

**Tradeinvest Investimentos e Desenvolvimento S.A.**

Empresa de investimento e desenvolvimento, que era parceira da Investidora, contudo, já não é mais, tendo, inclusive cedido integralmente à Investidora todos os direitos que detinha no empreendimento hoteleiro, ora ofertado, conforme Instrumento de Cessão de Acordo Comercial para Administração, constante no Anexo I.

**Termo de Entrega e Recebimento Definitivo**

Documento que será firmado entre a Operadora Hoteleira e os Adquirentes, representados pela Mandatária, no momento da entrega definitiva do Empreendimento, que por sua vez estará devidamente pronto e acabado, com suas

instalações, equipamentos e materiais, à Operadora Hoteleira pela Incorporadora, o que deverá se dar após a elaboração do Laudo de Vistoria Definitivo do Empreendimento. O Empreendimento será entregue à Operadora Hoteleira com todas as pendências relacionadas no Laudo de Vistoria Provisório já sanadas, observadas as ressalvas previstas no Contrato de Locação. A partir da data da assinatura deste Termo e mediante a constatação de conclusão dos demais itens, terá início a Fase Operacional do Empreendimento.

**Termo de Entrega e Recebimento Provisório** Documento que será firmado entre a Operadora Hoteleira e os Adquirentes, no momento da entrega provisória do Empreendimento em locação, que por sua vez estará devidamente pronto e acabado, com suas instalações, equipamentos e materiais, à Operadora Hoteleira pela Incorporadora, o que deverá se dar após a elaboração do Laudo de Vistoria Provisório do Empreendimento. Para a lavratura deste Termo, a Incorporadora deverá entregar à Operadora Hoteleira, por meio da Mandatária, o Auto de Conclusão de Obras (Habite-se), o Alvará do Corpo de Bombeiros, o Alvará de Funcionamento dos Elevadores, o Auto de Vistoria de Segurança (AVS) e a Certidão Negativa de Débitos relativa à mão-de-obra empregada na construção do Empreendimento. A partir da assinatura deste Termo, terá início a Fase Pré-Operacional do Empreendimento.

**Termo de Adesão a Sociedade em Conta de Participação** É o termo que inclui os Adquirentes na qualidade de sócios da Sociedade em Conta de Participação, o qual tem como objeto unicamente a exploração do “pool” hoteleiro.

**Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira** Cada uma das 196 (cento e noventa e seis) unidades autônomas do Empreendimento, as quais poderão ser vendidas aos Adquirentes no âmbito da Oferta.

**Vistoriadora** Sociedade a ser contratada para fazer a vistoria das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras e das áreas comuns do Empreendimento, nos momentos de entrega provisória e de entrega definitiva do Empreendimento em locação.



(página deixada em branco intencionalmente)

## CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA

### Nome do empreendimento

COMFORT HOTEL & CONVENTION CENTER AMERICANA

### Incorporadora

EHD Construção e Incorporação Ltda.

### Operadora Hoteleira

Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda.

### Número de unidades autônomas imobiliárias hoteleiras a serem vendidas

Até 196 (cento e noventa e seis) unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, com matrículas específicas, separadas e diversas das matrículas do terreno em que se encontrará localizado o Empreendimento.

### Preço da Unidade

O preço unitário de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira é de **R\$ 320.000,00 (Trezentos e vinte mil reais)**, considerando o valor de tabela do Empreendimento, valor este que será corrigido nos termos do contrato de Promessa de Compra e Venda, constante no ANEXO I – MINUTAS DOS CONTRATOS.

O valor das unidades de forma detalhada encontra-se destacado na página 35 deste prospecto (Empreendimento dispensado de Registro através do Ofício nº 587/2017/CVM/SER/GER-2 da Comissão de Valores Mobiliários).

O instrumento contratual que contém o preço das unidades hoteleiras é instrumento particular de promessa de compra e venda constante no item, “a” do ANEXO I – MINUTAS DOS CONTRATOS

### **Forma de Pagamento**

70% (setenta por cento) do preço unitário pagos até a entrega do Empreendimento e 30% (trinta por cento) do preço unitário pago quando da efetiva entrega do Empreendimento, nos termos do disposto na Promessa de Compra e Venda.

### **Valor Total da Oferta**

Até **R\$ 62.720.000,00 (sessenta e dois milhões e setecentos e vinte mil reais)** considerando o somatório dos valores de tabela previstos para o lançamento do Empreendimento da totalidade das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC ofertadas.

### **Público Alvo**

A Oferta é destinada a investidores que tenham conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário, suficientes para avaliar os riscos envolvidos na Oferta e que desejem investir nos mercados imobiliário e hoteleiro, por meio da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras. Esta condição deverá ser atestada por escrito, por meio da assinatura de Declaração do Adquirente, conforme declaração constante no **ANEXO II – DECLARAÇÃO ADQUIRENTE (DELIBERAÇÃO CVM 734/15)** deste Prospecto (Empreendimento dispensado de registro através do Ofício nº 587/2017/CVM/SER/GER-2 da Comissão de Valores Mobiliários).

### **Data de Início da Oferta**

Previsão para o lançamento do Empreendimento é **Dezembro de 2017**.

### **Prazo de duração da Oferta**

As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras serão comercializadas por prazo indeterminado, finalizando-se a distribuição com a venda da totalidade das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras que compõem o Empreendimento, ou a qualquer tempo, por decisão da Incorporadora.

### **Intermediação**

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

### **Remuneração**

Cada Adquirente das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC fará jus ao recebimento de sua remuneração decorrente do Empreendimento, calculada conforme o descrito na seção “REMUNERAÇÃO DOS ADQUIRENTES COM O EMPREENDIMENTO E DESPESAS”.

## IDENTIFICAÇÃO DOS OFERTANTES

### **Nome do empreendimento**

COMFORT HOTEL & CONVENTION CENTER AMERICANA

### **Incorporadora**

EHD Construção e Incorporação Ltda.

CNPJ nº 04.442.614/0001-84

Rua Doze de Novembro, 586, sala 02, bairro Centro, Americana/SP.

Tel. (11) 3661-5600 At. Eduardo Henrique Domingues

Correio eletrônico: eduardo@crstoreiincorporadora.com.br.

Site do empreendimento: [www.comfortamericana.com.br](http://www.comfortamericana.com.br)

(A construção do empreendimento é de responsabilidade exclusiva da Incorporadora que poderá realiza-la por si ou por terceiros).

### **Operadora Hoteleira**

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

CNPJ nº 02.223.966/0001-13

Rua Rio Negro, nº 585, 13º Andar, bairro Alphaville, Barueri/SP, CEP: 06.454-000.

Tel. (11) 3531-4771 At. Ricardo Bluvol

[www.atlantichotels.com.br](http://www.atlantichotels.com.br)

## DESCRIÇÃO DOS OFERTANTES

### ***A Incorporadora e Construtora***

A EHD Construção e Incorporação Ltda. é uma sociedade que tem por objeto a compra, venda e administração de imóveis, bem como o desmembramento e loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção e comercialização de imóveis.

É uma empresa familiar, cujo sócio é também diretor da empresa CRISTO REI CONSTRUTORA, INCORPORADORA COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO EIRELLI, a qual atua no mercado há 40 (quarenta) anos, contando com aproximadamente 110.000m<sup>2</sup> de construções entregues em empreendimentos verticais e 3 milhões de m<sup>2</sup> urbanizados em cidades do interior de São Paulo.

A EHD Construção e Incorporação Ltda. é uma empresa moderna e criativa no segmento imobiliário, nas áreas de incorporação, construção civil e loteamentos no interior do Estado de São Paulo. Conta com profissionais de alto nível, totalmente gabaritados e atentos às ofertas e oportunidades de negócios existentes no mercado.

A ampla visão de negócios e sua atuação arrojada da EHD e de seus sócios contribuem para a execução de projetos modernos que privilegiam o conforto, segurança e qualidade de vida de seus clientes, contribuindo para o desenvolvimento urbano da região, com compromisso com a manutenção e preservação do meio ambiente.

### ***A Operadora Hoteleira***

Maior administradora hoteleira multimarca independente da América do Sul de capital fechado e uma das 100 maiores do mundo, a Atlantica Hotels é referência de bons negócios para os investidores hoteleiros. Valores sólidos e estratégia diferenciada têm garantido à empresa um crescimento contínuo e seguro. Com uma estrutura completa para a administração hoteleira, a Atlantica Hotels administra 88 hotéis do Brasil, somando mais de 15.000 apartamentos.

Atualmente, a empresa conta com mais de 5.500 colaboradores, treinados e pautados, profissionalmente, pela atuação da empresa no segmento da hospitalidade. A Atlantica Hotels oferece a seus parceiros amplo e atualizado modelo de gestão hoteleira. O departamento de vendas opera, em todo o Brasil, com mais de 180 executivos, altamente qualificados, que atuam em parceria com escritórios comerciais nos cinco continentes e também com as maiores operadoras de turismo e negócios do Brasil e do mundo.

## **CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO EMPREENDIMENTO**

### **Descrição do Empreendimento**

O Empreendimento é um projeto imobiliário e hoteleiro da empresa EHD, realizado nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações.

