

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR ADQUIRENTE
OFERTA PÚBLICA DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC
EMPREENDIMENTO PONTAL - DOUBLE TREE BY HILTON PORTO ALEGRE (“OFERTA”)

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil	Profissão
RG	CPF	
End:		
Cidade	Estado	CEP
Tel:	Data de nascimento:	
E-mail:		
Apartamento(s): (ou parte ideal de apartamento)		

AO ASSINAR ESTE TERMO, DECLARO QUE:

Tive pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento na oferta, notadamente as constantes do Prospecto, do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro e dos contratos que compõem o CIC hoteleiro;

Tenho conhecimento de que o registro da oferta e o registro do emissor de valores mobiliários, assim como a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, foram dispensados pela CVM.

Recebi com antecedência uma cópia do instrumento de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (a “**Sociedade**”) e do Contrato de Comodato, referentes à operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do **Condo-Hotel**;

A Sócia Ostensiva é a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.** (a “**Administradora**”);

A **Comodatária** é a **Administradora**, na qualidade de Sócia Ostensiva da **Sociedade**;

Tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação e do Contrato de Comodato, acima mencionados;

Adiro à referida Sociedade como **Sócio Participante**;

Adiro ao Contrato de Comodato, como **Comodante**;

Concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse de meu(s) apartamento(s) para ser(em) explorado(s) pela **Administradora**, em conjunto com outros apartamentos, nos termos nele previstos;

Autorizo que meu(s) apartamento(s) seja(m) vistoriado(s) e recebido(s) pela **Administradora** ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas: (h1) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à empresa construtora/incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; (h2) não se estende à verificar se a construtora/incorporadora do prédio cumpriu com suas obrigações legais à época de entrega do empreendimento, atributo esse que me é exclusivo;

Que, não obstante minha adesão tenha ocorrido automática e obrigatoriamente com a celebração do contrato de aquisição de minha unidade autônoma, o presente termo tem a função de certificar a cessão da posição contratual em relação à Incorporadora, bem assim de organização administrativa da **Administradora**;

Que tenho conhecimento e concordo que em caso de distrato, rescisão, cessão ou qualquer forma de sucessão envolvendo o(s) meu(s) apartamento(s) que estarei automaticamente desvinculado de qualquer relação jurídica relativa à **Sociedade** e o mencionado Contrato De Comodato.

Tenho conhecimento sobre as diferenças entre os direitos e deveres dos adquirentes de Partes Ideais de Unidades Autônomas e os Adquirentes das Unidades Autônomas previstas no Prospecto Resumido da Oferta, na Seção VII - Diferenças entre os Direitos e Deveres entre Adquirentes das Partes Ideais de Unidades Autônomas e Adquirentes das Unidades Autônomas, páginas 63 a 65 e, abaixo transcritas:

O Investidor Adquirente que for titular de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira estará em condomínio civil com os titulares (proprietários) das demais partes ideais da mesma unidade autônoma hoteleira. O condomínio civil, também denominado de condomínio *pro indiviso*, é regido nos termos estabelecidos em lei, incluindo as disposições dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

Em decorrência de estar em condomínio civil, o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma poderá estar sujeito a situações diferentes, algumas podendo caracterizar risco adicional, daquelas que o Investidor Adquirente de uma Unidade Autônoma inteira está exposto. A seguir, destacam-se estas diferenças em relação a direitos e deveres:

Direitos

Conforme referido na seção V – “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira” – pág. 57 - do Prospecto, a remuneração de cada Investidor Adquirente corresponderá à sua cota parte nos dividendos distribuídos anualmente, de acordo com o previsto nas Cláusulas X e VIII do Contrato de Constituição da SCP, conforme resultados financeiros da SCP, ou seja, em havendo Lucro Operacional Líquido, estes corresponderão aos dividendos a serem distribuídos; a cota parte de cada Investidor Adquirente de unidade autônoma integral corresponderá à fração ideal de terreno de cada Suíte titulada pelo Investidor Adquirente multiplicada por 1.000 (mil); se o Investidor Adquirente for titular de Parte Ideal de Unidade Autônoma, sua cota-parte na SCP será calculada de forma proporcional, tendo como parâmetro as quotas-partes tituladas pelos adquirentes de Unidades Autônomas inteiras.

