

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

CONDOMÍNIO IMAN ESTANPLAZA FARIA LIMA

OFERTADOS PELA INCORPORADORA

Lucius Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ/MF nº 46.213.765/0001-30

E PELA ADMINISTRADORA HOTELEIRA

Estanplaza Administradora Hoteleira e Comercial Ltda.

CNPJ/MF nº 01.943.121/0001-30

Distribuição pública de contratos de investimento coletivo vinculados a 191 (cento e noventa e uma) unidades autônomas imobiliárias e suas áreas comuns, destinadas a fins exclusivamente hoteleiros, do empreendimento imobiliário Condomínio Iman Estanplaza Faria Lima (“Unidades Imobiliárias”, “Empreendimento” e “Oferta”, respectivamente) perfazendo o montante total de até:

R\$ 90.216.800,00

As Unidades Imobiliárias serão alienadas pela **Lucius Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, 611, CEP 04501-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.213.765/0001-30 (“Incorporadora”), por meio de oferta pública realizada com dispensa de registro e de determinados requisitos, nos termos do artigo 4º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e da Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015 (“Deliberação CVM 734”). A Oferta é composta por 191 (cento e noventa e uma) Unidades Imobiliárias com preço unitário mínimo que varia de R\$443.200,00 (quatrocentos e quarenta e três mil e duzentos reais) (“Preço Mínimo”) a R\$564.800,00 (quinhentos e sessenta e quatro mil e oitocentos reais) conforme as características de cada Unidade Imobiliária e considerando os valores de tabela para o lançamento, totalizando o montante de até R\$ 90.216.800,00 (noventa milhões, duzentos e dezesseis mil e oitocentos reais) (“Valor Total da Oferta”).

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores que: (i) possuam, ao menos, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio; ou (ii) invistam, ao menos, R\$300.000.000,00 (trezentos mil reais) na Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	4
CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA	8
DISPONIBILIZAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA E O EMPREENDIMENTO.....	13
CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO EMPREENDIMENTO	13
<i>DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO</i>	<i>14</i>
<i>CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO</i>	<i>14</i>
<i>ESTUDO DE VIABILIDADE</i>	<i>15</i>
<i>INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO.....</i>	<i>15</i>
IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA E DA ADMINISTRADORA HOTELEIRA	16
<i>INCORPORADORA.....</i>	<i>16</i>
<i>ADMINISTRADORA HOTELEIRA.....</i>	<i>16</i>
CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO EMPREENDIMENTO	19
<i>PROMESSA DE VENDA E COMPRA</i>	<i>19</i>
<i>CONTRATO DE LOCAÇÃO</i>	<i>21</i>
<i>CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SCP</i>	<i>22</i>
<i>CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO.....</i>	<i>25</i>
<i>CONTRATOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.....</i>	<i>26</i>
REMUNERAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS	28
REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA HOTELEIRA.....	31
FLUXOGRAMA DO EMPREENDIMENTO	33
CUSTOS, APORTES, DESPESAS, TAXAS QUE SEJAM OU POSSAM VIR A SER ARCADOS PELOS SUBSCRITORES E PROPRIETÁRIOS	
RETENÇÃO DO PAGAMENTO DOS DIVIDENDOS	35
FATORES DE RISCO.....	47
ANEXO I – MINUTAS DOS CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO.....	57
ANEXO II – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO E MATRÍCULA	58
ANEXO III – ESTUDO DE VIABILIDADE	59
ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR	60
ANEXO V – DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400.....	61

DEFINIÇÕES

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

Administradora Hoteleira	Estanzapla Administradora Hoteleira e Comercial Ltda.
CIC	Contratos de Investimento Coletivo que vinculam os adquirentes de Unidades Imobiliárias.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Código de Processo Civil	Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada.
Compromisso de Venda e Compra	Instrumento Particular de “Contrato de Promessa de Venda e Compra de Unidade Imobiliária a ser Construída e outras Avenças” a ser celebrado entre a Incorporadora e cada Subscritor, nos termos da minuta constante do Anexo I deste Prospecto Resumido.
Condomínio	O Empreendimento, composto pelo conjunto de Proprietários e usuários das Unidades Imobiliárias e áreas comuns
Condômino	Proprietário e usuário das Unidades Imobiliárias e áreas comuns
Construtora	Construtora a ser contratada futuramente pela Incorporadora com base nos critérios de solidez financeira, reputação positivo, qualidade técnica e preço.
Contrato de Administração	Contrato de Administração Condominial de Natureza Hoteleira a ser celebrado entre, de um lado, a Incorporadora e o condomínio do Empreendimento, e, de outro lado, a Administradora Hoteleira, nos termos da minuta constante do Anexo I deste Prospecto Resumido.
Contrato de Locação	Contrato de Locação a ser celebrado entre, de um lado, a Incorporadora e/ou os Proprietários, na qualidade de sucessores da Incorporadora, e, de outro lado, a Administradora Hoteleira, tendo por objeto a locação de cada uma das Unidades Imobiliárias para a Administradora Hoteleira, que constitui o Anexo III do Contrato de Constituição de SCP cuja minuta, por sua vez, consta do Anexo I deste Prospecto Resumido.

Contrato de Prestação de Serviços	Contrato de Prestação de Serviços de Assessoria Técnica e Pré-Operacional de Natureza Hoteleira, a ser celebrado entre, de um lado, a Incorporadora e o Condomínio, e, de outro lado, a Administradora Hoteleira, nos termos da minuta constante do Anexo I deste Prospecto Resumido.
Contratos do Empreendimento	São os contratos e documentos que regem as relações jurídicas do Empreendimento, conforme descritos no item “Regime Jurídico” na Seção “Características Principais da Oferta” deste Prospecto Resumido, que constam do Anexo I deste Prospecto Resumido.
Controladores da Incorporadora	São as pessoas físicas que, em conjunto, detêm a maioria das quotas representativas do capital social da Incorporadora, quais sejam: Sra. Maria Sylvia Haidar Suriani, Sr. Lúcio Suriani e Sra. Sylvia Suriani Sabie.
Convenção de Condomínio	Minuta da Convenção de Condomínio Edifício “Iman Estanplaza Faria Lima”, que regulamentará a destinação das áreas do Empreendimento, os direitos, obrigações e as relações de propriedade entre os Proprietários, enquanto condôminos, fixando normas de convivência e a forma de administração do Condomínio.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Abertura	A data em que, cumulativamente, as seguintes condições deverão ter sido verificadas: (i) vistoria realizada por empresa especializada, atestando que as Unidades Imobiliárias estão completamente concluídas, montadas, equipadas e decoradas, conforme os padrões da marca; (ii) terem sido expedidos os alvarás e licenças operacionais e de funcionamento necessários à regular operação da SCP e das demais atividades condominiais; (iii) ter sido realizada a assembleia de instalação de condomínio de uso; e (iv) ser transferida à Administradora Hoteleira a posse das Unidades Imobiliárias.
Declaração do Subscritor	Declaração a ser assinada por cada Subscritor quando da subscrição de uma ou mais Unidades Imobiliárias vinculadas aos CIC no âmbito da Oferta.
Deliberação CVM 734	Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015.
Despesas Operacionais	Despesas descritas no Anexo II do Contrato de Constituição de SCP e refletidas na seção “Remuneração dos Proprietários” deste Prospecto Resumido.
Empreendimento	O empreendimento imobiliário hoteleiro “Condomínio Iman Estanplaza Faria Lima”, a ser construído no Imóvel.

Estudo de Viabilidade	Relatório acerca da viabilidade hoteleira do Empreendimento, elaborado pela Hotel Invest, datado de 19 de fevereiro de 2015, constante do Anexo III do presente Prospecto Resumido.
IGP-M	Índice Geral de Preços-Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas
Imóvel	Imóvel situado na Rua Lourenço Marques, nº 10, complemento 18, Jardim Paulista, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme incorporação que será registrada na matrícula nº 188.321 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, cujo projeto de construção foi aprovado nos termos do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2014/03103-00 e seu apostilamento de nº 2014/03103-01, expedido em 26 de fevereiro de 2014, e do Alvará de Execução de Edificação Nova nº 2014/29345-00 (Processo nº 02002-0134456-0) emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, sobre o qual será construído o Empreendimento.
Incorporadora	Lucius Empreendimentos Imobiliário Ltda.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
SCP	Sociedade em Conta de Participação criada pelo Contrato de Constituição de SCP na qual a Incorporadora e/ou os Proprietários, na qualidade de sucessores da Incorporadora, constam como sócios participantes enquanto a Administradora Hoteleira consta como sócia ostensiva.
Subscriber	Cada uma das pessoas físicas ou jurídicas, ou outras entidades, que invista no Empreendimento por meio da subscrição de CIC vinculados a Unidade Imobiliária.
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei de Arbitragem	Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.
Lei de Condomínio e Incorporações	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
Lei dos Corretores de Imóveis	Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, conforme alterada.
Lei do Mercado de Valores Mobiliários	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
Lei 10931/2004	Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
Memorial de Incorporação	Memorial de Incorporação do Empreendimento registrado sob R.02 na matrícula nº 188.321 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.
Oferta	A oferta pública de distribuição de CIC vinculados à Unidades Imobiliárias do Empreendimento.
Ofertantes	Incorporadora e Administradora Hoteleira, quando referidas em conjunto.
Administradora Hoteleira	Estanplaza Administradora Hoteleira e Comercial Ltda., sociedade limitada que integra o Grupo Estancorp.
Preço da Unidade	Preço unitário de cada Unidade Imobiliária do Empreendimento.
Preço Mínimo	O preço unitário mínimo para a subscrição de uma Unidade Imobiliária do Empreendimento, correspondente a R\$443.200,00 (quatrocentos e quarenta e três mil e duzentos reais).
Proprietários	São os Subscritores assim que quitam integralmente o Preço da Unidade e adquirem a propriedade da(s) Unidade(s) Imobiliária(s), sucedendo a Incorporadora nos direitos e obrigações previstos dos Contratos do Empreendimento.
Prospecto Resumido	Este Prospecto Resumido de Distribuição Pública de Contratos de Investimento Coletivo Vinculados a Unidades Imobiliárias do Empreendimento Condomínio Iman Estanplaza Faria Lima, datado de 30 de setembro de 2015.
Real	A moeda corrente no Brasil.
Unidade Imobiliária	Cada uma das 191 (cento e noventa uma) unidades imobiliárias autônomas do Empreendimento, operadas de acordo com a marca Estanplaza, e suas áreas comuns, destinadas a fins exclusivamente hoteleiros e colocadas à venda pela Incorporadora.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA

Nome do Empreendimento	Condomínio Iman Estanplaza Faria Lima
Incorporadora/Co-Ofertante	Lucius Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Administradora Hoteleira/Co-Ofertante	Estanplaza Administradora Hoteleira e Comercial Ltda.
Número de Unidades Imobiliárias a serem vendidas	<p>191 (cento e noventa e uma) Unidades Imobiliárias com matrículas específicas, separadas e diversas da(s) matrícula(s) do Imóvel em que se encontrará localizado o Empreendimento.</p> <p>As 191 (cento e noventa e uma) Unidades Imobiliárias serão divididas em:</p> <ul style="list-style-type: none">• 13 (treze) Unidades Imobiliárias de área privativa equivalente a 21,62 m² (vinte e um metros e sessenta e dois centímetros quadrados);• 26 (vinte e seis) Unidades Imobiliárias com áreas privativas equivalentes a 21,85 m² (vinte e um metros e oitenta e cinco centímetros quadrados);• 114 (cento e quatorze) Unidades Imobiliárias com áreas privativas equivalentes a 22,20 m² (vinte e dois metros e vinte centímetros quadrados);• 12 (doze) Unidades Imobiliárias com áreas privativas equivalentes a 25,38 m² (vinte e cinco metros e trinta e oito centímetros quadrados); e• 26 (vinte e seis) Unidades Imobiliárias com áreas privativas equivalentes a 27,55 m² (vinte e sete metros e cinquenta e cinco centímetros quadrados).
Preços Mínimos	<p>O Preço Mínimo para a aquisição das Unidades Imobiliárias é de R\$443.200,00 (quatrocentos e quarenta e três mil e duzentos reais), correspondente às Unidades Imobiliárias de área privativa equivalente a 21,62 m² (vinte e um metros e sessenta e dois centímetros quadrados).</p> <p>Desse modo, os preços mínimos para a aquisição à vista dos diferentes tipos de Unidades Imobiliárias são os seguintes ("<u>Preços Mínimos</u>"):</p> <ul style="list-style-type: none">• R\$443.200,00 (quatrocentos e quarenta e três mil e duzentos reais) para Unidades Imobiliárias de área privativa equivalente a 21,62 m² (vinte e um metros e sessenta e dois centímetros quadrados).

- R\$447.900,00 (quatrocentos e quarenta e sete mil e novecentos reais) para Unidades Imobiliárias com áreas privativas equivalentes a 21,85 m² (vinte e um metros e oitenta e cinco centímetros quadrados);
- R\$455.100,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil e cem reais) para Unidades Imobiliárias com áreas privativas equivalentes a 22,20 m² (vinte e dois metros e vinte centímetros quadrados);
- R\$520.300,00 (quinhentos e vinte mil e trezentos reais) para Unidades Imobiliárias com áreas privativas equivalentes a 25,38 m² (vinte e cinco metros e trinta e oito centímetros quadrados); e
- R\$564.800,00 (quinhentos e sessenta e quatro mil e oitocentos reais) para Unidades Imobiliárias com áreas privativas equivalentes a 27,55 m² (vinte e sete metros e cinquenta e cinco centímetros quadrados).

O valor dos preços de todas as Unidades Imobiliárias, será corrigido, mensalmente, pela variação do INCC - Índice Nacional de Custos da Construção Civil-DI, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. Após a entrega da Unidade Imobiliária ao Subscritor, a correção monetária se dará pelo IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, acrescido de juros de 12% (doze por cento) ao ano pela Tabela Price.

Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta é de até R\$ 90.216.800,00 (noventa milhões, duzentos e dezesseis mil e oitocentos reais) correspondente a multiplicação dos preços de cada um dos diferentes tipos de Unidades Imobiliárias pela respectiva quantidade de Unidades Imobiliárias de tal tipo.

Forma de Pagamento

A forma de pagamento do Preço da Unidade se dará nos termos previstos no Compromisso de Compra e Venda.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos captados pela Incorporadora por meio da Oferta serão integralmente destinados à Incorporadora e utilizados para a viabilização e implementação do Empreendimento e a remuneração da Incorporadora, em conformidade com a Lei de Condomínio e Incorporações.

Vinculação aos CIC

As Unidades Imobiliárias encontram-se vinculadas aos CICs constantes do Anexo I deste Prospecto Resumido e, em especial, ao Contrato de Constituição de SCP. Por meio da subscrição de Unidades Imobiliárias, o Subscritor adere expressamente aos termos e condições de tais CICs, fazendo também jus a eventuais

rendimentos decorrentes dos CIC assim que se tornar Proprietário.

Exploração do Empreendimento

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

Público Alvo

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

Inadequação da Oferta

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

Data de Início da Oferta

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

Prazo de Duração da Oferta

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

Intermediação

A Oferta será conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI (“CRECI”), como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista (i) as características eminentemente imobiliárias

da Oferta e (ii) a dispensa de contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a Oferta.

Em caso de descumprimento ou de indícios de descumprimento, por parte de quaisquer dos corretores de imóveis vinculados a sociedade corretora que esteja conduzindo a Oferta, de quaisquer das normas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, especialmente no que tange a utilização de material publicitário irregular, as Ofertantes deverão excluir da Oferta a sociedade corretora a qual o corretor estiver vinculado.

Cancelamento da Oferta

A Oferta poderá ser cancelada na hipótese de desistência da incorporação do Empreendimento, conforme faculta a Lei de Condomínio e Incorporações. Essa desistência poderá ser exercida pela Incorporadora dentro do prazo de carência de 180 (dias) do registro da incorporação caso não tenham sido alienadas 60% (cinquenta por cento) das Unidades Imobiliárias. Nesta hipótese, os Subscritores que já tenham adquirido uma ou mais Unidades Imobiliárias ou efetuado pagamentos relativos à tais Unidades Imobiliárias serão ressarcidos pela Incorporadora na forma prevista na Lei de Condomínio e Incorporações e ratificada no Compromisso de Venda e Compra.

Remuneração

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

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

Regime Jurídico

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

Adicionalmente, o investimento no Empreendimento é regido pela Instrução CVM 400, Lei do Mercado de Valores Mobiliários, Deliberação CVM 734 e pelos seguintes contratos/documentos: (a) Compromisso de Venda e Compra; (b) Contrato de Constituição de SCP e seus anexos; (c) Contrato de Prestação de Serviços; (d) Contrato de Administração; e (e) Minuta da Convenção de Condomínio Edifício “Iman Estanplaza Faria Lima”, disponíveis para consulta no Anexo I deste Prospecto Resumido,

além do Memorial de Incorporação e da Matrícula do Imóvel, disponíveis para consulta no Anexo II.

Informações sobre o Empreendimento

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

Declarações

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

DISPONIBILIZAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA E O EMPREENDIMENTO

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

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

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

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

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

As Informações Financeiras e Operacionais atualizadas do Empreendimento, descritas abaixo, na seção “Características Principais do Empreendimento” serão disponibilizadas durante todo o prazo da Oferta no *website* www.estanplaza.com.br.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO EMPREENDIMENTO

Descrição do Empreendimento

O Empreendimento será construído sobre o Imóvel, situado na Rua Lourenço Marques, nº 10, complemento 18, Jardim Paulista, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme incorporação que será registrada na matrícula nº 188.321 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, cujo projeto de construção foi aprovado nos termos do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2014/03103-00 e seu apostilamento de nº 2014/03103-01, expedido em 26 de fevereiro de 2014, bem como do Alvará de Execução de Edificação Nova nº 2014/29345-00 (Processo nº 02002-0134456-0) emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, e receberá a denominação de Condomínio Iman Estanplaza Faria Lima.

Será constituído por um prédio com 2 (duas) partes distintas. Uma delas será constituída de coisas de uso e propriedade comuns de todos os Proprietários, inalienáveis e indivisíveis, que são parte comuns nas quais se compreendem o total de 128 (cento e vinte e oito) vagas de garagem.

A outra seção será formada pelas partes de uso e propriedade exclusiva dos Proprietários, composta de 192 (cento e noventa e duas) unidades autônomas hoteleiras das quais 191 (cento e noventa e uma) serão objeto da Oferta.

As Unidades Imobiliárias que constituem o Empreendimento são unidades autônomas com fins exclusivamente hoteleiros com matrícula específica, separada e diversa da matrícula do Imóvel.

Construção do Empreendimento

A construção do Empreendimento é de responsabilidade exclusiva da Incorporadora, que poderá realizá-la por si ou por terceiro. A Incorporadora iniciará a construção do Empreendimento e a concluirá dentro do prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar da data de início de comercialização das Unidades Imobiliárias ao público, sem considerar neste prazo (i) o período de tolerância por atraso de até 180 (cento e oitenta) dias e (ii) eventuais atrasos decorrentes de caso fortuito ou força maior, conforme definidos na Promessa de Venda e Compra.

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

Possibilidade de Financiamento à Construção do Empreendimento

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

Estudo de Viabilidade

Foi elaborado Estudo de Viabilidade do Empreendimento, datado de 19 de fevereiro de 2015, que compreende a análise de potencial técnico e financeiro do Empreendimento, do mercado e das possibilidades de rendimento. O Estudo de Viabilidade não deve ser interpretado, em nenhuma circunstância, como uma recomendação de investimento no Empreendimento. O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o Subscritor. Ao decidir por adquirir as Unidades Imobiliárias, os Subscritores deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. Para informações sobre os principais riscos envolvidos na aquisição de Unidades Imobiliárias, o Subscritor deve consultar a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Resumido.

Informações Financeiras e Operacionais do Empreendimento

A Administradora Hoteleira será responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras anuais auditadas e das informações financeiras trimestrais da SCP.

As demonstrações financeiras anuais deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, assim como deverão ser divulgadas, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, na página da rede mundial de computadores www.estanplaza.com.br, no prazo de 2 (dois) meses contados do encerramento do exercício social da SCP.

As informações financeiras trimestrais deverão ser revisadas por auditor independente registrado na CVM, assim como divulgadas, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes na página da rede mundial de computadores www.estanplaza.com.br, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados do encerramento de cada trimestre do exercício social da SCP.