Será erigido sob a direção de seu sócio Eduardo Henrique Domingues, sócio da EHD, o qual possui *Know how* e *expertise* suficientes para desenvolver o projeto do Condo-Hotel com bastante excelência.

O empreendimento a ser desenvolvido pela EHD CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO será localizado na Rua Imperador Marco Aurélio, nº 100, no Jardim Imperador, na Cidade de Americana/SP.

O projeto foi pensado para atender a demanda por quartos de hotel de categoria econômica e de luxo da cidade de Americana, localizada no Estado de São Paulo. Será desenvolvido sob a forma de um Condo-hotel, onde cada um dos quartos constituirá uma unidade imobiliária autônoma, que será utilizada na exploração da atividade hoteleira indistinta e conjuntamente com os demais quartos.

O Condo hotel contará com um total de 244 unidades, sendo distribuídas da seguinte forma:

- a) 10 (dez) unidades de 24,06m<sup>2</sup>;
- b) 80 (oitenta) unidades de 23,40m<sup>2</sup>;

- c) 24 (vinte e quatro) unidades de 24,96m<sup>2</sup>;
- d) 98 (noventa e oito) unidades de 24,92m<sup>2</sup>;
- e) 10 (dez) unidades de 24,08m<sup>2</sup>;
- f) 01 (uma) unidade de 30,29m<sup>2</sup>;
- g) 01 (uma) unidade de 23,28m<sup>2</sup>;
- h) 04 (quatro) unidades de 22,69m<sup>2</sup>;
- i) 04 (quatro) unidades de 30,80m<sup>2</sup>;
- j) 04 (quatro) unidades de 25,14m<sup>2</sup>;
- k) 08 (oito) unidades de 25,64m<sup>2</sup>.

Além das unidades acima, o Condo-Hotel contará com 277 (duzentas e setenta e sete) vagas de garagem destinadas à guarda de veículos de pequeno porte, numeradas de 001 a 277, cuja utilização estará sujeita ao auxílio de manobrista, mais 55 vagas para motocicletas, distribuídas da seguinte maneira:

- a) 244 vagas para veículos descobertas são comuns e de uso indeterminado, numeradas de 001 a 244 apenas para efeito de controle da disponibilidade, consideradas áreas de uso comum de divisão não proporcional, medindo 2.50x5,00m<sup>2</sup> (11,50m<sup>2</sup>) cada uma.

O empreendimento contará ainda com áreas de uso comuns, nas quais se localizarão o lobby, recepção, bar e restaurante, salas de reunião e outros serviços do hotel, tais como, sistema de ar condicionado central VRF Inverter, internet wi-fi gratuita, sprinklers e detectores de fumaça em todas as áreas do prédio, portas com fechamento automático e travas eletrônicas.

Os quartos serão entregues aos Investidores devidamente mobiliados e receberão manutenção periódica no âmbito da operação do Empreendimento.

O empreendimento já tem Memorial de Incorporação devidamente Registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Americana, sob nº R.02/122.870 e está com parte da obra pronta. As obras encontram-se suspensas, porém, com prazo de retomada para Dezembro de 2017 e conclusão em 36 meses da data



da retomada da construção, podendo tal prazo ser prorrogado por 180 dias, conforme estipula o contrato de Promessa de Compra e Venda.

Para a execução do projeto do Condo-Hotel a Incorporadora poderá associar-se com outra construtora de renome ou poderá ainda contratar construtoras para a execução da obra, a qual deverá executar o projeto nos termos do memorial de incorporação.

Independentemente da construtora que executará o projeto, a Incorporadora responsabiliza-se perante os adquirentes por entregar a obra pronta, no prazo estipulado.

Para informações mais detalhadas sobre o empreendimento necessário se faz consultar o ANEXO V – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.

A título ilustrativo, apresentamos abaixo imagens da perspectiva da fachada e de uma das Unidades Imobiliárias hoteleiras do Empreendimento quando as obras de construção estiverem finalizadas:



## **Características das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras**

O Empreendimento dispõe de 244 (duzentas e quarenta e quatro) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, com matrículas específicas, separadas e diversas da matrícula do terreno em que se encontra localizado o Empreendimento, sendo que a individualização das matrículas ocorrerá após a conclusão das obras e expedição do Habite-se. Para informações mais específicas sobre cada uma das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, o Adquirente deve consultar o ANEXO V – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO deste Prospecto Resumido (Empreendimento dispensado de registro - Ofício nº 587/2017/CVM/SER/GER-2 da Comissão de Valores Mobiliários).

## **CRONOGRAMA DO EMPREENDIMENTO**

**Início da Oferta:** Prevista para Dezembro de 2017.

**Retomada das Obras:** Dezembro de 2017.

**Entrega das Chaves:** 36 (trinta e seis) meses após a retomada das Obras, podendo tal prazo ser prorrogado por 180 dias.

**Fase Pré Operacional:** período compreendido entre a data de assinatura do Acordo Comercial e o último dia imediatamente anterior à data de abertura do Empreendimento ao público em geral.

**Fase Pré Abertura:** período de aproximadamente 08 meses que antecedem à referida data de abertura.

**Entrada em Operação do Empreendimento:** inicia-se após a realização da Assembleia geral de instalação do condomínio com uso (Habite-se), com a consequente formalização da entrega, pela Incorporadora, do Condo-Hotel observados os requisitos previstos no ANEXO VII - ACORDO COMERCIAL.

Prazo previsto para entrada em operação do Condo-Hotel: Dezembro de 2021.

## **REGIME JURÍDICO DO EMPREENDIMENTO**

A incorporação imobiliária do Empreendimento está sendo realizada nos termos das seguintes normas: (i) Lei de Condomínio e Incorporações; (ii) Código Civil; e (iii) Lei dos Corretores de Imóveis. Adicionalmente, o investimento no Empreendimento é regido pelos seguintes contratos/documentos: (a) Promessa de Compra e Venda; (b) acordo comercial para administração de empreendimento hoteleiro; (c) minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento; (d) termo de adesão a Sociedade em Conta de Participação.

## **POSSIBILIDADE DE FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO E HIPOTECA OU ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO EMPREENDIMENTO**

A construção do Comfort Hotel e Convention Americana será levada a efeito sob a responsabilidade da Incorporadora, mediante recursos próprios ou mediante financiamento diretamente a ela concedido por instituição financeira com a qual poderá ela, Incorporadora, livremente contratar ou já ter contratado, ficando expressamente autorizado, pelo Adquirente, conforme consta da Promessa de Compra e Venda: (i) a contratação de financiamento destinado à construção do Empreendimento; e (ii) a constituição de alienação fiduciária, hipoteca, cessão fiduciária de recebíveis ou qualquer outra forma de garantia sobre o terreno, as frações ideais, as futuras Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, as acessões e benfeitorias que a elas aderirão ou, ainda, a cessão dos créditos imobiliários da Incorporadora, ficando os Adquirentes cientes de que tais garantias abrangerão, também, os créditos decorrentes das parcelas do preço de venda das Unidades Imobiliárias Hoteleiras, independentemente de notificação aos Adquirentes.

## **OPERAÇÃO HOTELEIRA**

O Empreendimento será explorado comercialmente pela Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., sob a marca “COMFORT”.

Para maiores informações sobre a Operadora Hoteleira, o Adquirente deve consultar o ANEXO I – MINUTAS DOS CONTRATOS deste Prospecto Resumido, mais precisamente no ANEXO VII - ACORDO COMERCIAL para administração, onde constam maiores informações sobre a Atlantica Hotels International, detalhando de forma minuciosa a forma de operação da Operadora Hoteleira e de sua marca.

## **DATA DE LANÇAMENTO DO EMPREENDIMENTO**

Data prevista para lançamento do empreendimento: Dezembro de 2017.

## **CRONOGRAMA DO EMPREENDIMENTO**

Início da Oferta: Dezembro de 2017

Início das Obras: A retomada das obras será feita no mesmo momento do lançamento, ou seja, Dezembro de 2017.

Entrega das Chaves: Dezembro de 2.020, podendo tal prazo ser prorrogado por 180 dias, conforme estipula ANEXO I – MINUTAS DOS CONTRATOS.

Período pré-operacional: Compreendido entre Janeiro de 2.021 a Março de 2.021.

Fase pré-abertura: Compreendido entre Janeiro de 2.021 à Março de 2.021

Entrada em operação do empreendimento: Abril de 2.021.

## **ESTUDO DE VIABILIDADE**

Foi elaborado Estudo de Viabilidade do Empreendimento, datado de Maio de 2017, que compreende a análise de potencial técnico e financeiro do Empreendimento, do mercado e das possibilidades de rendimento, o qual consta anexo a este prospecto no ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE. O Estudo de Viabilidade não deve ser interpretado, em nenhuma circunstância, como uma recomendação de investimento no Empreendimento. O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o Adquirente. Ao decidir por adquirir as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, os Adquirentes deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. Para informações sobre os principais riscos envolvidos na aquisição do Empreendimento, o Adquirente deve consultar a seção “

**FATORES DE RISCO DESTE PROSPECTO RESUMIDO, CUJO REGISTRO  
ENCONTRA-SE DISPENSADO PELA COMISSAO DE VALORES  
MOBILIÁRIOS PELO OFÍCIO 587/2017/CVM/SER/GER-2..**

**INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO**

Com vistas à adequada informação dos Adquirentes, a partir da Fase Operacional, serão apresentados pela Operadora Hoteleira, mensalmente, até o 15º dia útil do mês seguinte ao vencido, demonstrativo financeiro e operacional do Empreendimento, conforme previsto no ANEXO VII - ACORDO COMERCIAL para Administração de Empreendimento Hoteleiro firmado entre a EHD e a ATLANTICA.