Tanto o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma quanto o Investidor Adquirente de Unidade Autônoma inteira pode alienar e também gravar a parte ideal que for titular (dando-a, por exemplo, em hipoteca), conforme previsto no Código Civil (artigo 1.314).

Contudo, na hipótese da venda (alienação), o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma deverá observar a legislação vigente quanto ao direito de preferência, incluindo o disposto no artigo 504 do Código Civil enquanto vigente e aplicável a esta situação. Neste caso, então, havendo direito de preferência a ser respeitado, deverá ofertar ao(s) condômino(s) que detiver(em) parte ideal na mesma unidade a sua parte ideal pretendida alienar antes de vendê-la a terceiro estranho, de modo a possibilitar que aquele(s), em tendo interesse, adquira(m) pelo mesmo valor e nas mesmas condições que seria adquirida a parte ideal pelo terceiro estranho.

Já o Investidor Adquirente de Unidade Autônoma inteira, poderá efetuar a venda sem observância do direito de preferência acima referido, pois não há exigência na lei neste sentido.

Ainda, há que se referir que na matrícula de Unidade Autônoma que pertença a um único Investidor Adquirente, constará somente ele como titular do domínio de dita unidade autônoma.

Já em relação à Unidade Autônoma que tenha sido adquirida por mais de um Investidor Adquirente (por ter cada um adquirido Parte Ideal de Unidade Autônoma), serão registradas na matrícula de tal Unidade Autônoma, recebendo números de registros distintos, as partes ideais de propriedade de cada um dos Investidores Adquirentes, e, assim serão feitos, na mesma matrícula, tantos registros quantos forem os proprietários de partes ideais da mesma unidade autônoma, formando-se, um condomínio civil de todos os titulares das Partes Ideais de dita Unidade Autônoma. Conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra, na sua cláusula 12.3, aplicável tanto para o caso de aquisição de Unidade Autônoma Hoteleira como no caso de aquisição de Parte Ideal desta, tais registros são feitos por ocasião da outorga da escritura pública de compra e venda, e transferência da propriedade dos bens imóveis (o que ocorre perante o Registro de Imóveis). Tal cláusula prevê, ainda, que correrão por conta do Investidor Adquirente todas as despesas relativas ao registro da transferência da propriedade para si (não havendo distinção de se Unidade ou de Parte Ideal desta),

sendo elas despesas de tabelionato, registro de imóveis e imposto de transmissão de bens imóveis. Em caso de futura venda de uma Parte Ideal, os procedimentos de transmissão de propriedade são os mesmos aqui referidos, bem como os registros relativos, que ocorrem nas matrículas, ou seja, perante o Registro de Imóveis [destacado em negrito]

Deveres

Quanto aos deveres, seguem algumas considerações a respeito dos pagamentos atrelados à posição de Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma, em decorrência das previsões legais atreladas ao condomínio civil, e que, portanto, não são aplicáveis ao Investidor Adquirente de Unidade Autônoma inteira.

Em relação às despesas de conservação da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, o Código Civil é expresso no sentido de que, no condomínio civil, cada condômino responde por sua quota parte. Nesse sentido, o artigo 1.315 do Código Civil dispõe: “ *O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.*”

Aquele condômino que quiser se eximir do pagamento das despesas e dívidas, poderá fazê-lo, renunciando a sua Parte Ideal, conforme previsto no artigo 1.316 do Código Civil. Os demais condôminos na Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira poderão, em tendo interesse, assumir as despesas e dívidas do faltoso, adquirindo a parte ideal daquele que a renunciou, na proporção dos pagamentos que foram feitos por cada um deles; mas, se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida, conforme previsto nos parágrafos 1º e 2º do Código Civil, bem como de acordo com o disposto no § 5º do artigo 51 da Convenção de Condomínio e no item 16.6.2.2 do Compromisso de Venda e Compra.

Em relação às dívidas contraídas por todos os condôminos de uma mesma Unidade Autônoma, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular a solidariedade entre eles, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente à Parte Ideal de Unidade Autônoma que detiver, nos termos do artigo 1.317 do Código Civil.