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

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

IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUTORA, DA INCORPORADORA E DA ADMINISTRADORA HOTELEIRA

Construtora

A Construtora será contratada futuramente pela Incorporadora com base nos critérios de solidez financeira, reputação positiva, qualidade técnica e preço. A gestão da obra será realizada pela Incorporadora.

Incorporadora

Lucius Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 46.213.765/0001-00
Av. República do Líbano, 611, Ibirapuera
São Paulo - SP
CEP: 04501-000
At.: Otávio Suriani
Tel.: (11) 3887-4077
E-mail: otavio.suriani@estancorp.com.br
Website do Empreendimento:
www.imanestanplaza.com.br
Link ao Prospecto Resumido:
www.imanestanplaza.com.br/prospectoresumido

Administradora Hoteleira

Estanplaza Administradora Hoteleira e Comercial Ltda.

CNPJ/MF: 01.943.121/0001-30
Av. República do Líbano, 611, Ibirapuera
São Paulo - SP
CEP: 04501-000
At.: Otávio Suriani
Tel: (11) 3887-4077
E-mail: otavio.suriani@estancorp.com.br
Website: www.estanplaza.com.br

Descrição da Construtora, Incorporadora e da Administradora Hoteleira

A Construtora

A Construtora será contratada futuramente pela Incorporadora com base nos critérios de solidez financeira, reputação positivo, qualidade técnica e preço. A gestão da obra será realizada pela Incorporadora.

A Incorporadora

A Lucius Empreendimentos Imobiliários Ltda. é uma sociedade limitada que faz parte do Grupo Estancorp e tem como quotistas a Sra. Maria Sylvia Haidar Suriani, o sr. Lucio Suriani e a Sra. Sylvia Suriani Sabie.

A Estancorp é uma corporação que atua sinergicamente, desde a concepção até a gestão de empreendimentos hoteleiros, residenciais e corporativos com serviços.

Na qualidade de Incorporadora, a Lucius Empreendimentos Imobiliários Ltda. é responsável pela incorporação do Empreendimento e pela entrega das Unidades Imobiliárias e de todo o Empreendimento.

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

A Administradora Hoteleira

A Estanplaza Administradora Hoteleira e Comercial Ltda. é uma sociedade limitada pertencente ao Grupo Estancorp que tem como quotistas a Sra. Ana Luísa Daccache Suriani e o Sr. Lucio Suriani. A Estanplaza Administradora Hoteleira e Comercial Ltda. irá atuar na exploração hoteleira do Empreendimento, na qualidade de Administradora Hoteleira.

A rede de hotéis Estanplaza atua há mais de 20 anos desenvolvendo serviços inspirados no melhor da Alma Brasileira para encantar e proporcionar bem estar aos seus hóspedes.

Construímos manuais de serviços e indicadores próprios, na busca de uma cultura de hospitalidade que valorize o patrimonio da alma brasileira.

Nosso modelo de desenvolvimento operacional busca a autenticidade e espontaneidade dos colaboradores, incentivando-os a transcenderem a excelência na prestação de serviços através de equipes de alta performance.

A Rede Estanplaza, uma das empresas que compõem Grupo Estancorp, conta atualmente com 7 hotéis, todos nas regiões corporativas da cidade de São Paulo, divididos em 4 categorias: Gran Estanplaza; Premium Boutique Hotel & Convention Center; Boutique Hotel & Convention Center; Boutique Hotel.

A Administradora Hoteleira será responsável pela operação da atividade hoteleira do Empreendimento, em nome próprio, sob o padrão da marca Estanplaza.

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

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

CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO EMPREENDIMENTO

São apresentadas a seguir informações resumidas sobre as disposições contratuais que regulam as relações entre os Proprietários, a Incorporadora e a Administradora Hoteleira no âmbito da Promessa de Venda e Compra, do Contrato de Constituição de SCP, do Contrato de Administração e do Contrato de Prestação de Serviços, respectivamente.

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

Promessa de Venda e Compra

Por meio da Promessa de Venda e Compra, a Incorporadora se obriga a vender ao Subscritor, e este dela adquirir, para entrega futura depois de concluída(s), Unidade(s) Imobiliária(s) e fração ideal de terreno, por preço a ser ajustado no quadro resumo e sujeito a juros e atualização monetária, nos termos das cláusulas da Promessa de Venda e Compra.

Conforme a Promessa de Venda e Compra, a Incorporadora se obriga a informar a respeito do andamento da obra no máximo a cada 180 (cento e oitenta) dias. A data de conclusão das obras poderá ser antecipada ou prorrogada por até 180 (cento e oitenta) dias, mediante aviso ao Subscritor com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, sem necessidade de justificativa da Incorporadora, e pela qual não caberá nenhuma compensação ou indenização. Quando a Unidade Imobiliária estiver prestes a ficar pronta ou já estiver pronta, o Subscritor receberá uma comunicação, e, a partir dessa data, estará obrigado a, no prazo de 10 (dez) dias, efetivar a vistoria da Unidade Imobiliária.

Ainda, a Incorporadora se compromete a, no prazo máximo de até 6 (seis) meses contados da concessão do Habite-se da edificação ou da data em que seja constatado que a edificação está em condições de uso, prestar assistência à edificação na execução de eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, inclusive nas Unidades Imobiliárias, desde que os defeitos não tenham sido causados por mau uso ou falta de conservação/manutenção.

O Subscritor declara (i) concordar com o projeto de construção, com o respectivo memorial descritivo e com a composição da Unidade Imobiliária, sendo vedado a ele qualquer pedido de modificação ou acréscimo; e (ii) conhecer que, para a construção do Empreendimento, serão contratadas uma ou mais empresas especializadas, que poderão ser substituídas a qualquer tempo, a critério, fiscalização e necessidades da Incorporadora, e que caberá exclusivamente a elas a responsabilidade técnica pela execução das obras.

Eventuais diferenças que decorrerem de alteração de projeto ou resultarem da execução da obra iguais ou inferiores a 5% (cinco por cento) as áreas privativas, comuns ou da Unidade Imobiliária, não darão ao Subscritor direito de pleitear qualquer reclamação, indenização, compensação ou rescisão contratual. O Subscritor somente poderá entrar ou permanecer na obra com autorização escrita da Incorporadora, de acordo com horários de visita organizados por esta, e não poderá introduzir na obra operários ou materiais que lhe sejam estranhos.

A Incorporadora fica autorizada a proceder à substituição dos materiais de acabamento constantes do Memorial de Incorporação desde que por outros similares, de qualidade equivalente.

O Subscritor poderá efetuar a cessão e transferência dos direitos e obrigações da Promessa de Venda e Compra apenas mediante anuência da Incorporadora, a menos que ele já tenha realizado o pagamento integral do preço na forma contratada. A Incorporadora terá também o direito de ceder e transferir a terceiros seu crédito decorrente da alienação do Empreendimento ou da Promessa de Venda e Compra, mas não deixará de ser inteiramente responsável pelo Empreendimento.

O Subscritor receberá a posse da Unidade Imobiliária após a conclusão das obras civis, a instituição de condomínio de uso, a averbação da obra e a quitação do preço na forma contratada, nos termos a serem definidos no quadro resumo da Promessa de Venda e Compra. A vistoria e entrega das chaves será procedida pela Operadora Hoteleira nomeada e qualificada, com poderes concedidos pelo Subscritor, observando que: (i) a data para vistoria, entrega das chaves e assinatura do termo de recebimento da Unidade Imobiliária deverá ser marcada no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do “habite-se” do Empreendimento ou da comunicação de que a Unidade Imobiliária está pronta, o que ocorrer primeiro; (ii) a vistoria será acompanhada por representante designado pela Incorporadora, e o representante do Subscritor deverá apontar os vícios e defeitos encontrados na Unidade Imobiliária; e (iii) depois de sanados os defeitos aparentes, a Incorporadora se responsabilizará apenas pelos vícios ocultos e/ou pelos que afetem a solidez e segurança da construção. A existência de pequenos reparos nas áreas comuns do Empreendimento ou na Unidade Imobiliária, desde que estes não impeçam sua habitabilidade, não poderá servir de fundamento para a recusa de receber as chaves.

O Subscritor terá o direito de receber a escritura de venda e compra da Unidade Imobiliária, livre de ônus e dívidas, depois de efetivada a instituição do Condomínio e excluindo eventual gravame relacionado à garantia real decorrente de financiamento do Empreendimento. A escritura pública será lavrada preferencialmente em Tabelião escolhido pela Incorporadora, sendo que, caso o Subscritor opte pelo contrário, ele arcará com as despesas decorrentes da mudança. A escritura de venda e compra será outorgada ao Subscritor, se o preço tiver sido liquidado por ele com recursos próprios, em até 120 (cento e vinte) dias da averbação da obra e registro do instrumento de instituição e especificação do Condomínio. Uma vez outorgada a escritura, é obrigação do Subscritor efetivar, em até 30 (trinta) dias, a inscrição imobiliária na repartição pública competente da municipalidade, transferindo a responsabilidade tributária para si. Ainda, o Subscritor responderá à Incorporadora e se responsabilizará por eventual inadimplemento no pagamento de obrigações que venham a ser cobradas da Incorporadora, especialmente junto ao Condomínio, à municipalidade e às concessionárias.

Optando a Incorporadora pela desistência da incorporação dentro do prazo limite previsto no item 14.1 da Promessa de Venda e Compra, tal decisão será denunciada por escrito ao Registro de Imóveis competente, e a cada um dos Subscritores, dispondo a Incorporadora do prazo de até 30 (trinta) dias para restituir ao Subscritor os valores até então pagos, devidamente corrigidos monetariamente, segundo o índice oficial vigente, acrescidos de juros à taxa de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia. A devolução será efetuada contra-recibo do Subscritor para a Incorporadora, como prova de sua desvinculação total do Empreendimento. Com tal procedimento as partes da

Promessa de Venda e Compra ficarão desobrigadas dos direitos e obrigações decorrentes da Promessa de Venda e Compra. Desse modo, a Incorporadora ficará liberada para dar o destino que melhor lhe convier ao Imóvel. Na hipótese de o Subscritor não comparecer para receber o valor de restituição, após notificação da Incorporadora, esta deverá reservar o valor que a ela couber e ficará liberada, para dar o destino que melhor lhe convier ao Imóvel.