Adicionalmente, a Operadora Hoteleira deverá, a partir da Fase Operacional, providenciar a elaboração e divulgação de informações financeiras periódicas, trimestrais e anuais, do Empreendimento, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sendo que as informações trimestrais deverão ser revisadas e as anuais auditadas por auditor independente registrado na CVM.

As informações financeiras do Empreendimento estarão disponíveis para acesso dos Adquirentes, em versão eletrônica, no website [www.comfortamericana.com.br](http://www.comfortamericana.com.br) observados os seguintes prazos: (i) documentos e informações trimestrais serão divulgados em até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referem; e (ii) documentos e informações anuais serão divulgados em até 60 (sessenta) dias após o encerramento do exercício a que se referem. Tais documentos e informações financeiras ficarão disponíveis por período de 3 (três) anos, contados da data de sua disponibilização.

**PRINCIPAIS DISPOSITIVOS CONTRATUAIS**

#### **A) CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA:**

No aludido instrumento foram destacadas as seguintes condições e informações:

- 1) Descrição das partes Contratantes;
- 2) Descrição do imóvel adquirido e da Matrícula do empreendimento onde o imóvel será erigido;
- 3) Descrição do regime jurídico do empreendimento, o qual será o da lei 4.591/64, que trata de Condomínio Edilício;
- 4) Informação sobre a afetação do patrimônio, nos termos da lei 4.591/64.
- 5) Previsão para entrega da obra: Prazo de **36 meses**, contados do início das obras (Previsto para Dezembro de 2017), com previsão de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias;
- 6) Composição do preço de cada unidade, incluindo o valor das despesas de montagem, equipagem, decoração, verbas pré-operacionais e capital de giro;
- 7) Condição de pagamento: a) 5% (cinco por cento) do valor do imóvel de entrada (podendo ser parcelado em até 02 vezes); b) 65% (sessenta e cinco por cento) do valor do imóvel (podendo ser parcelado em até 24 vezes; e c) o saldo remanescente de 30% na entrega das chaves. Reajuste do saldo devedor quando não pago à vista: Os valores referentes ao preço do imóvel, quando pagos de forma parcelada serão reajustados mensal e cumulativamente, da seguinte forma: a) saldo devedor será corrigido pelo **INCC-M** (Índice Nacional de Custo da Construção - Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, que será aplicado mensal e cumulativamente até o mês da expedição do “Habite-se” e entrega das chaves. A fórmula para a aplicação deste índice terá como valor base o índice do mês anterior\_à data da assinatura deste contrato, e, da mesma forma, o índice do mês anterior à data do efetivo cumprimento da obrigação; b) saldo devedor será corrigido pelo **IGP-M**, também da Fundação Getúlio Vargas, que passará a ser aplicado, mensal e cumulativamente, em prosseguimento com o reajuste anterior, a partir do mês imediatamente seguinte ao da expedição do “Habite-se” e entrega das chaves, além dos juros de 1% ao mês. A fórmula para a aplicação deste índice terá como valor base o índice do mês da

expedição do Habite-se, e, da mesma forma, o Índice do mês anterior à data do efetivo cumprimento da obrigação.

- 8) Efeitos da Mora: Reajuste até o efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades: a) atualização "pro rata dies" no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento, com base no sistema de reajuste e correrão estabelecido neste instrumento; b) juros de 1% (hum por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido das atualizações previstas na alínea "a" supra; c) multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor da prestação em atraso já acrescido das atualizações previstas nas alíneas "a" e "b", supra; d) honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito em atraso; e) possibilidade de encaminhar o título em atraso à protesto; f) possibilidade de execução dos valores em atraso ou de rescisão contratual, sendo que, no caso rescisão contratual será devolvido o percentual de 70% do valor pago, sendo 30% retido à título de multa;
- 9) Destaque para as condições específicas do empreendimento, tais como: a) a sua finalidade - exclusiva hoteleira; b) a necessidade dos investidores de participação de um *pool* de investidores através da constituição de uma Sociedade em Conta de Participação; c) a impossibilidade de utilização das unidades autônomas pelos investidores, sob pena de pagamento da diária hoteleira, haja vista a disponibilização das mesmas para locação e administração pela Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.; d) a informação de administração do condo-hotel pela Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda.; e) a utilização da Bandeira Comfort; f) a hipótese de pagamento do saldo do preço pelo comprador por financiamento bancário; g) a possibilidade da Incorporadora de hipotecar o empreendimento e dá-lo como garantia ao agente financeiro, a fim de obter financiamento para viabilização da construção; h) a anuência do Comprador-Investidor quanto a hipoteca do empreendimento para aquisição de financiamento; i) a necessidade da Incorporadora de, após finalizar a construção, quitar o financiamento e baixar o gravame constante na matrícula do imóvel (se houver constituído hipoteca no empreendimento; j) a constituição,



pelo Comprador-Investidor, da Incorporadora-Vendedora como sua procuradora para regularização da inscrição municipal em nome do investidor-Comprador; k) a permissividade de cesão do contrato de promessa de compra e venda, desde que: k.1) com expressa anuência da Incorporadora-Vendedora; k.2) com o pagamento do ITBI; k.3) seja paga taxa de transferência de 2% (dois por cento) do valor do contrato ao advogado que confeccionará o instrumento; l) a lavratura da escritura de compra e venda após a emissão do “habite-se”; m) a obrigação da Incorporadora de edificar o empreendimento nos termos do memorial de incorporação, memorial descritivo e planta aprovada na Prefeitura Municipal de Americana, todas previamente apresentadas ao Investidor-Comprador; n) a obrigação do Investidor de arcar com as despesas inerentes a este instrumento, a exemplo, o ITBI, despesas cartorárias como Taxas e Emolumentos; IPTU (após a expedição do Habite-se) Despesas com Condomínio (á partir da instalação deste); todos os demais custos com a instituição e entrega do empreendimento.

**B) TERMO DE ADESÃO A SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO: NO ALUDIDO INSTRUMENTO FORAM DESTACADAS AS SEGUINTE CONDÇÕES E INFORMAÇÕES:**

No aludido termo foram destacadas as seguintes condições e informações:

- 1) Descrição das partes Contratantes;
- 2) Descrição do imóvel adquirido;
- 3) Declaração de Adesão a Sociedade em Conta de Participação e de ciência e concordância aos termos da Sociedade em Conta de Participação firmada entre a Administradora Hoteleira e a Incorporadora-
- 4) Indicação da conta corrente do Investidor-Comprador onde serão depositados os valores inerentes ao recebimento da locação de suas unidades;
- 5) A contratação, pelo Investidor, da Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. para gerenciamento e administração do hotel, bem como para

compra de móveis, equipamentos, utensílios e itens de decoração da unidade autônoma,

- 6) A Autorização do Investidor para que a Atlantica Hotels International: (a) tenha acesso a sua unidade autônoma para fins de recebimento e instalação do mobiliário que o guarnecerá; (b) possa fazer as adequações necessárias na unidade autônoma, de forma que esteja adequado para integrar o *pool* na data prevista; e, (c) possa firmar o respectivo “Termo de Vistoria e Recebimento de chaves” de sua unidade autônoma, após devidamente vistoriado e feitas as adequações necessárias, vistoria essa que se restringirá a identificação de vícios aparentes e/ou defeitos visíveis e de fácil constatação.

### **C) DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR:**

Instrumento que contempla as seguintes informações:

- 1) Dados do Investidor;
- 2) Declaração do Investidor de que:
  - a) tem conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos que envolvem a participação na oferta e capacidade de assumir tais riscos;
  - b) tem pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento na oferta, notadamente as constantes do prospecto resumido, do estudo de viabilidade econômica do empreendimento e dos contratos que compõem o CIC;
  - c) tem conhecimento de que se trata de oferta cujo registro e/ou outros requisitos do registro foram dispensados pela CVM;
  - d) tem conhecimento dos principais fatores de risco relacionados à oferta e à operação hoteleira, os quais encontram-se descritos neste prospecto;

- e) que possui ao menos R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais) de patrimônio ou está investindo ao menos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na oferta;
- 3) Ciência dos Fatores de Risco que compõem a oferta

**D) DECLARAÇÃO DA OFERTANTE:** Contém a declaração de que as informações fornecidas ao público investidor durante a oferta são verdadeiras, consistentes, completas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta.