As despesas que decorrerem da Unidade Autônoma em si, como IPTU e Taxas Condominiais, recaem sobre todos os proprietários da mesma Unidade Autônoma, solidariamente, consoante interpretação do artigo 124 do Código Tributário Nacional; assim, no caso do condomínio civil, o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma pode ser acionado pela Fazenda Municipal e/ou Condomínio, conforme for o caso, para pagar o débito integral relacionado à Unidade Autônoma, e não apenas adstrito à Parte Ideal que detiver. Ele terá, contudo, direito de regresso frente aos demais condôminos de tal Unidade Autônoma.

Já o Investidor Adquirente de Unidade Autônoma inteira apenas responde pelos débitos de sua unidade.

No caso concreto, está previsto que a Operadora Hoteleira efetuará o pagamento do IPTU e das taxas do Sub Condomínio Hotel antes da distribuição da remuneração aos Investidores Adquirentes, nos termos do instrumento Contrato de Constituição da SCP, item VIII.3. (Anexo G ao Contrato de Administração, o qual consta no Anexo I – “Minutas dos Contratos do Empreendimento” do Prospecto), compondo tais rubricas as denominadas “Custos e Despesas Operacionais” e Despesas da Propriedade, conforme referido no Contrato de Constituição da SCP, item VIII.3. e na seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira” - pág. 57 do Prospecto; assim, o risco de um condômino Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira vir a ser acionado por dívidas de IPTU e ou despesas condominiais enquanto a Operadora Hoteleira estiver administrando o Hotel fica minimizado, já que não seria o condômino diretamente quem faria o pagamento do IPTU e taxas Condominiais.

Pode, ainda, haver a situação de algum condômino buscar a extinção do condomínio civil existente, com amparo no disposto no artigo 1.322 do Código Civil Brasileiro, enquanto aplicável à espécie, em conformidade com o § 1º do artigo 51 da Convenção de condomínio e alínea “j” do campo 3.3 dos Quadros Introdutórios do Compromisso de Venda e Compra, hipótese em que, se algum dos condôminos na mesma Unidade Autônoma quiser comprar a Parte Ideal que aquele que busca a extinção, ficará com a Parte Ideal somada a esta adquirida, mas, em não tendo condômino(s) interessado em adquirir tal Parte Ideal, poderá ser buscada a venda forçada do todo, ou seja, da Unidade Autônoma Hoteleira inteira, incluindo-se, portanto, as Partes Ideais dos demais Investidores Adquirentes. O resultado obtido com tal venda é repartido entre os condôminos, na proporção que detiverem a Unidade Autônoma, sendo que o condômino tem preferência em adquirir em relação ao estranho; se mais de um condômino tiver interesse, aquele que tem o quinhão maior prefere aos demais; mas, se todos tiverem participação igual, a licitação é feita entre os estranhos, mas antes de ser vendido o bem, é feita a licitação entre os condôminos interessados, a fim de que o bem seja adquirido por quem oferecer o melhor lance.

Ainda, por fim, refere-se que a representação nas assembleias de condomínio, daqueles Investidores Adquirentes que detiverem Parte Ideal de Unidade Autônoma, conforme previsto no §2º do artigo 51 da minuta de Convenção de Condomínio, bem como referido na Seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC - Contratos de Investimento Coletivo” - pág. 28 do Prospecto, deve ser feita por aquele eleito de comum acordo entre todos os Investidores Adquirentes da mesma Unidade Autônoma; dessa feita, em não chegando eles a um consenso, há o risco de estes Investidores Adquirentes não deliberarem nem votarem nas assembleias que não tenham constituído um representante conforme previsto. Já o Investidor Adquirente de Unidade Autônoma não é atingido por este regramento.

Os **Fatores de Risco** detalhados no Prospecto Resumido, na Seção VIII, páginas 66 a 74, e abaixo listados, são os que a Incorporadora conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento, os quais devem ser levados em consideração pelos Investidores na tomada de decisão para a aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras ou de Partes Ideais destas. O valor de mercado das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras ou de Partes Ideais destas 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 Investidores Adquirentes. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela Incorporadora ou que esta considere atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o Empreendimento, e deverão ser considerados pelos potenciais compradores.