Por fim, o Subscritor declara que: (i) recebeu cópia e aderiu à Convenção de Condomínio; (ii) teve acesso a minuta prévia da Promessa de Venda e Compra, tendo conhecido e compreendido seu conteúdo, inclusive sobre os efeitos que decorrem em caso de sua impontualidade; (iii) concedeu à Incorporadora o direito de manter placa indicativa de seu logotipo e objetivos sociais nas dependências do Empreendimento; (iv) está ciente de que o terreno onde será incorporado o Empreendimento, bem como as futuras acessões e benfeitorias, serão dados em garantia de financiamento; (v) tem ciência do prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias contados do registro do memorial de incorporação no Registro de Imóveis competente, pelo qual a Incorporadora poderá desistir do Empreendimento caso não tenha comercializado 60% (sessenta por cento) das Unidades Imobiliárias neste período; (vi) concorda que a Incorporadora poderá submeter o Empreendimento ao regime de patrimônio de afetação a seu exclusivo critério; (vii) foi informado pela Incorporadora a respeito das condições relativas à operacionalidade do Empreendimento, especialmente no que toca ao sistema de exploração hoteleira conjunta e sua participação como sócio participante de uma sociedade em conta de participação; (viii) dá permissão à Incorporadora para que, enquanto ainda houver Unidades Imobiliárias de sua propriedade, ela mantenha no Empreendimento corretores e placas promocionais alusivas ao Empreendimento; (ix) tem ciência de que as sugestões de decoração encontradas no stand e em publicidade do Empreendimento são meramente ilustrativos e não compõem o memorial descritivo ou o projeto aprovado; (x) tem ciência de que as espécimes vegetais presentes na maquete e publicidade poderão ser substituídas por outras, atendendo o projeto paisagístico desenvolvido; e (xi) tem ciência de que os materiais ou marcas discriminados no memorial de acabamento que deixarem de ser fabricados ou não mais forem encontrados no mercado durante o prazo de execução da obra poderão ser substituídos por outros de igual qualidade, sem alteração no preço.

A Incorporadora não contratará com terceiros, por iniciativa própria, para execução de qualquer serviço no local, considerando que a Unidade Imobiliária será mantida montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida pela Operadora Hoteleira.

Contrato de Locação

Por meio do Contrato de Locação, todas as Unidades Imobiliárias são objeto de locação entre, de um lado, a Incorporadora e/ou os Proprietários, enquanto sucessores legais da Incorporadora, e, de outro, a Administradora Hoteleira para que esta exerça as atividades relacionadas à sua operação hoteleira, sob a marca “Estanplaza”.

O Contrato de Locação terá o mesmo período de vigência do Contrato de Constituição de SCP.

Contrato de Constituição de SCP

Por meio do Contrato de Constituição de SCP, é criada uma sociedade em conta de participação na qual a Incorporadora e/ou os Proprietários, enquanto sucessores legais da Incorporadora, figuram na qualidade de sócios participantes enquanto a Administradora Hoteleira consta como sócia ostensiva. O objeto da SCP é a exploração e gestão hoteleira das Unidades Hoteleiras dentro do sistema de exploração comercial em grupo (pool).

O Contrato de Constituição de SCP entrará em vigor na data de sua assinatura e vigerá durante o período de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses contados a partir da Data de Abertura.

Ao fim do prazo inicial de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses, o Contrato de Constituição de SCP será automaticamente renovado por períodos iguais e sucessivos, salvo se uma das partes contratantes comunicar à outra, com 6 (seis) meses de antecedência, a sua decisão de não renovar o contrato.

O término, renovação ou prorrogação do prazo do Contrato de Constituição de SCP, por que motivo for, implicará no término, renovação ou prorrogação do prazo do Contrato de Administração e vice versa, respeitadas as penalidades eventualmente aplicáveis e especificamente apresentadas em ambos os contratos, em caso de resolução ou término antecipado.

Uma das principais obrigações da Incorporadora e dos seus sucessores a qualquer título, incluindo os Proprietários, é o dever de ceder a posse de suas Unidades Imobiliárias devidamente mobiliadas, equipadas e decoradas, conforme relação e especificações definidas pela Administradora Hoteleira, sem vícios ou falhas de construção e sem danos decorrentes de uso indevido, garantindo à Administradora Hoteleira a posse mansa e pacífica das mesmas.

São obrigações da Administradora Hoteleira, dentre outras: (i) contribuir para a SCP com sua estrutura e *know how* no ramo de hotelaria, envidando seus melhores esforços para obtenção de adequados resultados operacionais; (ii) elaborar e submeter, anualmente, à aprovação dos Proprietários, reunidos em Assembleia Geral, o orçamento anual e o balanço anual nos termos estabelecidos no Contrato de Constituição de SCP; (iii) submeter aos Proprietários a conta de lucros e perdas da SCP, acompanhada de balancete mensal, dentro de 30 (trinta) dias do fim de cada mês, especificando, dentre outras que entenda pertinentes, as informações gerais da operação e da performance da SCP desde o último relatório, bem como sobre (a) as perspectivas futuras das atividades da SCP; (b) manutenção; (c) publicidade e marketing; (d) as despesas de capital; e (e) outras questões requerendo atenção e ação; e (iv) disponibilizar aos Subscritores informações financeiras trimestrais e demonstrações financeiras anuais, elaboradas segunda as regras da Leis das Sociedades Anônimas, sendo as trimestrais revisadas e as anuais auditadas por auditores independentes registrados perante a CVM.

A Administradora Hoteleira será a sócia que se obrigará perante terceiros na execução do objeto social, observadas as cláusulas e condições do Contrato de Constituição de SCP, inclusive perante os usuários das Unidades Autônomas.

Os Proprietários, por sua vez, obrigam-se para com a Administradora Hoteleira, por todos os resultados, negativos ou positivos, das transações e obrigações sociais efetivadas nos termos do Contrato de Constituição de SCP, na proporção de suas respectivas participações na SCP. Essa obrigação dos Proprietários, relativamente ao período em que permaneceram como sócios perdurará

mesmo após o término ou eventual rescisão do Contrato de Constituição de SCP, desde que o questionamento ou a despesa decorra da operação da SCP.

Em caso de inadimplemento de qualquer das obrigações contidas no Contrato de Constituição de SCP por quaisquer das partes contratantes, a parte adimplente notificará a outra lhe concedendo prazo de 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da notificação para purgar a mora e/ou resolver as pendências, sob pena de, não o fazendo, sujeitar-se à liquidação da SCP.

Uma vez enviada e recebida a notificação acima e vencido o prazo concedido para purgação da mora, sem que a parte inadimplente tenha solucionado o seu inadimplemento, a parte adimplente terá o direito de resolver o Contrato de Constituição de SCP ou exigir seu cumprimento, com o direito de pleitear o pagamento dos danos e prejuízos que lhe foram causados pela parte inadimplente.

A Administradora Hoteleira poderá considerar terminado o Contrato de Constituição de SCP, com a liquidação da SCP, mediante notificação prévia de 15 (quinze) dias, e sem que esta incorra em qualquer ônus, penalidade ou pagamento de dano e prejuízo aos Proprietários, podendo, entretanto, receber eventuais valores indenizatórios a que fizer jus quaisquer das seguintes hipóteses: (a) 10% (dez por cento) dos Proprietários se tornarem inadimplentes com relação às obrigações assumidas no Contrato de Constituição de SCP e tal inadimplência não for suprida pelos Proprietários adimplentes, quando qualquer déficit não for integralmente coberto pelos Proprietários e/ou a SCP não tiver capital de giro suficiente para arcar com seus compromissos; ou (b) houver alteração da Convenção de Condomínio que afete dificulte ou impossibilite, direta ou indiretamente, o exercício dos direitos da Administradora Hoteleira ou a operacionalidade da SCP.

Caso a Administradora Hoteleira, sem justa causa, venha a ser colocada na impossibilidade de exercer plena e satisfatoriamente suas atividades, ficarão os Proprietários obrigados a pagar à Administradora Hoteleira, para livre disponibilidade desta, até 30 (trinta) dias antes da data prevista para que a liquidação ocorra, uma multa não compensatória no valor que corresponder a 50% (cinquenta por cento) dos valores a que a Administradora Hoteleira faria jus se o Contrato de Constituição de SCP fosse até o final, tomando-se por base a média de seus rendimentos nos últimos 12 (doze) resultados positivos da SCP.

Caso a Administradora Hoteleira venha a solicitar a liquidação antecipada da SCP, desde que não tenham ocorrido quaisquer dos eventos mencionados acima, anterior, e sem que os Proprietários estejam inadimplentes com relação às obrigações ora pactuadas, ficará obrigada a pagar aos Proprietários as perdas e danos decorrentes de seu ato.

A Administradora Hoteleira poderá ceder os direitos e obrigações do Contrato de Constituição de SCP para empresas do mesmo grupo econômico, independentemente de anuência dos Proprietários, devendo, entretanto, informar o Conselho Fiscal dessa cessão.

Na hipótese de cessão a terceiros, a Administradora Hoteleira deverá requerer por escrito ao Conselho Fiscal autorização para tal ocorrência, devendo este se manifestar por escrito e, em caso de não aceitação da nova cessionária, esta deverá ser justificada por escrito. Ocorrida a cessão, a Administradora Hoteleira ficará exonerada de qualquer responsabilidade pelos atos da cessionária.

A falta de manifestação escrita do Conselho Fiscal dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação será configurada aceitação à solicitação formulada pela Administradora Hoteleira.

Na hipótese das Unidades Imobiliárias serem alienadas durante o prazo de vigência do Contrato de Constituição de SCP, a Administradora Hoteleira deverá ser comunicada por escrito, sendo que os direitos e deveres decorrentes do Contrato de Constituição de SCP serão automaticamente cedidos ao adquirente. Afora tal hipótese, nenhuma outra cessão de direitos e deveres do Proprietário e/ou de sua Unidade Imobiliária será possível sem a anuência prévia e escrita da Administradora Hoteleira.