**E) ACORDO COMERCIAL PARA ADMINISTRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO:**

O instrumento detém as seguintes informações

- 1) Descrição das partes envolvidas: Vendedora e Administradora Hoteleira;
- 2) Informações quanto ao objeto do contrato, o qual tem como escopo a administração, pela Atlântica, do empreendimento Hoteleiro, sempre visando à manutenção dos padrões mundiais da Administradora;
- 3) Destaque para o período pré-operacional, o qual corresponde ao período compreendido entre a data da assinatura do acordo até o último dia imediatamente anterior a data de abertura do Condo-Hotel;
- 4) Destaque para a pré-abertura: Período de aproximadamente 8 meses que antecedem a data da abertura;
- 5) Informação de realização de assembleia (na fase pré-abertura) para:
  - a) instalação do condomínio com registro do Estatuto e com eleição de síndico e de corpo diretivo;
  - b) regularização do Condomínio perante a Receita Federal;
  - c) abertura de conta corrente;
  - d) aprovação das verbas pré-operacionais e)
  - e) homologação da sanção

- ao condômino que não adimplir suas obrigações de pagamento; f) aprovação do plano anual do *pool*;
- 6) Informação de isenção da administradora de responsabilidade pelo atraso na operação hoteleira;
- 7) Informação quanto a vigência do contrato de administração hoteleira, a saber, de 6 anos, com caráter de exclusividade.

### **CUSTOS DOS ADQUIRENTES COM A AQUISIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS HOTELEIRAS DO EMPREENDIMENTO**

Conforme informações constantes do ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE; ANEXO I – MINUTAS DOS CONTRATOS e do ANEXO VII - ACORDO COMERCIAL, todas as unidades hoteleiras terão o valor de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), sendo o preço assim composto:

M <sup>2</sup>	Valor da Unidade	Por Unidade			Valor de Venda	Valor de Venda por m <sup>2</sup>
		Decoração	Pré Operacional Capital de Giro	Serviços Assessoria Pré Operacional		
24,06	262,852,46	52.000,00	5.000,00	147,54	320.000,00	13.300,08
23,4	262,852,46	52.000,00	5.000,00	147,54	320.000,00	13.675,21
24,96	262,852,46	52.000,00	5.000,00	147,54	320.000,00	12.820,51
24,92	262,852,46	52.000,00	5.000,00	147,54	320.000,00	12.841,09
24,08	262,852,46	52.000,00	5.000,00	147,54	320.000,00	13.289,04
30,29	262,852,46	52.000,00	5.000,00	147,54	320.000,00	10.564,54

23,28	262,852,46	52.000,00	5.000,00	147,54	320.000,00	13.472,70
22,69	262,852,46	52.000,00	5.000,00	147,54	320.000,00	14.103,13
30,08	262,852,46	52.000,00	5.000,00	147,54	320.000,00	10.389,61
25,14	262,852,46	52.000,00	5.000,00	147,54	320.000,00	12.728,72
25,64	262,852,46	52.000,00	5.000,00	147,54	320.000,00	12.480,50

Os documentos onde constam os custos dos adquirentes encontram-se nos ANEXO I – MINUTAS DOS CONTRATOS ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE

O preço das unidades a serem comercializadas encontram-se demonstradas no quadro acima, com os dizeres VALOR DE VENDA e também às páginas 7 deste, com os dizeres: Preço da Unidade.

### **CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO**

Promessa de Compra e Venda

Termo de Adesão a Sociedade em Conta de Participação

Cessão ao Termo de Adesão a Sociedade em Conta de Participação

Declaração do Adquirente;

Declaração dos Ofertantes

Minuta de Convenção de Condomínio

Esses contratos podem ser encontrados na íntegra na página do empreendimento, a saber:

[www.comfortamericana.com.br/ofertapublica/dispensaderegistro/documentos](http://www.comfortamericana.com.br/ofertapublica/dispensaderegistro/documentos).

## REMUNERAÇÃO DOS ADQUIRENTES COM O EMPREENDIMENTO E DESPESAS

### Remuneração dos Adquirentes com o Empreendimento

A remuneração será rateada entre os adquirentes com base na quantidade de Unidades Autônomas Imobiliárias que ele detiver, e o calculo será efetuado sempre com base no valor total do aluguel pago pela Operadora Hoteleira, na qualidade de Locatária, nos termos do Contrato de Locação, após os descontos mencionados abaixo.

Em consonância com o ANEXO VII - ACORDO COMERCIAL, o aluguel a ser pago, mensalmente, pela Operadora Hoteleira, na qualidade de Locatária, após o Prazo de Carência, corresponderá a 4,5% do Resultado Operacional da receita líquida auferida coma exploração hoteleira, mais 10% (dez por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês.

### REMUNERAÇÃO DA ADMISTRADORA

A Remuneração, Taxa de Administração da Administradora ou Incentive Fee constam no ANEXO VII - ACORDO COMERCIAL no contrato denominado como SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO, fls. 26, Cláusula Sétima, VII.1., “a” e no ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE, fls. 34 e serão de:

- a) **4,5% (quatro e meio por cento)** da receita líquida das operações auferida com a exploração do objeto da sociedade;
- b) **10% (dez por cento)** do lucro operacional bruto ou GOP (sigla inglesa que denomina lucro operacional bruto e que quer dizer – “Gross Operating Profit”) auferido em cada mês, calculados adotando-se o regime de competência e a seguinte equação:

O lucro operacional líquido das operações da sociedade será apurado anualmente e será definido como a diferença entre a receita líquida das operações e as despesas relativas a todos os flats integrantes do Pool e as demais operações realizadas pela sociedade, incluindo as despesas gerais.

A receita líquida das operações da sociedade compreenderá todas as importâncias recebidas pela sociedade pela sublocação do flat integrante do pool, inclusive indenizações por danos a eles causados pela exploração da vaga de garagem, pelos serviços condominiais quando prestados pela sociedade aos hóspedes, moradores e clientes do condo-hotel, os resultados das aplicações financeiras de todos os saldos existentes e depositados na conta da sociedade e demais atividades correlatas, após deduzidos os tributos, contribuições ou taxas de qualquer natureza incidentes sobre as operações da sociedade.

As despesas pagas ou incorridas pela sociedade, relativas as operações que constituem objeto do presente instrumento compreendem, dentre outras necessárias para a sua implantação e funcionamento, as seguintes: (a) aluguéis pagos ao proprietário e demais sócios; (b) os gastos com a publicidade, promoção, reservas e programas de marketing corporativo promovidos pela sociedade e ou pela administradora (c) despesas condominiais ordinárias, repasses com custo de pessoal, aviso de lançamento de recuperação e repasses de custos operacionais, despesas com empregados e pessoal contratado, inclusive contribuições previdenciárias, impostos e taxas inerentes às atividades, conforme legislação em vigor, despesas operacionais, custos administrativos e contábeis, serviços de terceiros, inclusive lavadeira, legais, comissões e agentes de viagem, comissões de locação e tarifas de cartões de crédito. (d) materiais, estoques e serviços de qualquer natureza, inclusive honorários, eventual repasse de parte dos custos relativos aos seguros contratados pelo condomínio, fornecimento de luz, gás e telefone; (e) valores destinados à constituição e manutenção do fundo da sociedade para reposição de equipamentos e manutenção, conservação e reparos do flat e dos pertences que o integram; (f) as taxas e serviços públicos relativos as unidades habitacionais integrantes do pool; (g) as remunerações (gerenciamento e franquia) devidas a administradora; (h) toda e qualquer despesa direta ou indiretamente relacionada ao uso da Marca e à respectiva franquia, incluindo as contribuições para o fundo de marketing institucional da rede a qual pertence a marca (1,5% da Receita Líquida das Operações) desde que não tenham sido incluídas as despesas condominiais.

Para fins de cálculo da remuneração devida à administradora pela administração da sociedade, fica desde já estabelecido que o lucro operacional bruto da sociedade será obtido por meio da dedução da receita líquida das despesas auferidas nas alíneas (b), (c), (d), (f) e (h), do parágrafo anterior. As despesas decorrentes de qualquer implemento por parte do Proprietário ou dos sócios, de suas obrigações perante a sociedade não serão deduzidas da receita líquida para fins de apuração do lucro operacional bruto. Fica estabelecido que, para fins de apuração de aluguel variável devido aos proprietários, o lucro operacional líquido será obtido pela dedução da receita líquida das despesas referidas nos itens (b), (c), (d), (f), (g) e (h) do parágrafo anterior.

As taxas empregadas na administração e condução do hotel constam no ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE às páginas 32 e seguintes. Tratam-se de taxas independentes entre si, não somam ou complementam umas as outras.

### **Despesas Operacionais do Empreendimento**

São despesas necessárias para manter a entidade em funcionamento e a manutenção da respectiva fonte produtora. Cito por exemplo, despesas gerais e administrativas, manutenção, vendas e marketing, etc.

### **Despesas Operacionais**

São despesas necessárias para manter a entidade em funcionamento e a manutenção da respectiva fonte produtora, a exemplo, despesas gerais e administrativas, manutenção, vendas e marketing, etc.

### **Remuneração da Operadora Hoteleira**

Refere-se ao valor destinado ao pagamento da Administradora Hoteleira pela gestão e administração do empreendimento.



## **INCORPORAÇÃO COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO CONSTITUÍDO**

Conforme consta na Matrícula Imobiliária, ANEXO V – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO deste Prospecto, o empreendimento encontra-se com patrimônio de afetação devidamente constituído, conforme consta no art. 31-A da Lei de Incorporação Imobiliária.