1) Riscos adicionais decorrentes de o Investidor Adquirente ser titular de Parte Ideal da Unidade Autônoma Hoteleira.

Em decorrência das diferenças apontadas na Seção VII - “Diferenças entre os direitos e deveres entre Investidores Adquirentes das partes ideais de unidades autônomas e Investidores Adquirentes das unidades autônomas” – pág. 63 - deste Prospecto, o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira está potencialmente sujeito a riscos que o Investidor Adquirente de Unidade Autônoma inteira não estaria sujeito, pelas características atreladas ao condomínio civil que aquele está inserido, nos termos dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil, conforme previsão constante no item 16.6 do Compromisso de Venda e Compra, e no artigo 51 da Convenção de Condomínio. Em suma, aquele deve dar direito de preferência aos demais condôminos da mesma unidade autônoma hoteleira, enquanto este não precisa; pode estar sujeito a ser acionado por despesas do imóvel (IPTU, taxa de lixo e condominiais), ainda que adimplente com a sua quota-parte, na medida em que há solidariedade entre os condôminos; aquele não terá uma matrícula apenas em seu nome, sendo que a matrícula conterà todos os proprietários de Parte Ideal da mesma Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira devendo cada Investidor Adquirente (seja de Parte Ideal ou de Unidade Autônoma inteira) arcar com as despesas decorrentes da escritura pública de compra e venda e da transferência da propriedade (o que ocorre perante o Registro de Imóveis), sendo elas despesas de tabelionato, registro de imóveis e imposto de transmissão de bens imóveis; ainda, o risco de o investidor ter que alienar a sua parte ideal caso o investidor adquirente de parte ideal da mesma unidade autônoma entrar com procedimento de venda nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, em conformidade com o § 1º do artigo 51 da Convenção de condomínio e alínea “j” do campo 3.3 dos Quadros Introdutórios do Compromisso de Venda e Compra, e não houver condômino de tal unidade disposto a compra-la, hipótese em que a unidade inteira (o todo) pode ser levado à venda forçada. Para mais informações sobre as diferenças entre direitos e deveres dos Investidores Adquirentes de parte ideal de unidade autônoma ou unidades autônomas inteiras, o Investidor deve consultar a seção VII - “Diferenças entre os direitos e deveres entre Investidores Adquirentes das Partes Ideais de unidades autônomas e Investidores Adquirentes de unidades autônomas inteiras” – pág. 63 - deste Prospecto Resumido. [destacado em negrito]

2) Não há garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas.

O retorno financeiro do Hotel 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 Hotel 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 Hotel disponibilizado aos Investidores Adquirentes, o qual foi baseado em diversas premissas e informações prospectivas que podem vir a não se materializar.

Em caso de Resultado Operacional negativo não haverá dividendos a serem distribuídos pela SCP aos sócios, os quais, inclusive, deverão realizar os aportes necessários, na medida e na proporção do seu capital social, a fim de equalizarem o resultado da SCP. Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, o Investidor Adquirente deve consultar a seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 57 – do Prospecto Resumido.

É importante ressaltar que o risco de prejuízo em caso de insucesso da exploração da atividade hoteleira atinge os Investidores Adquirentes, na qualidade de sócios participantes da SCP, assumindo estes também os riscos imobiliários relacionados ao Hotel, 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 Hotel, seja em razão de resultados insatisfatórios do Hotel), com a consequente perda do valor investido.

3) A possibilidade de os Investidores Adquirentes não obterem lucro ou apurarem prejuízos em decorrência do insucesso do Hotel.

Os Investidores Adquirentes poderão não obter lucro no caso de o Hotel não ter Resultado Operacional satisfatório. Isso porque a remuneração dos Investidores Adquirentes está atrelada ao Resultado Operacional positivo da SCP cujo objeto é a exploração do Hotel, sendo que farão jus a dividendos no caso de haver Lucro Operacional Líquido, consoante previsto no item IX.1 do Contrato de Constituição da SCP. Assim, no caso de insucesso do Hotel, os Investidores Adquirentes poderão, inclusive, suportar prejuízos na medida em que deverão, como sócios participantes da SCP, aportar os recursos necessários, cada um na proporção do fundo social que detiver, a fim de equalizarem o resultado da SCP, conforme previsto na alínea “d” do item IV.1 do Contrato de Constituição da SCP. Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, o Investidor Adquirente deve consultar a seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento” – pág. 57 – do Prospecto Resumido.