Haverá um Conselho Fiscal que será formado por, pelo menos, 03 (três) Proprietários, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

As competências do Conselho Fiscal compreendem, dentre outras: (i) examinar a escrituração da SCP, cujas demonstrações financeiras deverão ser auditadas nos termos previstos no Contrato de Constituição de SCP, emitindo parecer; (ii) discutir com a Administradora Hoteleira qualquer assunto referente às atividades objeto da SCP que lhes seja submetido, em especial o orçamento anual, incumbindo-lhes, quando solicitado, dar sua aprovação ou consentimento a atos a serem praticados pela Administradora Hoteleira, devendo eventual recusa ser fundamentada e feita por escrito; (iii) solicitar esclarecimentos relativos ao o orçamento anual e ao balanço anual; (iv) atuar como representante comum dos Proprietários frente a Administradora Hoteleira, para todos os efeitos do Contrato de Constituição da SCP, inclusive para vistoriar e receber as Unidades Imobiliárias ao término do Contrato de Constituição de SCP, sendo-lhe vedado, entretanto, o recebimento dos dividendos e quaisquer outros valores devidos aos Proprietários, que deverão ser pagos diretamente a cada um deles, como definido no Contrato de Constituição da SCP; (v) encaminhar à Administradora Hoteleira, na pessoa do Gerente Geral, sempre por escrito e com urbanidade, quaisquer questionamentos, dúvidas ou sugestões relativas às atividades da SCP, sendo que a Administradora Hoteleira, por sua vez, buscará no prazo de 15 (quinze) dias responder, também por escrito, às indagações levantadas; (vi) receber citação em ação ou demanda de caráter ut universi, em qualquer foro ou instância, que eventualmente venha a ser proposta pela Administradora Hoteleira contra os Proprietários; e (vii) sem prejuízo do direito dos sócios, definir a aplicação dos dividendos anuais em conjunto com a Administradora Hoteleira.

Os conselheiros serão eleitos em Assembleia Geral e não responderão em qualquer caso, individual ou coletivamente, pelas obrigações dos seus representados.

A Administradora Hoteleira se reunirá com os conselheiros periodicamente, mediante convocação prévia e escrita, que permita comprovar o recebimento da convocação. Das reuniões do Conselho Fiscal lavrar-se-á ata, a fim de que dela conste, de forma sumária as deliberações havidas e aprovadas por maioria de votos.

Por fim, destaca-se que, nos termos do Contrato de Constituição de SCP, a estrutura jurídica do Empreendimento, na qual a Administradora Hoteleira é locatária das Unidades Imobiliárias, obriga a Administradora Hoteleira a explorar toda a atividade hoteleira do Empreendimento, de forma exclusiva, por sua própria conta e risco, conforme resta demonstrado nos itens 1.1, 4.2.3 (h) (i) (j) (k) (l) desse Contrato bem como o item 2.1 do Contrato de Administração.

Assim, em virtude do mencionado parágrafo anterior, os riscos cíveis, trabalhistas, previdenciários e fiscais decorrentes da exploração do Empreendimento correrão por conta da Administradora Hoteleira e as despesas daí decorrentes consideradas como Despesas Operacionais do Empreendimento, conforme listadas exemplificativamente no item 12 do Anexo II do Contrato de Constituição de SCP, razões pelas quais referidos riscos não serão imputados aos Proprietários.

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

Contrato de Administração

O Contrato de Administração tem por objeto estabelecer os termos para a contratação dos serviços de gestão hoteleira da Administradora Hoteleira. A contratação dos serviços da Administradora Hoteleira é realizada pelo Empreendimento, representado pela Incorporadora.

Ao fim do prazo inicial de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses, o Contrato de Constituição de SCP será automaticamente renovado por períodos iguais e sucessivos, salvo se uma das partes contratantes comunicar à outra, com 6 (seis) meses de antecedência, a sua decisão de não renovar o contrato.

O término, renovação ou prorrogação do prazo do Contrato de Constituição de SCP, por que motivo for, implicará no término, renovação ou prorrogação do prazo do Contrato de Administração e vice versa, respeitadas as penalidades eventualmente aplicáveis e especificamente apresentadas em ambos os contratos, em caso de resolução ou término antecipado.

São obrigações da Administradora Hoteleira, no âmbito do Contrato de Administração, dentre outras: (i) proceder à administração do Empreendimento, supervisionando e controlando os empregados, concessionários e terceiros que nele estiverem prestando serviços, observando as disposições da Convenção de Condomínio, o regimento interno do Condomínio e as regulares deliberações tomadas nas Assembleias Gerais; (ii) elaborar a proposta orçamentária condominial relativa a cada Exercício Financeiro, da qual deverão constar os desembolsos, as principais metas previstas para o ano e as linhas gerais das políticas que desenvolverá; (iii) criar, revisar e implantar os programas de manutenção, conservação e reposição dos bens condominiais; (iv) selecionar, admitir e demitir empregados, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários, benefícios, e definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento aprovado; dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir, punir, premiar e treinar os empregados da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada e ao mesmo tempo mantendo o mais alto grau de motivação profissional, segundo modernas técnicas de recursos humanos, inclusive concessão de benefícios; (v) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias condominiais, zelando pela adequada rentabilidade, de forma compatível com as condições do mercado financeiro e com aplicações em banco de primeira linha, mantendo essa escrituração permanentemente em dia; (vi) manter o arquivo do Empreendimento e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos exercícios financeiros findos, fornecendo cópias, inclusive autenticadas, ao Proprietário que as solicitar e pagar o respectivo custo, devendo, ao término do Contrato de Administração entregá-los ao síndico; (vii) promover a cobrança extrajudicial e o recebimento de todas as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, conforme cadastro de cada Proprietário constante dos arquivos condominiais; (viii) contabilizar eventuais créditos do Empreendimento, bem como debitar todas as despesas decorrentes de seu funcionamento, manutenção e conservação, mantendo uma reserva monetária para proceder ao pagamento de pequenos valores de caráter emergencial.

São obrigações dos Proprietários, no âmbito do Contrato de Administração: (i) garantir livre acesso da Administradora Hoteleira a todas as áreas comuns condominiais, assegurando-lhe a posse mansa e pacífica de tais áreas, bens e equipamentos de uso comuns, apoiando a Administradora Hoteleira perante os Proprietários, usuários e empregados, para que respeitem o pleno exercício de sua função; (ii) dar suas aprovações ou consentimentos, pessoalmente ou por meio de representante devidamente autorizado, sempre que solicitados e se possível por escrito, aos atos praticados pela Administradora Hoteleira, devendo eventual recusa ser fundamentada e feita por escrito; (iii) prestar toda assistência à Administradora Hoteleira, permitindo-lhe cumprir integralmente suas tarefas de forma regular e eficiente; (iv) não interferir nas rotinas administrativas e operacionais, tampouco praticar ou permitir que sejam praticados atos que afetem ou venham a afetar a atividade e o funcionamento do Empreendimento, sem conhecimento e aprovação da Administradora Hoteleira; (v) fazer solicitações, críticas, observações ou reclamações, que possam refletir na direta ou indiretamente nas rotinas operacionais e administrativas, preferencialmente por escrito, e exclusivamente aos representantes designados pela Administradora Hoteleira; (vi) manter procuração vigente que conceda à Administradora Hoteleira poderes para abrir, movimentar e fechar contas correntes condominiais, contratar, advertir e demitir empregados, bem como para exercer as atividades que lhe cabem por força do Contrato de Administração.

Na hipótese de descumprimento de qualquer das obrigações contratuais do Contrato de Administração, a parte contratante que se sentir lesada notificará a parte inadimplente para que no prazo de 30 (trinta) dias, cumpra o pactuado, sob pena de, por opção da parte adimplente, ser resolvido o contrato, ou, então, exigido o cumprimento forçado da obrigação, podendo pleitear em qualquer caso o pagamento das perdas e danos, lucros cessantes e demais prejuízos apurados.

Para rescindir ou exigir o cumprimento forçoso do Contrato de Administração, em todos os casos, a Parte adimplente deverá cumprir previamente com o procedimento acordado no item anterior.

Contratos de Prestação de Serviços

O Contrato de Prestação de Serviço tem por objetivo a prestação dos serviços de assessoria técnica, pré-operacional e implantação pela Administradora Hoteleira à Incorporadora, entrando em vigor a partir da sua assinatura e permanecendo vigente até a Data de Abertura.

Os serviços de assessoria técnica hoteleira que serão prestados pela Administradora Hoteleira à Incorporadora durante a execução das obras do Empreendimento compreenderão a análise dos projetos executivos, de decoração de interiores e de aquisições e instalação de bens e equipamentos do Empreendimento visando a realização de adequações e/ou alterações, sob o aspecto operacional hoteleiro, em quantidade e qualidade adequadas, respeitando o conceito que norteou o projeto. Referidos serviços visam deixar o Empreendimento apto à operação sob a marca Estanplaza e dentro de adequados padrões de conveniência e necessidade operacionais da Administradora Hoteleira.

Durante a fase pré-operacional do Empreendimento, a Administradora Hoteleira, realizará, com os recursos aportados pela Incorporadora e/ou pelos Proprietários, os serviços pré-operacionais, cabendo-lhe, dentre outras funções: (i) selecionar, recrutar, contratar e treinar a equipe de profissionais que prestará serviços no Empreendimento, de acordo com a quantidade e tipo de função

que indicar, devendo essa seleção ocorrer de acordo com um cronograma de contratações previamente estabelecido; (ii) destacar seus empregados ou prestadores de serviços para trabalharem no Empreendimento, em caráter temporário ou permanente, de forma exclusiva ou não, sendo que os valores dos salários, encargos e benefícios dos referidos empregados serão mensalmente reembolsados à Administradora Hoteleira, ou rateados com esta, conforme o caso, incluindo-se, ainda, os tributos incidentes sobre tal reembolso, além dos valores relativos às verbas rescisórias em caso de término do contrato de trabalho, calculados de forma proporcional ao período de labor no Empreendimento; (iii) implantar o sistema operacional e a infraestrutura condominial e de serviços de natureza hoteleira; (iv) acompanhar e administrar a instalação do mobiliário, elementos de decoração, equipamentos e utensílios para o funcionamento de toda a infraestrutura de serviços de natureza hoteleira, visando assegurar seus padrões, diretrizes operacionais e especificações da marca Estanzapla aplicáveis ao Empreendimento; e (v) administrar a implantação hoteleira, no que respeita às atividades de montagem, equipagem, decoração e instalações das unidades autônomas e áreas comuns do Empreendimento.