### **SITE DO EMPREENDIMENTO**

Todas as informações da oferta pública e do empreendimento, assim como as minutas dos documentos utilizados, estarão disponibilizadas na rede mundial de computadores, na página [www.comfotamericana.com.br](http://www.comfotamericana.com.br), cujo site será colocado à disposição de todos os interessados assim que houver autorização expressa de comercialização da Comissão de Valores Mobiliários.

## FATORES DE RISCO

### FATORES DE RISCO 1

Antes de tomar a decisão de investir nos Contratos de Investimento Coletivo e adquirir as Unidades Imobiliárias, os Investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações constantes deste Prospecto, do Estudo de Viabilidade e dos Contratos de Investimento Coletivo, em especial os Fatores de Risco descritos a seguir. A leitura deste Prospecto não substitui a leitura do Estudo de Viabilidade e dos Contratos de Investimento Coletivo.

Os negócios, a situação financeira e os resultados das operações do Empreendimento, bem como o valor patrimonial da Unidade Imobiliária adquiridas, podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos apontados os quais, por conseguinte, podem impactar o Empreendimento e conseqüentemente o investimento imobiliário.

A decisão de investimento demanda complexa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes. Recomenda-se que os potenciais compradores avaliem juntamente com sua consultoria jurídica e consultoria financeira os riscos associados a esse tipo de investimento.

Os fatores de risco a seguir mencionados (“Fatores de Risco”) devem ser considerados pelos Potenciais Adquirentes antes de ser tomada qualquer decisão de investir no Empreendimento Mediante a aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC.

O valor de mercado das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras e o retorno financeiro do Empreendimento podem, a qualquer momento, ser afetados por tais Fatores de Risco, os quais, portanto, devem ser analisados e avaliados por potenciais Adquirentes.

Os Fatores de Risco a seguir expostos são os que as Ofertantes conhecem e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pelas Ofertantes ou

que estas considerem atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o Empreendimento, e deverão ser considerados pelos potenciais compradores.

### ***Riscos Relacionados ao Brasil, ao Setor Imobiliário e Hoteleiro***

***Recessões econômicas podem reduzir, interromper ou levar à substituição dos serviços por outros concorrentes de menor preço.***

Esses fatores poderão reduzir a ocupação do Empreendimento, afetando adversamente seu resultado. A utilização dos serviços por consumidores está diretamente relacionada às condições econômicas locais, nacionais e internacionais, como também à renda do público-alvo do empreendimento, ao crescimento do PIB e ao aumento do poder aquisitivo resultante de mudanças na política monetária relativas às taxas de juros e ao controle inflacionário. Em períodos de instabilidade ou recessão econômica os consumidores poderão reduzir significativamente a demanda pelos serviços oferecidos ou optar por outros de menor preço. Mudanças nas políticas monetárias governamentais que impliquem aumento da taxa de juros, variação cambial e redução do poder de compra dos clientes podem impactar adversamente o empreendimento. Também poderão afetar negativamente o empreendimento mudanças nos aspectos sociais e políticos locais, nacionais e internacionais.

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

O governo brasileiro frequentemente intervém na economia brasileira e, de tempos em tempos, introduz mudanças significativas na política e nos regulamentos. As ações do governo brasileiro de controlar a inflação e outras políticas e regulamentação frequentemente envolvem, entre outras medidas, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais e monetárias, controles de preço, desvalorizações de moeda, controles de capital e limites às

importações. As atividades da SCP e do Empreendimento, sua situação financeira e seus resultados de operações poderão ser adversamente afetados por mudanças na política ou regulamentação nos níveis federal, estadual e municipal que envolvam ou afetem fatores como:

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

Não é possível assegurar que o governo brasileiro manterá as políticas econômicas atuais, ou que alguma mudança implementada pelo governo brasileiro afetará, direta ou indiretamente, os negócios e o resultado operacional da Ofertante ou do Empreendimento.

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

A demanda por novas Unidades Imobiliárias é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazo, programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica. O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de

financiamento, dentre outros fatores. Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas podem afetar a capacidade dos compradores de unidades imobiliárias de obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por novas unidades autônomas, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento em unidades autônomas hoteleiras. A falta de disponibilidade de financiamento é outro fator que pode afetar a demanda por novas unidades autônomas, causando uma redução nas nossas vendas. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre nossa situação financeira e em seus resultados operacionais.

***As Unidades Imobiliárias estão sujeitas a desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica.***

A venda de Unidades Imobiliárias atreladas à exploração conjunta para a operação hoteleira está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a Unidade Imobiliária ora adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual, inclusive por se tratar de Unidade Imobiliária com destinação voltada a empreendimento hoteleiro. Ademais, a valorização de imóveis verificada nos últimos anos poderá não se manter em períodos futuros, podendo haver desvalorização dos imóveis.

O valor de mercado de imóveis poderá não acompanhar o crescimento observado nos últimos anos, o que pode impactar adversamente o valor de cada Unidade Imobiliária, e, conseqüentemente, do Empreendimento como um todo. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o valor do Empreendimento. Caso a economia entre em estado recessivo, pode-se observar um decréscimo ou estagnação no valor do imóvel hoteleiro, o que poderá impactar adversamente no valor das unidades imobiliárias.

***O recente crescimento nos setores turístico e hoteleiro do Brasil poderá não ser mantido após a realização dos eventos esportivos dos anos de 2014 e 2016, o que pode impactar no resultado do Empreendimento.***

O setor hoteleiro no Brasil vem passando por franca expansão nos últimos anos, crescendo acima do produto interno bruto há mais de 10 anos. Não há como garantir que após os eventos esportivos de 2014 e 2016 o crescimento do número de turistas irá aumentar como ocorreu em outros países que sediaram Copas do Mundo e Olimpíadas. A eventual queda nos números de visitação por turistas poderá diminuir a taxa de ocupação e/ou do valor cobrado para o uso do Empreendimento, impactando negativamente o resultado.

***A crescente consolidação do setor hoteleiro no Brasil poderá exercer pressões nas margens e resultado operacional do empreendimento hoteleiro que será desenvolvido sobre as Unidades Imobiliárias.***

Os principais riscos inerentes a empreendimentos hoteleiros são: (i) mudanças relevantes na situação macroeconômica brasileira ou mundial, inclusive no que concerne à ocorrência, duração e intensidade de recessões; (ii) aumento relevante dos custos operacionais, inclusive aqueles causados por conta de eventos da natureza; (iii) indisponibilidade de crédito ou disponibilidade de crédito em condições menos favoráveis do que as atuais; e (iv) crescimento no número de concorrentes, aumentando a oferta e diminuindo margens de lucro. A profissionalização e a consolidação do setor podem resultar em competidores cada vez mais estruturados e com um poder de barganha crescente junto a clientes e fornecedores, o que pode levar o Empreendimento a ter que diminuir preços de diárias, aumentar os seus gastos com divulgações das marcas que opera e aumentar programas de promoção. Se a empresa administradora do Empreendimento não for capaz de responder eficazmente a essa competição crescente, a ocupação do Empreendimento e o preço cobrado pelas diárias podem diminuir, afetando adversamente seus resultados financeiro e operacional.

***Os rendimentos e receitas do investimento nas Unidades Imobiliárias estão sujeitas à sazonalidade e poderão variar significativamente.***

Tendo em vista que o investimento nas Unidades Imobiliárias depende do desempenho do setor hoteleiro, o adquirente das Unidades Imobiliárias está sujeito aos reflexos da sazonalidade, sendo que as receitas decorrentes da exploração do setor hoteleiro poderão se concentrar em determinadas épocas do ano. Conseqüentemente, os resultados operacionais obtidos pela SCP no Empreendimento poderão oscilar significativamente de um período a outro em razão de fatores sazonais, e essas variações poderão causar efeito adverso relevante na Remuneração a ser auferida pelas Unidades Imobiliárias.

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

A infraestrutura de transporte aéreo e terrestre constitui um fator importante para expansão da atividade de hotelaria no Brasil. Nesse sentido, a taxa de ocupação do Empreendimento poderá variar significativamente, dependendo das condições do transporte aéreo e terrestre que sirvam, em especial, a região da cidade de Americana. Eventuais interrupções ou suspensões nesses serviços poderão afetar significativamente a Remuneração.

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

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

***Mudanças climáticas podem ocasionar atrasos nas entregas das Unidades Imobiliárias.***

Eventuais alterações climáticas adversas e imprevistas podem vir a acarretar atrasos em relação à entrega das obras de incorporação e construção da Incorporadora, bem como podem demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos empreendimentos, o que pode afetar adversamente os negócios da Incorporadora. Adicionalmente, condições

climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos da Incorporadora, impactando negativamente nos resultados da Ofertante.

***As Unidades Imobiliárias que integram o Empreendimento poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização.***

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

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

***As Unidades Hoteleiras podem não ter liquidez suficiente que possibilite a venda das mesmas pelos Investidores a terceiros***

Ao realizar o investimento nos Contratos de Investimento Coletivo por meio da aquisição das Unidades Imobiliárias, o Investidor deverá assumir as obrigações contratuais previstas nos Contratos de Investimentos Coletivos, assim como a restrição do uso das Unidades Imobiliárias que deverão ser destinadas exclusivamente à operação hoteleira na modalidade Condohotel assim como às restrições aplicáveis à alienação das referidas Unidades Imobiliárias a terceiros.