4) A possibilidade de, no caso de compra financiada de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira ou Parte Ideal desta, a Taxa Interna de Retorno do Investimento (TIR) ser inferior à projetada no estudo de viabilidade econômica, tendo em vista a possibilidade de a taxa de correção do saldo devedor ser atualizada por uma variação superior à TIR.

No Estudo de Viabilidade do Hotel, a Taxa Interna de Retorno do investimento foi calculada com base no fluxo de caixa previsto (investimentos e resultado operacional futuro por unidade hoteleira). Para a compra da unidade a prazo, as parcelas foram corrigidas pelo INCC, conforme previsto em contrato. Para atualizar o investimento, utilizou-se o INCC-DI dos últimos 12 meses (3,74%a.a.). Caso o referido índice apresente redução no período de desembolso do investidor, a TIR poderá apresentar uma melhora em relação ao dado informado no estudo de viabilidade. Da mesma forma, caso o INCC sofra aumentos superiores, a TIR poderá sofrer impacto negativo.

5) Possibilidade de cobrança de multa sobre o valor investido.

O Investidor Adquirente está sujeito ao pagamento de multas nos seguintes casos, todos já mencionados neste Prospecto Resumido: (a) deixar de realizar o pagamento de qualquer das parcelas acordadas com a Incorporadora constantes dos Quadros Introdutórios do Compromisso de Venda e Compra nos respectivos vencimentos: o Investidor Adquirente será notificado judicial ou extrajudicialmente pela Incorporadora a, no prazo de 15 (quinze) dias, liquidar o débito, acrescido de: (i) atualização monetária de débito *pro rata die* pelos índices eleitos no Compromisso de Venda e Compra; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração do mês; (iii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em aberto; e (iv) despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso - conforme referido na seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata do “Compromisso de Venda e Compra”, na pág. 28 do Prospecto Resumido, sendo que a previsão contratual consta na Cláusula Nona do Compromisso de Venda e Compra; (b) na hipótese de o Investidor Adquirente solicitar a rescisão do Compromisso de Venda e Compra por motivos devidamente justificados até a transferência da posse da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, a Incorporadora poderá, a seu exclusivo critério, aceitar a solicitação, apurando as quantias pagas pelo Investidor Adquirente atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, descontando as seguintes despesas: (i) custos administrativos e de promoção de venda à taxa de 10% (dez por cento) sobre os valores até então recebidos pela Incorporadora; (ii) contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e à Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS), às taxas vigentes na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela Incorporadora; (iii) outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre o negócio imobiliário em questão, ainda que venham a ser criados no curso do Compromisso de Venda e Compra; (iv) multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do Compromisso de Venda e Compra; e (v) outras despesas comprovadas pela Incorporadora; a importância a ser restituída ao Investidor Adquirente será sempre de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos valores por ele pagos, conforme referido na seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata do “Compromisso de Venda e Compra”, na pág. 28 do Prospecto Resumido, sendo que a previsão contratual consta no item 9.2 do Compromisso de Venda e Compra; (c) Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à Operadora Hoteleira não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M/FGV ocorrida entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor total devido (na hipótese do atraso perdurar por dez dias ou mais) e juros moratórios computados à razão de 1,0% (um por cento) ao mês ou fração de mês, resultando, em função disto (após notificação sem purga da mora), a rescisão do Contrato de Constituição da SCP. (d) se não cumprir ou observar quaisquer das estipulações da Convenção de Condomínio: estará sujeito, o Condômino ou possuidor (posição assumida também pelo Investidor Adquirente juntamente com os demais proprietários de unidades autônomas do Empreendimento) infrator, à multa que for estabelecida na Assembleia Geral respectiva, que aprovar o orçamento de cada ano, multa esta diária, enquanto a infração perdurar sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber (Artigo 45 da Convenção de Condomínio), conforme referido na seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata da “Minuta de Convenção de Condomínio”, na pág. 49 do Prospecto Resumido.