O Contrato de Prestação de Serviços poderá ser cedido pela Administradora Hoteleira a qualquer tempo durante a vigência do contrato independentemente da autorização da outra parte contratante.

Ocorrendo infração contratual, a parte inocente deverá notificar extrajudicialmente à parte infratora, especificando a natureza da infração que tenha sido cometida, concedendo-lhe o prazo de 30 (trinta) dias para que a falha seja sanada. Não sendo sanada a falha apontada, à parte inocente ficará facultado o direito de considerar resolvido o Contrato de Prestação de Serviços, sem embargo do direito de pleitear o direito ao recebimento de perdas e danos.

REMUNERAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS

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

De acordo com o Contrato de Constituição de SCP, os Proprietários, na qualidade de sócios participantes da SCP, terão direito ao recebimento de suas respectivas cotas-parte na distribuição de dividendos da SCP.

A cada proprietário de Unidade Imobiliária é atribuída a quantidade de cotas-parte equivalente à fração ideal de terreno de cada Unidade Imobiliária que for de sua titularidade em relação ao Imóvel, multiplicada por mil.

O valor dos dividendos a ser pago aos Proprietários corresponderá à integralidade do Lucro Operacional Líquido anual da SCP.

O Lucro Líquido anual da SCP será apurado de acordo com a legislação tributária vigente à época e equivale ao Lucro Operacional Bruto da SCP deduzidos: (i) as taxas de administração devidas à Administradora Hoteleira; (ii) os aluguéis pagos pela SCP aos Proprietários; (iii) qualquer valor de dívida contraída pelo Condomínio ou, ainda, pela Administradora Hoteleira em prol da SCP; (iv) os tributos diretos e/ou indiretos incidentes sobre aluguéis e dividendos, quando sejam de responsabilidade da SCP as Despesas Operacionais e as Despesas da Propriedade; e (v) os fundos de reposição de ativos.

LUCRO LÍQUIDO = LUCRO OPERACIONAL BRUTO – (TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO + ALUGUÉIS PAGOS PELA SCP + DÍVIDAS DO EMPREENDIMENTO + TRIBUTOS + FUNDOS DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS)
--

Segundo o Anexo II do Contrato de Constituição de SCP, o Lucro Operacional Bruto corresponde à soma de todas as receitas e recebimentos decorrentes da operação da SCP em geral subtraídas as Despesas Operacionais da SCP (Despesas Operacionais propriamente ditas e Despesas da Propriedade).

A soma de todas as receitas e recebimentos que integram o Lucro Operacional Bruto são compostas de receitas de seus departamentos e partes, incluindo, mas não se limitando às receitas (de dinheiro, cheque e de operações a crédito, após deduzidas todas as comissões pertinentes e descontos) decorrentes de:

- (i) diárias de hospedagem;
- (ii) aluguel de espaços para exposições ou vendas de todos os tipos;
- (iii) cobranças de telefone;
- (iv) uso de academia e salão de convenções/eventos;
- (v) venda no varejo de comidas e bebidas e outras mercadorias;
- (vi) serviços fornecidos a usuários ou terceiros; e
- (vii) prêmios referentes aos seguros por lucros cessantes, responsabilidade civil.

Segundo o mesmo Anexo II do Contrato de Constituição de SCP, as Despesas Operacionais correspondem ao somatório:

- do custo com suprimentos operacionais, remuneração, salários, encargos e benefícios pagos a empregados da Administradora Hoteleira, inclusive o custo com programas de treinamento;
- das despesas com publicidade, propaganda, marketing e vendas, incluindo, exemplificativa, mas não exaustivamente, comissões de agentes de viagens, de operadores e demais empresas de captação de reservas/hóspedes, central e/ou sistemas de reservas própria da Administradora Hoteleira e/ou de terceiros;
- custos com serviços públicos e de energia, licenças e alvarás operacionais;
- aluguéis;
- todos os dispêndios efetuados referentes a manutenção e conserto para manter as Unidades Imobiliárias em boas condições de funcionamento;
- taxas devidas à Administradora Hoteleira, conforme estipuladas no Contrato de Constituição de SCP, sem embargo de outros custos e despesas constantes do Sistema Contábil e, ainda, reembolsos devidos à esta;
- Despesas Condominiais Ordinárias;
- prêmios referentes a seguro de responsabilidade civil, sobre empregados e de lucros cessantes, afetos as atividades da SCP;
- gastos com manutenção e conservação de rotina; e
- outros custos e despesas previstos no Sistema Contábil.

Ainda, segundo o Anexo II do Contrato de Constituição de SCP, as Despesas da Propriedade correspondem, de forma exemplificativa, às despesas relativas:

- à depreciação e amortização de edificações, materiais, mobiliário e equipamentos;
- aos juros e amortização dos empréstimos, assim como todo encargo resultante de contratos de arrendamento e leasing;
- ao Imposto de Renda e outros tributos que incidam ou venham incidir sobre os lucros e sobre o capital;
- ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e outros tributos que incidam sobre a propriedade;
- aos aportes no Fundo de Reposição de Ativos da SCP e no Fundo de Reserva do Condomínio;
- às Despesas Condominiais Extraordinárias, nessas incluídos os gastos com manutenção programada e investimentos;
- às auditorias externas e consultorias contábeis, operacionais, tributárias e de gerenciamento de ativos;

- aos seguros patrimoniais;
- à outras despesas da propriedade, que sejam assim consideradas segundo o sistema contábil;

Portanto, o valor dos dividendos a ser pago aos Proprietários corresponderá a 100% (cem por cento) do Lucro Líquido anual da SCP descontados:

- (i) as taxas de administração da Operadora Hoteleira;
- (ii) os aluguéis pagos pela SCP aos Proprietários;
- (iii) as dívidas do Empreendimento;
- (iv) os eventuais tributos a serem aplicados sobre os dividendos; e
- (v) os fundos de reposição de ativos.

A remuneração de cada Proprietário corresponderá ao valor obtido a partir da multiplicação do valor total dos dividendos da SCP a ser distribuído a todos os Proprietários, obtido de acordo com o procedimento acima mencionado, pelo percentual de cotas partes da SCP detidas por cada um dos proprietários em relação a quantidade total de cotas partes da SCP.

Os dividendos da SCP serão apurados e pagos anualmente, após a aprovação das contas do exercício financeiro findo pela Assembleia Geral. Em casos específicos, sem prejuízo dos direitos dos sócios, os dividendos anualmente obtidos poderão ter sua aplicação determinada pela decisão conjunta da Administradora Hoteleira e do Conselho Fiscal.

Em casos específicos, (tais como necessidade de suprimento do caixa da SCP, reformas e/ou reinvestimentos previamente aprovados), sem prejuízo dos direitos dos sócios, os dividendos anualmente obtidos poderão ter sua aplicação determinada por decisão conjunta da Sócia Ostensiva e do Conselho Fiscal.

Após a integral composição do capital de giro da SCP, a Administradora Hoteleira poderá promover pagamentos intercalares dos dividendos aos sócios, a título de antecipação de dividendos, sempre que houver recomendação daquela, baseada em sua experiência profissional, nos compromissos futuros e na situação econômica e de caixa da SCP.

O pagamento dos resultados intercalares será efetuado até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao da competência, mediante depósito do valor respectivo na conta corrente bancária indicada por cada Proprietário, em documento protocolado perante a Administradora Hoteleira, já deduzido qualquer valor eventualmente custeado pela SCP, mas cujo pagamento seja de obrigação do Proprietário.

Cada Proprietário poderá indicar por escrito com, pelo menos, 30 (trinta) dias de antecedência da data do pagamento, conta de sua titularidade diferente daquela já cadastrada nos arquivos da SCP, valendo como recibo de cumprimento da obrigação o comprovante de depósito bancário devidamente chancelado.

Caso o Lucro Líquido do exercício financeiro não seja suficiente para amparar a distribuição já realizada, o saldo negativo verificado será considerado como redução do capital da SCP ou compensado com distribuição a menor no próximo exercício financeiro, retendo-se e recolhendo-se, em qualquer caso, os tributos devidos, observada a legislação então vigente.

Além dos valores referentes aos dividendos acima mencionados, o Proprietário terá o direito de receber o pagamento de valores referentes ao aluguel anual devido pela Administradora Hoteleira em razão da locação da Unidade Imobiliária adquirida.

O primeiro aluguel anual fixo terá seu valor definido pela Administradora Hoteleira em conjunto com a Incorporadora, para ser rateado de acordo com os critérios abaixo estabelecidos.

Para fins de pagamento do aluguel, cada Unidade Imobiliária receberá de acordo com sua fração ideal de terreno.

A Locatária terá uma carência de 2 (dois) meses de pagamento do aluguel, a contar da Data De Abertura.

A periodicidade do aluguel anual se inicia na Data de Abertura podendo ser parcial no primeiro exercício financeiro do Empreendimento.

Em havendo disponibilidade de caixa, a Administradora Hoteleira, após analisar suas obrigações e compromissos financeiros futuros assumidos, bem como a situação de mercado, poderá fazer antecipações mensais do aluguel anual aos Proprietários, mediante prévia dedução dos tributos sobre incidentes segundo a legislação em vigor, devendo observar se o Proprietário é pessoa física ou jurídica.

Caso a Administradora Hoteleira não tenha disponibilidade de caixa suficiente para efetuar o pagamento do aluguel anual, os Proprietários concordam em conceder uma carência desse pagamento até 31 de março do ano subsequente.

Caso a Administradora Hoteleira permaneça sem disponibilidade de caixa suficiente para efetuar o pagamento do aluguel anual no dia 31 de março do ano seguinte e em períodos subsequentes, a Administradora Hoteleira poderá deliberar pelo não pagamento do aluguel anual desde que tal decisão seja, sempre, tomada em conjunto com o Conselho Fiscal.

Antes do início de cada periodicidade, a Administradora Hoteleira se reunirá com o Conselho Fiscal, como representante dos Proprietários, para fins de revisar o aluguel anual para o período subsequente, considerando sempre a variação dos índices comumente aplicáveis às locações, a conjuntura da economia e do mercado de locação de unidades autônomas localizadas em empreendimentos similares e dentro da área abrangida pelo respectivo conjunto de concorrentes.