Estas características, obrigações e restrições poderão impactar negativamente a liquidez das Unidades Imobiliárias limitar substancialmente a capacidade dos Investidores de vender suas Unidades Imobiliárias pelos preços, condições e ocasiões desejadas.



## **FATORES DE RISCO 2**

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

### **Possibilidade de inexistência de retorno financeiro e de aporte de recursos**

Em caso de Resultado Operacional negativo, não haverá pagamento de aluguel pela Locatária, de forma que os Investidores Adquirentes não receberão remuneração com o Empreendimento no período, sendo que o referido resultado negativo será, ainda, compensado com futuros Resultados Operacionais positivos.

Acrescenta-se que, se o Resultado Operacional negativo se estender por um ano por má gestão comprovada da Operadora Hoteleira, ou por dois anos consecutivos ou três alternados, as partes poderão rescindir o Contrato de Locação sem penalidades, de forma que as atividades hoteleiras do Empreendimento – e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores Adquirentes – poderão ser interrompidas. Nesta hipótese, os Investidores Adquirentes deverão, na proporção de suas quotas condominiais, fazer frente a todas as despesas de manutenção do condomínio, com o aporte de recursos adicionais aos inicialmente investidos.

É importante ressaltar que o risco de prejuízo em caso de insucesso da exploração da atividade hoteleira é exclusivo da Operadora Hoteleira, tendo em

vista que todo o investimento realizado pelos Investidores Adquirentes é direcionado e revertido na aquisição das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras (imóveis), de forma que os Investidores Adquirentes correm apenas os riscos imobiliários relacionados ao Empreendimento, incluindo o risco de desvalorização das suas unidades para revenda (seja em decorrência de desvalorização do mercado imobiliário como um todo ou da região em que se localiza o Empreendimento, seja em razão de resultados insatisfatórios do Empreendimento), com a consequente perda do valor investido.

**As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras que integram o Empreendimento poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização.**

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

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância de suas Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, sendo que a baixa utilização das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras que integram o Empreendimento, com a consequente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes.

**O Empreendimento será explorado comercialmente por terceiros e eventuais deficiências na operação hoteleira poderão afetar os resultados do Empreendimento.**

O Empreendimento será explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis. Embora os Condôminos possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível

assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta de serviços hoteleiros, assim como a depreciação do Empreendimento, em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem, relacionados à desvalorização da marca do hotel poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Empreendimento, com efeitos negativos diretos sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes.

**Há risco de condenações em dinheiro em valor significativo em processos judiciais ou administrativos decorrentes da construção do Empreendimento e da exploração de sua atividade hoteleira.**

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive processos cíveis, trabalhistas, previdenciários, tributários, ambientais, ações civis públicas, ações populares, e outros, movidos contra o Empreendimento, inclusive decorrentes da construção do Empreendimento pela Construtora ou da exploração da atividade hoteleira pela Operadora Hoteleira, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o Resultado Operacional do Empreendimento e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores Adquirentes. Há possibilidade, ainda, de os Investidores Adquirentes, na qualidade de proprietários das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras e Condôminos, virem a ser responsabilizados, solidária ou subsidiariamente, em juízo, em decorrência destas demandas judiciais ou administrativas, muito embora a Operadora Hoteleira tenha assumido tais riscos no Contrato de Locação.

**O surgimento de novos concorrentes e/ou o fortalecimento dos concorrentes já existentes pode alterar a dinâmica do mercado.**

O setor hoteleiro no Brasil é competitivo e a consolidação e profissionalização do setor podem levar ao surgimento de concorrentes mais preparados, o que poderá prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais do Empreendimento. Além disso, apesar de o Estudo de Viabilidade do

Empreendimento ter apurado que não existe atualmente previsão de, nos próximos anos, serem inaugurados novos hotéis próximos ao Empreendimento, é possível que outros empreendimentos, ainda que atualmente não estejam em planejamento ou sobre os quais não se tenha conhecimento, venham a ser implantados no médio prazo naquela região. Por isso, deve ser levada em conta a possibilidade de que tais concorrentes passem a oferecer produto equivalente e, assim, tornem-se competidores do Empreendimento.

**Poderá haver atrasos ou imprevistos na execução das obras do Empreendimento.**

Poderá haver atrasos ou imprevistos durante a construção do Empreendimento, em razão de diversos fatores, inclusive de força maior, como fenômenos naturais ou atrasos na renovação de licenças administrativas. Caso isso ocorra, sem prejuízo de disposições contratuais compensatórias, os resultados financeiros do Empreendimento poderão ser afetados.

**A Incorporadora poderá contratar financiamento para a construção do Empreendimento, com possibilidade de constituição de hipoteca ou alienação fiduciária do Empreendimento em garantia.**

Os Investidores Adquirentes deverão declarar ciência e concordar, por meio de cláusula específica e explícita da Promessa de Venda e Compra, que poderá ser obtido financiamento para custeio parcial da construção do Empreendimento junto a qualquer ente financeiro, sendo-lhe dada, em garantia da dívida, a hipoteca ou alienação fiduciária do terreno objeto do Empreendimento e suas acessões e benfeitorias, inclusive as próprias Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, bem como que os direitos creditórios decorrentes da comercialização do Empreendimento poderão ser objeto de cessão fiduciária, obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos aos contratos que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias. O eventual inadimplemento, pela Incorporadora, do referido contrato

de financiamento poderá gerar atrasos nas obras e prejuízos para os Investidores Adquirentes, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de excussão das garantias pelo agente financeiro.

**O Empreendimento pode ser prejudicado por mudanças no mercado hoteleiro brasileiro.**

Embora o mercado hoteleiro brasileiro venha se expandindo ao longo dos últimos anos, não é possível garantir que essa tendência de crescimento continuará a existir. Alterações das condições econômicas e sociais do País poderão impactar o mercado hoteleiro brasileiro como um todo, prejudicando também o Empreendimento.

**Os setores imobiliário e hoteleiro são extensamente regulados, e eventuais mudanças nessa regulação podem influenciar os resultados do Empreendimento.**

As atividades dos setores imobiliário e hoteleiro estão sujeitas a uma extensa regulação. A Operadora Hoteleira se empenhará em manter a observância das leis, regulamentos e demais atos normativos pertinentes, mas, caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de sanções previstas em tais atos normativos, o que pode afetar negativamente o Empreendimento. Adicionalmente, não é possível garantir: (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis ao Empreendimento; ou (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos poderá exigir que o Empreendimento utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a sua operação mais custosa. Todos esses fatores podem afetar os custos do Empreendimento e limitar o seu retorno financeiro.

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

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

**Recessões econômicas podem reduzir, interromper ou levar à substituição dos serviços por outros concorrentes de menor preço.**

Esses fatores poderão reduzir a ocupação do Empreendimento, afetando adversamente seu resultado. A utilização dos serviços por consumidores está diretamente relacionada às condições econômicas locais, nacionais e internacionais, como também à renda do público-alvo do empreendimento, ao crescimento do PIB e ao aumento do poder aquisitivo resultante de mudanças na política monetária relativas às taxas de juros e ao controle inflacionário. Em períodos de instabilidade ou recessão econômica os consumidores poderão reduzir significativamente a demanda pelos serviços oferecidos ou optar por outros de menor preço. Mudanças nas políticas monetárias governamentais que impliquem aumento da taxa de juros, variação cambial e redução do poder de compra dos clientes podem impactar adversamente o empreendimento. Também poderão afetar negativamente o empreendimento mudanças nos aspectos sociais e políticos locais, nacionais e internacionais.

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

O governo brasileiro frequentemente intervém na economia brasileira e, de tempos em tempos, introduz mudanças significativas na política e nos regulamentos. As ações do governo brasileiro de controlar a inflação e outras políticas e regulamentação frequentemente envolvem, entre outras medidas, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais e monetárias, controles de preço, desvalorizações de moeda, controles de capital e limites às importações. As atividades da SCP e do Empreendimento, sua situação financeira e seus resultados de operações poderão ser adversamente afetados por mudanças na política ou regulamentação nos níveis federal, estadual e municipal que envolvam ou afetem fatores como: (a) taxas de juros; (b) política monetária; (c) variações cambiais; (d) inflação; (e) liquidez do capital doméstico e mercado de empréstimos; (f) políticas tributárias; (g) alterações em leis trabalhistas; (h) regulamentações ambientais em nosso setor; (i) taxas de câmbio e controles e restrições sobre remessas para o exterior, como aquelas brevemente impostas em 1989 e começo de 1990; e (j) outros desenvolvimentos políticos, sociais ou econômicos que afetaram o Brasil.

Não é possível assegurar que o governo brasileiro manterá as políticas econômicas atuais, ou que alguma mudança implementada pelo governo brasileiro afetará, direta ou indiretamente, os negócios e o resultado operacional da Ofertante ou do Empreendimento.