6) As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras que integram o Hotel poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização, podendo, inclusive, gerar prejuízo.

Poderá ocorrer uma baixa demanda por hospedagem no Hotel, 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 Hotel, com a conseqüente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, podendo, inclusive, significar a necessidade de aportes na SCP, de forma a cobrir prejuízos, conforme previsto na alínea “d” do item IV.1. do Contrato de Constituição da SCP e exposto na seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 57 – do Prospecto Resumido.

7) A possibilidade de o Investidor Adquirente ter de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras ou Partes Ideais destas.

Conforme especificado acima, considerando que o Investidor Adquirente será Sócio Participante da SCP, em caso de Resultado Operacional negativo da SCP, os Investidores Adquirentes deverão aportar a contribuição correspondente à sua participação nesse prejuízo, sob pena de rescisão contratual, dentro de 5 (cinco) dias úteis do recebimento do respectivo aviso, determinada de acordo com a seguinte fórmula: prejuízo apurado x número de quotas do Investidor Adquirente, dividido pela soma das quotas de todos os Investidores Adquirentes. Após o vencimento, o valor em atraso será corrigido monetariamente, levando-se em consideração as disposições contidas na Cláusula VII.5 do Contrato de Constituição da SCP. Adicionalmente, enquanto perdurar o atraso, o Investidor Adquirente terá suspenso o seu direito ao recebimento de quaisquer valores devidos pela SCP, conforme detalhado na alínea “d” do item IV.1 do Contrato de Constituição da SCP e exposto na seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 57 – do Prospecto Resumido.

8) O Hotel será explorado comercialmente por terceiros e eventuais deficiências na operação hoteleira poderão afetar os resultados do Hotel.

O Hotel será explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis (identificada na seção I - “Identificação da Incorporadora, Construtora, Operadora Hoteleira e Co-Incorporadora” - pág. 13 – do Prospecto Resumido). 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 Hotel 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 Hotel, com efeitos negativos diretos sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes.

9) 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 Hotel 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, ainda que indiretamente, por meio da SCP da qual são sócios participantes, na medida em que a SCP quem responde por demandas judiciais ou administrativas, salvo em caso de comprovada falha, ilegalidade, má fé ou má gestão da Operadora Hoteleira, quando esta responde, conforme alínea “e” do item IV.1 do Contrato de Constituição da SCP.

10) 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 Hotel. Além disso, apesar de o Estudo de Viabilidade do Hotel ter apurado que existe atualmente previsão de, nos próximos anos, serem inaugurados 02 (dois) 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, o que poderia prejudicar os resultados do Empreendimento e a remuneração dos Investidores Adquirentes, provocado por eventual vacância de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras ou diminuição forçada dos preços de estada para patamares inferiores aos pretendidos pela Operadora Hoteleira. 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.

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

Poderá haver atrasos ou imprevistos durante a construção do Empreendimento, cujos prazos estão previstos no Cronograma Estimado (Tabela A), constante na seção II - “Descrição do Empreendimento” - pág. 16 - do Prospecto Resumido, 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 Hotel poderão ser afetados.

12) A influência que a Incorporadora possa vir a exercer nas assembleias de condômino e de sócios da SCP, caso venha a manter em sua propriedade partes ideais ou unidades autônomas do Hotel.

A Incorporadora, caso mantenha unidades autônomas hoteleiras, ou partes ideais de unidades autônomas hoteleiras, em sua titularidade, poderá influenciar nas assembleias de condôminos do Hotel, bem como de sócios da SCP.

13) 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 das unidades da Incorporadora deverão declarar ciência e concordar, por meio de cláusula específica e explícita do Compromisso 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 (ou de Partes Ideais destas, conforme o caso), 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, previsto na Cláusula 13ª do Compromisso de Venda e Compra e mencionado na seção III - "Resumo das Disposições Contratuais do CIC - Contratos de Investimento Coletivo" - pág. 28 - do Prospecto Resumido. 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.

14) O Hotel 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 Hotel.

15) Os setores imobiliário e hoteleiro são extensamente regulados, e eventuais mudanças nessa regulação podem influenciar os resultados do Hotel.