Na ocorrência de eventos extraordinários, a Administradora Hoteleira e o Conselho Fiscal poderão revisar o valor do aluguel dentro da periodicidade.

REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA HOTELEIRA

Remuneração da Administradora Hoteleira

Conforme abaixo pormenorizado, será devida à Administradora Hoteleira: (i) a taxa de administração correspondente a 3% (três por cento) sobre a Receita Líquida da SCP; (ii) a taxa de incentivo de 10% (dez por cento) sobre o Lucro Operacional Bruto; e (iii) a taxa de serviços prestados ao Condomínio, no valor de R\$ 1.900,00 (mil e novecentos reais) ao mês.

(i) A taxa de administração corresponderá a 3% (três por cento) sobre a Receita Líquida da SCP, conforme indicado no item 5.2. (a) do Contrato de Constituição de SCP, sendo que a Receita Líquida da SCP equivale a Receita Bruta da SCP menos (a) as gratificações (ou pagamentos feitos em substituição às mesmas) dadas diretamente pelos usuários aos empregados; (b) tributos federais, estaduais e municipais, tais como, PIS, COFINS, ISS, ICMS, que sejam (b.1) cobrados diretamente dos usuários, ou (b.2) incluídas como parte dos preços de vendas de quaisquer bens ou serviços ou incidindo diretamente sobre as receitas, ou ainda (b.3) cuja repercussão econômica seja repassada de outro modo aos usuários ou terceiros; (c) indenizações resultantes de cobertura de sinistros por instituições de seguro (desde que o risco assegurado não seja a interrupção de atividade ou outra perda de receita) ou de processos de desapropriação (desde que não seja um recebimento temporário); (d) resultados da venda de ativos obsoletos, ou juros e frutos resultantes de aplicação financeira das contas operacionais; (e) a receita própria auferida por terceiros, como, por exemplo, os locatários ou ocupantes de áreas comuns condominiais; (f) resultados de empréstimos com garantia; e (g) todos os valores recebidos dos usuários, mas que devem ser repassados a terceiros (p.ex., lavanderia);

(ii) A taxa de incentivo corresponderá a 10% (dez por cento) sobre o Lucro Operacional Bruto, conforme indicado no item 5.2. (b) do Contrato de Constituição de SCP, sendo que o Lucro Operacional Bruto equivale ao resultado das receitas brutas advindas da exploração da SCP, menos as Despesas Operacionais da SCP excluídas as Despesas da Propriedade e os aluguéis pagos aos Proprietários.

(iii) A taxa de serviços prestados ao Condomínio será paga, pelo Condomínio, no valor de R\$1.900 (mil e novecentos reais) ao mês, conforme indicado no item 5.1. do Contrato de Administração.

Na hipótese das taxas (i) e (ii) acima indicadas não serem pagas à Administradora Hoteleira até o dia 10 (dez) de cada mês, por motivo não imputável a ela mesma, sobre o valor do débito incidirá a correção monetária ocorrida no período, juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, além de multa equivalente a 0,16% ao dia até o limite de 10% (dez por cento) do valor total devido.

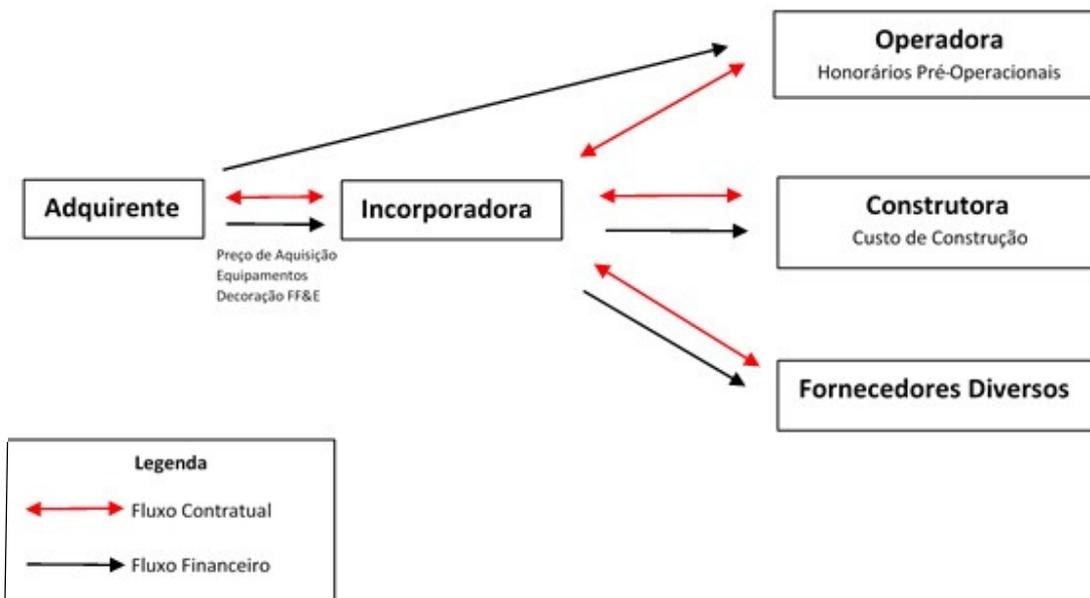
Na hipótese da taxa (iii) acima indicada não ser paga à Administradora Hoteleira nas datas convencionadas, por motivo imputável ao Condomínio e/ou aos Proprietários, sobre o valor devido incidirá a correção monetária ocorrida no período, calculada com base IGP-M, juros de mora de 1% ao mês, ou fração, além da multa de 2% sobre o valor do débito.

A remuneração da Administradora Hoteleira está atrelada, também, aos rendimentos da SCP. Desse modo, a obtenção de lucro operacional positivo é do interesse da Administradora Hoteleira e dos Proprietários. Para mais informações sobre a remuneração dos Proprietários, o Subscritor deve consultar a seção “Remuneração dos Proprietários” deste Prospecto Resumido.

FLUXOGRAMA DO EMPREENDIMENTO

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

Até a Pré - Operação



A partir da Operação



**CUSTOS, APORTES, DESPESAS, TAXAS QUE SEJAM OU POSSAM VIR A SER ARCADOS PELOS SUBSCRITORES E PROPRIETÁRIOS
E RETENÇÃO DO PAGAMENTO DOS DIVIDENDOS**

Todo e qualquer custo, aporte, despesa, taxa ou retenção do pagamento dos dividendos que sejam ou possam vir a ser arcados pelos Subscritores e Proprietários em decorrência dos contratos por eles assinados estão descritos nesta seção.

Esclarecemos que a estrutura jurídica do Empreendimento, na qual a Operadora Hoteleira é locatária das Unidades Imobiliárias, nos termos do contrato de locação anexo ao Contrato de Constituição de SCP, obriga a Operadora Hoteleira a explorar toda a atividade hoteleira do Empreendimento, de forma exclusiva, por sua própria conta e risco.

Portanto, os riscos cíveis, trabalhistas, previdenciários e fiscais decorrentes da exploração do Empreendimento não poderão ser imputados aos Proprietários em nenhuma hipótese.

O único impacto que eventuais condenações cíveis, trabalhistas, previdenciárias e fiscais podem ter sobre os Proprietários decorre da possibilidade da Operadora Hoteleira incorrer em despesas oriundas de eventuais condenações na forma de despesas operacionais e, conseqüentemente, haver um impacto sobre o resultado operacional do Empreendimento e, conseqüentemente, sobre a remuneração dos Proprietários. Maiores informações sobre essa hipótese constam da seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Resumido.

Compromisso de Venda e Compra:

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

(i) Não integram o preço da Unidade Imobiliária os valores referentes à sua montagem, equipagem e decoração, bem como das áreas comuns, tampouco as despesas pré-operacionais, capital de giro e as taxas devidas à Administradora Hoteleira, constantes dos contratos com ela firmados, bem como os valores devidos às empresas implantadora e vistoriadora.

(ii) A vistoria e entrega das chaves da Unidade Imobiliária será procedida pelo Subscritor que, para tanto, se fará representar pela Administradora Hoteleira, ou por pessoa física ou jurídica especializada por ela contratada. Para tanto, o Subscritor deverá estar em dia com todas as obrigações assumidas no Compromisso de Venda e Compra, sob pena de a Incorporadora exercer o direito de retenção da Unidade Imobiliária compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei de Condomínio e Incorporações.

(iii) Caso a Incorporadora exerça seu direito de retenção da Unidade Imobiliária, conforme dispõe o artigo 52 da Lei de Condomínio e Incorporações, fica desde logo ajustado que até que a Incorporadora esteja apta a se imitar na posse, eventuais valores recebidos em razão da exploração

hoteleira de referida unidade, pertencerão com exclusividade à Incorporadora, nos termos do art. 1.214 do Código Civil, não cabendo ao Subscritor qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem.

(iv) Se o Subscritor estiver inadimplente com o pagamento das verbas de implantação hoteleira do Empreendimento, nestas incluídas as relativas à montagem, equipagem, decoração de Unidades Imobiliárias, pré-operação, capital de giro, a Administradora Hoteleira poderá não implementar as atividades hoteleiras em sua unidade, que ficará bloqueada ao uso até que o inadimplemento seja sanado, sem que a Incorporadora tenha direito ao recebimento de qualquer valor relativo à exploração hoteleira realizada no Empreendimento, devendo, ainda, em tal período, arcar com o pagamento de todas as despesas incidentes sobre a unidade.

(v) As taxas devidas à Administradora Hoteleira poderão ser cobradas pela Incorporadora ou diretamente pela Administradora Hoteleira. Na hipótese da Incorporadora, eventualmente, pagar à Administradora Hoteleira alguma taxa de responsabilidade do Subscritor, caberá à este último reembolsá-la, incluso os tributos incidentes, dentro do prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da cobrança pelo Subscritor.

(vi) O Subscritor declara ter conhecimento e aceitar as seguintes estimativas:

(a) Despesas com montagem, equipagem e decoração da(s) unidade(s) autônoma(s): R\$ 3.000,00/m² privativo (três mil reais por metro quadrado privativo); e

(b) Verbas Pré-Operacionais e Capital de Giro: R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais);

(vii) Os valores arrecadados para montagem, equipagem, decoração, pré-operação, e capital de giro serão depositados, preferencialmente, em conta corrente bancária do Condomínio do Empreendimento, e serão administrados pela Incorporadora, ou por pessoa física ou jurídica por ela indicada, e pela Administradora Hoteleira, nos termos previsto na Convenção de Condomínio.