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

A demanda por novas Unidades Imobiliárias é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazos, programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica. O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de

financiamento, dentre outros fatores. Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas podem afetar a capacidade dos compradores de unidades imobiliárias de obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por novas unidades autônomas, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento em unidades autônomas hoteleiras. A falta de disponibilidade de financiamento é outro fator que pode afetar a demanda por novas unidades autônomas, causando uma redução nas nossas vendas. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre nossa situação financeira e em seus resultados operacionais.

**As Unidades Imobiliárias estão sujeitas a desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica.**

A venda de Unidades Imobiliárias atreladas à exploração conjunta para a operação hoteleira está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a Unidade Imobiliária ora adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual, inclusive por se tratar de Unidade Imobiliária com destinação voltada a empreendimento hoteleiro. Ademais, a valorização de imóveis verificada nos últimos anos poderá não se manter em períodos futuros, podendo haver desvalorização dos imóveis. O valor de mercado de imóveis poderá não acompanhar o crescimento observado nos últimos anos, o que pode impactar adversamente o valor de cada Unidade Imobiliária, e, conseqüentemente, do Empreendimento como um todo. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o valor do Empreendimento. Caso a economia entre em estado recessivo, pode-se observar um decréscimo ou estagnação no valor do imóvel hoteleiro, o que poderá impactar adversamente no valor das unidades imobiliárias.



**A crescente consolidação do setor hoteleiro no Brasil poderá exercer pressões nas margens e resultado operacional do empreendimento hoteleiro que será desenvolvido sobre as Unidades Imobiliárias.**

Os principais riscos inerentes a empreendimentos hoteleiros são: (i) mudanças relevantes na situação macroeconômica brasileira ou mundial, inclusive no que concerne à ocorrência, duração e intensidade de recessões; (ii) aumento relevante dos custos operacionais, inclusive aqueles causados por conta de eventos da natureza; (iii) indisponibilidade de crédito ou disponibilidade de crédito em condições menos favoráveis do que as atuais; e (iv) crescimento no número de concorrentes, aumentando a oferta e diminuindo margens de lucro. A profissionalização e a consolidação do setor podem resultar em competidores cada vez mais estruturados e com um poder de barganha crescente junto a clientes e fornecedores, o que pode levar o Empreendimento a ter que diminuir preços de diárias, aumentar os seus gastos com divulgações das marcas que opera e aumentar programas de promoção. Se a empresa administradora do Empreendimento não for capaz de responder eficazmente a essa competição crescente, a ocupação do Empreendimento e o preço cobrado pelas diárias podem diminuir, afetando adversamente seus resultados financeiro e operacional.

**Os rendimentos e receitas do investimento nas Unidades Imobiliárias estão sujeitos à sazonalidade e poderão variar significativamente.**

Tendo em vista que o investimento nas Unidades Imobiliárias depende do desempenho do setor hoteleiro, o adquirente das Unidades Imobiliárias está sujeito aos reflexos da sazonalidade, sendo que as receitas decorrentes da exploração do setor hoteleiro poderão se concentrar em determinadas épocas do ano. Conseqüentemente, os resultados operacionais obtidos pela SCP no Empreendimento poderão oscilar significativamente de um período a outro em razão de fatores sazonais, e essas variações poderão causar efeito adverso relevante na Remuneração a ser auferida pelas Unidades Imobiliárias.

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

A infraestrutura de transporte aéreo e terrestre constitui um fator importante para expansão da atividade de hotelaria no Brasil. Nesse sentido, a taxa de ocupação do Empreendimento poderá variar significativamente, dependendo das condições do transporte aéreo e terrestre que sirvam, em especial, a região da cidade de Americana/SP. Eventuais interrupções ou suspensões nesses serviços poderão afetar significativamente a Remuneração.

**O aumento da concorrência na região do Empreendimento poderá afetar sua rentabilidade.** Caso haja a construção de outros empreendimentos hoteleiros na região do Empreendimento, tal fato poderá afetar adversamente a venda das Unidades Imobiliárias e o fluxo de hóspedes ao Empreendimento. Esses fatores poderão prejudicar de forma significativa a Remuneração.

**As Unidades Imobiliárias que integram o Empreendimento poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização.**

Poderá ocorrer uma baixa demanda por hospedagem no Empreendimento, por fatores diversos, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse de visitantes na cidade ou região do Empreendimento, ou ainda, no próprio hotel, refletindo em uma redução da taxa de ocupação do hotel e, conseqüentemente, da receita gerada. A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância das Unidades Imobiliárias, sendo que a baixa utilização das Unidades Imobiliárias que integram o Empreendimento, com a conseqüente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Investidores.

### **As Unidades Hoteleiras podem não ter liquidez suficiente que possibilite a venda das mesmas pelos Investidores a terceiros**

Ao realizar o investimento nos Contratos de Investimento Coletivo por meio da aquisição das Unidades Imobiliárias, o Investidor deverá assumir as obrigações contratuais previstas nos Contratos de Investimentos Coletivo, assim como a restrição do uso das Unidades Imobiliária que deverão ser destinadas exclusivamente à operação hoteleira na modalidade Condo-hotel assim como às restrições aplicáveis à alienação das referidas Unidades Imobiliárias a terceiros. Estas características, obrigações e restrições poderão impactar negativamente a liquidez das Unidades Imobiliárias limitar substancialmente a capacidade dos Investidores de vender suas Unidades Imobiliárias pelos preços, condições e ocasiões desejadas.

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

A reputação e a qualidade técnica das obras dos empreendimentos imobiliários realizados pelo controlador da Incorporadora diretamente, ou por meio de suas sociedades de propósito específico, individualmente ou em associação com sócios e parceiros, são fatores determinantes em suas vendas e crescimento. O prazo e a qualidade dos empreendimentos imobiliários dos quais o controlador da Incorporadora participa, no entanto, depende de certos fatores que estão fora do seu controle completo, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados (empreiteiros). Caso os empreiteiros que nos prestam serviços não cumpram suas obrigações trabalhistas ou fiscais, o controlador da Incorporação, como corresponsável, poderá sofrer a imposição de penalidades pelas autoridades competentes. Adicionalmente, podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão-de-obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam

constatados depois da conclusão, podem sujeitar o controlador da Incorporadora a processos civis propostos por compradores ou ocupantes das unidades. Além disso, conforme disposto no Código Civil, o controlador da Incorporadora presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser demandado com relação a tais garantias. Nessas hipóteses, o controlador da Incorporadora poderá incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais. Tais fatores também podem afetar a sua reputação como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, onde o controlador da Incorporadora também é responsável por garantir a solidez da obra pelo período de cinco anos. Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas, greves, falta de disponibilidade de mão de obra, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Incorporadora pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A Incorporadora pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos da taxa de juros, novos impostos ou tributos a serem criados, ou mesmo a alteração das alíquotas dos existentes, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas com os empreendimentos imobiliários dos quais o controlador da Incorporadora participe poderá vir a afetar adversamente a sua reputação e suas vendas futuras, inclusive da Incorporadora e do Empreendimento.

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

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

**Na qualidade de Sócios Participantes da SCP, os Investidores poderão ser responsabilizados por contingências da SCP, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.**

A SCP será a responsável pela administração e condução dos negócios do Empreendimento. Nos termos do artigo 993 do Código Civil Brasileiro, numa sociedade em conta de participação, o contrato social produz efeitos somente entre os sócios e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade. Desta forma, os Sócios Participantes, na proporção de sua participação, poderão ser responsabilizados, perante a Sócia Ostensiva, por contingências da SCP, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

**Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela da remuneração da Administradora Hoteleira estar vinculada à receita bruta do empreendimento.**

Parte da remuneração da Administradora Hoteleira está vinculada à receita bruta da operação, de forma que a Administradora Hoteleira poderá auferir

essa parcela sua remuneração independentemente da obtenção de lucro pela SCP. Por outro lado, a remuneração do Investidor, na qualidade de Sócio Participante, é vinculada à apuração de lucro pela SCP, podendo se verificar conflito com os interesses da Administradora Hoteleira do Empreendimento no que diz respeito à gestão dos custos da operação. Adicionalmente, a parte variável da remuneração da Administradora Hoteleira, na qualidade de Sócia Ostensiva, será deduzida do lucro da SCP antes da parte dos Investidores, de forma que o recebimento de remuneração por parte dos Investidores poderá ser prejudicado.

**A SCP e a Administradora Hoteleira podem não ser capazes de operar o Empreendimento nas mesmas condições originalmente previstas na estratégia de negócios, o que pode ter um efeito adverso sobre os resultados das Unidades Imobiliárias.**

A SCP e a Administradora Hoteleira poderão ter dificuldades em operar o Empreendimento e diversos fatores poderão impedir o regular funcionamento e exploração das Unidades Imobiliárias.