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 Hotel. 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, ou (iii) que a Incorporadora obterá, para o Empreendimento, todas as licenças e autorizações tempestivamente. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos poderá exigir que o Hotel 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 Hotel e limitar o seu retorno financeiro.

16) O valor de mercado dos imóveis no Brasil ou na região do Empreendimento pode sofrer redução, o que levará a uma conseqüente desvalorização do Empreendimento e das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras (ou de Parte Ideal desta).

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 (inteira ou Parte Ideal) e do Empreendimento como um todo.

17) A possibilidade de desvalorização dos imóveis, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica.

Após sua aquisição, o valor das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras (ou de Parte Ideal desta) está sujeito às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira (ou de Parte Ideal desta) adquirida irá se valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual. 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 da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira. Além disso, os imóveis que são objeto da Oferta constituem Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, com finalidade dedicada exclusivamente à exploração hoteleira. Caso não haja demanda por hotéis na região onde será implantado o Hotel, não há previsão para a alteração de sua finalidade; assim, pode haver uma desvalorização dos imóveis por conta dessa destinação específica.

18) Parcela substancial da remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro está vinculada à receita bruta do empreendimento hoteleiro, o que pode configurar conflito de interesse, diferentemente da remuneração dos investidores, que está vinculada ao lucro operacional.

A Operadora Hoteleira terá sua remuneração preponderantemente atrelada ao lucro operacional bruto da SCP (10% do lucro operacional bruto), porém também receberá determinadas taxas e remunerações da SCP atreladas à sua receita bruta (1% da receita bruta relativo *Taxa Mensal de Administração* e 4% da receita bruta relativo a *Taxa Mensal de Marketing Institucional*, calculadas conforme previsto na seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira”, mais especificamente no item “Remuneração da Operadora Hoteleira” – pág. 59 – do Prospecto Resumido bem como na alínea “a” do item VIII.1 do Contrato de Constituição da SCP), as quais serão recebidas ainda que o lucro operacional bruto da SCP seja negativo. Dessa forma, pode haver um conflito entre os interesses dos Investidores e da Operadora Hoteleira no que diz respeito às taxas e remunerações devidas à Operadora Hoteleira, em decorrência da exploração do Empreendimento. Para mais informações sobre a remuneração da Operadora Hoteleira, o Investidor deve consultar a seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira” – pág. 57 - do Prospecto Resumido, o item “Remuneração da Operadora Hoteleira” – pág. 59 – do Prospecto Resumido.

19) A possibilidade de existência de passivos ambientais, não conhecidos pela ofertante ou advindos do processo de construção do Empreendimento.

Para fins de aprovação do Empreendimento, a Incorporadora realizou diversos estudos e análises pertinentes à questão ambiental, não tendo encontrado qualquer passivo neste sentido. Contudo, considerando que haverá a construção civil de todo o Empreendimento, bem como serão realizadas intervenções mais profundas no solo, há a possibilidade de surgirem ou serem descobertos passivos ambientais hoje não conhecidos. Encontra-se averbada na matrícula do Empreendimento, sob o Av.14/35.877, com base em requerimento emitido pela Incorporadora e Co-Incorporadora, em cumprimento ao disposto na licença prévia que visou a execução do Empreendimento, “que do ano de 1949 a 1995, o terreno incorporado abrigou empresa do segmento naval, um ‘Parque Industrial da Construção e Manutenção de Embarcações’, com atividades impactantes como oficinas, depósitos, lavagem, pintura, fundição, solda, corte de materiais e outros; e para tanto, em razão das atividades impactantes dos riscos naturais, dito terreno passou recentemente por processo de reciclagem e gerenciamento ambiental, sendo considerado apto para novo uso”. Porém há restrições de uso quanto: (i) a ingestão das águas subterrâneas do aquífero freático local, (ii) utilização destas para qualquer tipo de uso, (iii) plantio de árvores frutíferas ou a produção de verduras ou hortaliças na área, (iv) manuseio do solo (escavação no perímetro do imóvel), sem acompanhamento ambiental de profissional habilitado e sem equipamento de proteção (individual e coletivos) apropriados, como medidas de caráter preventivo, conforme consta do item 3.4. dos Quadros Introdutórios do Compromisso de Compra e Venda.

(DATA E LOCAL)