As Unidades Imobiliárias também estão expostas aos riscos de operação do Empreendimento, tais como: (i) desempenho de serviços abaixo dos níveis de eficiência esperado; (ii) demanda abaixo da prevista; (iii) manutenção ineficiente; (iv) aumentos dos custos das operações, incluindo os custos relativos a litígios trabalhistas, custos relativos à operação e manutenção de equipamentos, seguros e tributos; (v) não obtenção da licença de operação e/ou não renovação da licença de operação vigente; (vi) riscos de danos ao meio ambiente, que podem ensejar ações judiciais por parte de órgãos fiscalizadores, entidades de proteção ambiental e do Ministério Público, requerendo pagamento de compensação por danos eventualmente causados; (vii) incêndios, explosões, desastres naturais, tais como terremotos furacões ou outros eventos de força maior, atos terroristas ou outras ocorrências semelhantes que poderiam resultar em danos pessoais, perda de vida; (viii) erros de operação; (viii) conflitos com os proprietários de terrenos adjacentes, inclusive queixas de ruído; e (ix) necessidade de uso pelo governo, decretação

de bem de utilidade pública ou eventos similares. Caso a SCP e a Administradora Hoteleira tenham dificuldades em operar o Empreendimento e/ou qualquer fator impeça o regular funcionamento de suas unidades, a SCP e a Administradora Hoteleira serão incapazes de gerar a receita originalmente esperada para as Unidades Imobiliárias.

**Condenações em dinheiro em valor significativo contra a Incorporadora, a Administradora Hoteleira e a SCP em processos judiciais ou administrativos poderão ter um considerável efeito negativo sobre a construção do Empreendimento e/ou a receita das Unidades Imobiliárias.**

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive, entre outros, processos cíveis, trabalhistas, ambientais, fiscais, ações civis públicas, ações populares, processos de desapropriação e outros movidos contra a Incorporadora, a Administradora Hoteleira e a SCP poderão afetar a construção do Empreendimento ou a receita das Unidades Imobiliárias.

**As unidades habitacionais do Empreendimento serão alugadas para a SCP e operadas pela SCP por meio da Administradora Hoteleira. A má administração do Empreendimento poderá afetar adversamente sua situação financeira e sua imagem.**

O Empreendimento será operado pela Administradora Hoteleira. Não há como garantir que os serviços prestados terão a qualidade esperada ou que o Empreendimento será administrado de forma satisfatória. A má qualidade na prestação de serviços ou a má administração do hotel poderão afetar negativamente a imagem do Empreendimento, e conseqüentemente o seu resultado.

### ***Compra com Financiamento Bancário.***

Em caso de aquisição da Unidade Imobiliária com recurso proveniente de financiamento bancário, a taxa de retorno do investimento (TIR) no empreendimento hoteleiro poderá ser inferior a TIR projetada no estudo de viabilidade econômica. Isso ocorrerá se a taxa de juros do financiamento for superior à TIR.

### ***Os interesses da Incorporadora podem ser conflitantes com os interesses dos Investidores das Unidades Imobiliárias.***

A Incorporadora e seus sócios poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações de ativos e parcerias, buscar financiamentos ou operações similares que podem ser conflitantes com os interesses dos Investidores das Unidades Imobiliárias e causar um efeito material adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais a serem por estes auferidos.

### ***Para a administração do empreendimento a administradora reterá o percentual referente à sua administração***

A Remuneração ou a Taxa de Administração da Administradora consta no ANEXO VII - ACORDO COMERCIAL no contrato denominado como SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO, fls. 26, Cláusula Sétima, VII.1., "a" e no ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE, fls. 34 e será de:

- a) 4,5% (quatro e meio por cento) da receita líquida das operações auferida com a exploração do objeto da sociedade;
- b) 10% (dez por cento) do lucro operacional bruto ou GOP (sigla inglesa que denomina lucro operacional bruto) auferido em cada mês, calculados adotando-se o regime de competência e a seguinte equação:

O lucro operacional líquido das operações da sociedade será apurado anualmente e será definido como a diferença entre a receita líquida das operações e as despesas relativas a todos os flats integrantes do Pool e as demais operações realizadas pela sociedade, incluindo as despesas gerais.



A receita líquida das operações da sociedade compreenderá todas as importâncias recebidas pela sociedade pela sublocação do flat integrante do pool, inclusive indenizações por danos a eles causados pela exploração da vaga de garagem, pelos serviços condominiais quando prestados pela sociedade aos hóspedes, moradores e clientes do condo-hotel, os resultados das aplicações financeiras de todos os saldos existentes e depositados na conta da sociedade e demais atividades correlatas, após deduzidos os tributos, contribuições ou taxas de qualquer natureza incidentes sobre as operações da sociedade.

As despesas pagas ou incorridas pela sociedade, relativas as operações que constituem objeto do presente instrumento compreendem, dentre outras necessárias para a sua implantação e funcionamento, as seguintes: (a) aluguéis pagos ao proprietário e demais sócios; (b) os gastos com a publicidade, promoção, reservas e programas de marketing corporativo promovidos pela sociedade e ou pela administradora (c) despesas condominiais ordinárias, repasses com custo de pessoal, aviso de lançamento de recuperação e repasses de custos operacionais, despesas com empregados e pessoal contratado, inclusive contribuições previdenciárias, impostos e taxas inerentes às atividades, conforme legislação em vigor, despesas operacionais, custos administrativos e contábeis, serviços de terceiros, inclusive lavadeira, legais, comissões e agentes de viagem, comissões de locação e tarifas de cartões de crédito. (d) materiais, estoques e serviços de qualquer natureza, inclusive honorários, eventual repasse de parte dos custos relativos aos seguros contratados pelo condomínio, fornecimento de luz, gás e telefone; (e) valores destinados a constituição e manutenção do fundo da sociedade para reposição de equipamentos e manutenção, conservação e reparos do flat e dos pertences que o integram; (f) as taxas e serviços públicos relativos as unidades habitacionais integrantes do pool; (g) as remunerações (gerenciamento e franquia) devidas a administradora; (h) toda e qualquer despesa direta ou indiretamente relacionada ao uso da Marca e à respectiva franquia, incluindo as contribuições para o fundo de marketing institucional da rede a qual pertence a marca (1,5% da Receita Líquida das Operações) desde que não tenham sido incluídas as despesas condominiais.

Para fins de cálculo da remuneração devida à administradora pela administração da sociedade, fica desde já estabelecido que o lucro operacional bruto da sociedade será obtido por meio da dedução da receita líquida das despesas auferidas nas alíneas (b), (c), (d), (f) e (h), do paragrafo anterior. As despesas decorrentes de qualquer implemento por parte do Proprietário ou dos sócios, de suas obrigações perante a sociedade não serão deduzidas da receita líquida para fins de apuração do lucro operacional bruto. Fica estabelecido que, para fins de apuração de aluguel variável devido aos proprietários, o lucro operacional líquido será obtido pela dedução da receita líquida das despesas referidas nos itens (b), (c), (d), (f), (g) e (h) do parágrafo anterior.

## **ANEXO I – MINUTAS DOS CONTRATOS**

### **a) Promessa de Compra e Venda:**

[http://www.gasparinirodrigues.com.br/cvm/01\\_modelo\\_contrato\\_promessa\\_de\\_compra\\_e\\_venda.pdf](http://www.gasparinirodrigues.com.br/cvm/01_modelo_contrato_promessa_de_compra_e_venda.pdf)

**ANEXO II – DECLARAÇÃO ADQUIRENTE (DELIBERAÇÃO CVM 734/15)**

[http://www.gasparinirodrigues.com.br/cvm/02\\_declaracao\\_adquirente.pdf](http://www.gasparinirodrigues.com.br/cvm/02_declaracao_adquirente.pdf)

**ANEXO III – DECLARAÇÃO OFERTANTE (DELIBERAÇÃO CVM 734/15)**

[http://www.gasparinirodrigues.com.br/cvm/03\\_declaracao\\_de\\_ofertantes.pdf](http://www.gasparinirodrigues.com.br/cvm/03_declaracao_de_ofertantes.pdf)

## ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE

[http://www.gasparinirodrigues.com.br/cvm/04\\_estudo\\_de\\_viabilidade\\_04\\_10\\_17\\_americana.pdf](http://www.gasparinirodrigues.com.br/cvm/04_estudo_de_viabilidade_04_10_17_americana.pdf)

## **ANEXO V – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**

[http://www.gasparinirodrigues.com.br/cvm/05\\_memorial\\_de\\_incorporacao\\_arquivo\\_menor.pdf](http://www.gasparinirodrigues.com.br/cvm/05_memorial_de_incorporacao_arquivo_menor.pdf)

## ANEXO VI – FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

[http://www.gasparinirodrigues.com.br/cvm/06\\_minuta\\_futura\\_convencao.pdf](http://www.gasparinirodrigues.com.br/cvm/06_minuta_futura_convencao.pdf)



## ANEXO VII - ACORDO COMERCIAL

[http://www.gasparinirodrigues.com.br/cvm/07\\_contrato\\_ehd\\_x\\_atlantica\\_parte\\_01.pdf](http://www.gasparinirodrigues.com.br/cvm/07_contrato_ehd_x_atlantica_parte_01.pdf)

[http://www.gasparinirodrigues.com.br/cvm/08\\_contrato\\_ehd\\_x\\_atlantica\\_parte\\_02.pdf](http://www.gasparinirodrigues.com.br/cvm/08_contrato_ehd_x_atlantica_parte_02.pdf)