(viii) As aquisições dos bens e equipamentos para decoração, montagem e equipagem das Unidades Imobiliárias, bem como das áreas comuns do Empreendimento serão feitas por empresa contratada pela Incorporadora, pelo regime de administração e mediante uma remuneração, livre de tributos, não superior a 10% (dez por cento) dos gastos incorridos, nos termos do contrato firmado pela Incorporadora.

(ix) O inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas pelos Subscritor no Compromisso de Venda e Compra e que não tenha sido objeto de estipulação específica, dará direito, mediante aviso extrajudicial, à Incorporadora de haver, do Subscritor inadimplente, perdas e danos, abrangendo lucros cessantes, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, custas e honorários de advogado, estes à razão de 20% (vinte por cento) do valor da condenação.

(x) O atraso do Subscritor no pagamento de quaisquer das parcelas do preço convenionadas no Compromisso de Venda e Compra, sem prejuízo das penalidades convenionadas nas cláusulas anteriores, sujeitará o Subscritor ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados "pro rata die", e mais a pena convencional moratória de 2% (dois por cento) do valor da

dívida, vencida e não paga, encargos esses que incidirão sobre os valores das parcelas em atraso, atualizados monetariamente, calculados proporcionalmente “pro rata die”. Em caso de procedimento de cobrança extrajudicial será ainda acrescida ao montante devido o montante de 10% (dez por cento) a título de honorários advocatícios. Aplicam-se as multas dispostas neste item (x) na ocorrência do inadimplemento das demais obrigações de pagamento assumidas pelas partes neste contrato.

(xi) Fica estabelecido que incidindo em mora o Subscritor, a Incorporadora poderá adotar, a seu exclusivo critério, uma das seguintes providências, por ocasião da execução das consequências da mora:

(a) promover a cobrança do valor da dívida vencida, cujos valores não foram entregues tempestivamente pelo Subscritor, por processo de execução previsto na legislação em vigor, inclusive mediante a execução de eventuais garantias reais ou fidejussórias fornecidas pelo Subscritor; ou

(b) considerar rescindido o Compromisso de Venda e Compra e promover a sua rescisão, não obstante o seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, caso em que:

(b.1.) das quantias até então entregues à Incorporadora serão deduzidos: os valores das despesas que a Incorporadora despende com a venda, a título de corretagem e publicidade à razão de 10% (dez por cento) do preço da venda atualizado monetariamente, as vantagens de fruição auferidas pelo Subscritor e as custas judiciais e honorários de advogado mencionados na cláusula 4.1 do Compromisso de Venda e Compra, tudo atualizado monetariamente pelo índice e critérios estabelecidos no contrato;

(b.1.1.) abatidos os valores sob os títulos acima, serão feitas pela Incorporadora ao Subscritor a devolução de 70% (setenta por cento) do saldo, se houver, retendo em seu poder a parte restante desse saldo, a título de ressarcimento por perdas e danos, para fazer face aos custos diversos enquanto a Unidade Imobiliária não é revendido (como por exemplo: condomínio, IPTU, encargos financeiros de eventual financiamento, contas de luz, água, eventualmente pendentes de pagamento, novos custos de promoção, implantação de novo contrato, imposto de renda eventualmente já pago em razão da venda rescindida, consequências fiscais pelo provisionamento de correção monetária no balanço em razão do aumento do ativo causado pela devolução do imóvel, perdas financeiras pelo não recebimento dos valores nas datas de seus vencimentos, etc.);

(b.1.2.) a devolução ocorrerá em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas monetariamente de acordo com o índice e critérios constantes da Promessa de Venda e Compra, com dedução dos ônus tributários e/ou encargos pecuniários de qualquer natureza, incidentes sobre cada um dos respectivos pagamentos, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a data do contrato pelo qual vier a ser efetuada a rescisão da Promessa de Venda e Compra, e as demais parcelas da devolução se vencerão em igual dia dos meses subsequentes;

(b.2.) fica assegurado à Incorporadora o direito de se reintegrar liminarmente na posse direta das frações compromissadas e das acessões construídas, e que a elas forem adicionadas;

(b.3.) responderão pelo débito do Subscritor os respectivos direitos à compra das frações ideais de terreno e das acessões que a elas forem adicionadas e construídas até então (artigo 41, parágrafo 1º, da Lei nº 4.591/64); ou ainda

(c) considerar a parte restante do preço, devida pelo Subscritor, vencida em sua totalidade e por antecipação, hipótese em que o Subscritor lhe pagará, além do principal atualizado monetariamente na forma deste contrato, os juros de mora e a multa convencionados, tudo cobrável através de ação competente.

(xii) Respeitadas as demais hipóteses de vencimento antecipado previstas no Compromisso de Venda e Compra, fica estabelecido que o saldo do preço vencer-se-á antecipadamente e por inteiro, atualizado monetariamente e acrescido dos juros e multa estabelecidos na cláusula 4.2 do Compromisso de Venda e Compra, podendo a Incorporadora exigir o seu pronto pagamento, mediante prévio aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos:

(a) se o Subscritor, enquanto houver saldo devedor em favor da Incorporadora, ceder ou transferir a terceiros, os seus direitos e obrigações, prometer ceder e/ou transferir a terceiros, o bem objeto do Compromisso de Venda e Compra, sem prévio e expresso consentimento da Incorporadora, ou, deste modo, instituir sobre o mesmo, quaisquer ônus reais ou pessoais;

(b) se contra o Subscritor ocorrer processos ou decretadas medidas judiciais que, de algum modo, afetem, no todo ou em parte, a Unidade Imobiliária;

(c) o Subscritor se tornar insolvente.

(xiii) É de responsabilidade do Subscritor, na proporção do coeficiente de participação no custo da obra, atribuídos à Unidade Imobiliária no referido memorial de incorporação, o pagamento de tudo aquilo que não constar expressamente no memorial descritivo e que venha a ser executado de comum acordo entre a Incorporadora e o Subscritor.

(xiv) Ante a necessidade da execução, por parte dos Poderes Públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos, das ligações definitivas dos serviços públicos, tais como luz, força, gás, telefones e outros serviços, na forma da Lei nº 4.591/64 (artigo 51), ao Subscritor caberá a responsabilidade pelo pagamento das despesas com tais ligações, na proporção dos coeficientes mencionados na cláusula 5.2. do Compromisso de Venda e Compra.

As despesas mencionadas acima, após sua quantificação, serão:

(a) demonstradas pela Incorporadora e por esta rateada na forma estabelecida nas cláusulas 5.2 e 5.2.1 do Compromisso de Venda e Compra;

(b) atualizadas monetariamente até o seu pagamento pelos mesmos critérios de atualização estabelecidos no Compromisso de Venda e Compra;

(c) pagas pelo Subscritor quando solicitado pela Incorporadora e sempre anteriormente à entrega das chaves da unidade objeto do Compromisso de Venda e Compra.

(xv) No ato da anuência, o Subscritor deverá exibir e entregar, para a Incorporadora, cópia autenticada das guias de recolhimento do ITBI devido pela cessão, assim como do pagamento para a Incorporadora da taxa de 2% (dois por cento) sobre o total do Compromisso de Venda e Compra, devidamente atualizado, a título de despesas administrativas da cessão com a subrogação que se formalizará no ato da anuência.

(xvi) Parte do preço da Unidade Imobiliária poderá ser paga mediante financiamento a ser tomado pelo Subscritor junto a um dos agentes do sistema financeiro ou, se for possível e o Subscritor atender às exigências, por meio de repasse do agente financiador do Empreendimento. O Subscritor dará início ao processo de financiamento assim que for convocado pela Incorporadora, por carta dirigida ao endereço constante do Compromisso de Venda e Compra ou outro que for previamente indicado, devendo apresentar em 10 (dez) dias da solicitação que esta lhe fizer, os documentos que forem exigidos pelo Agente Financiador.

Como condição do negócio consubstanciado no Compromisso de Venda e Compra, fica acertado que o financiamento não poderá acarretar despesas para a Incorporadora, de forma que correrão por conta exclusiva do Subscritor todos os custos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra, por mais especiais que sejam ou se tornem, tais como impostos, taxas, seguros, despesas com assessoria técnica, emolumentos e outros encargos que vierem a ocorrer para liberação do financiamento, ainda que venham a ser atribuídos à Incorporadora.

Os custos para a obtenção, preparação, renovação, quando exigido, e tramitação dos documentos pessoais e necessários para o financiamento serão de responsabilidade exclusiva do Subscritor.

Na hipótese de o agente financeiro vir a financiar em quantia inferior à prevista na Promessa de Venda e Compra, por efeito de enquadramento do negócio às suas normas e sistemática vigentes, o Subscritor fica obrigado a se adequar às exigências do respectivo agente financiador. Caso o Subscritor não se enquadre nas regras do agente financeiro, motivando financiamento em importância inferior àquela prevista no Compromisso de Venda e Compra ou não conseguindo obter o financiamento, todo e qualquer valor não financiado deverá por ele ser liquidado com recursos próprios, até o ato da assinatura do contrato definitivo de venda e compra.

(xvii) O Subscritor terá o direito de receber a posse da Unidade Imobiliária, na forma estabelecida no Compromisso de Venda e Compra, após (a) a conclusão das obras civis, (b) a instituição do condomínio de uso, a averbação da obra; e (c) a quitação do preço na forma contratada, quer com recursos próprios ou por meio de financiamento.

(xviii) As despesas condominiais de qualquer natureza, serão de responsabilidade do Subscritor a partir da instalação do condomínio sem uso, de modo que deverão estar em ordem e devidamente solvidas para o recebimento das chaves (posse). Os tributos e taxas incidentes sobre a Unidade Imobiliária serão de responsabilidade do Subscritor a partir da instalação do condomínio de

uso, de modo que deverão estar em ordem e devidamente solvidas para o recebimento das chaves (posse).

(xix) Uma vez efetivada a instituição do Condomínio e excluindo eventual gravame relacionado à garantia real decorrente de financiamento para produção do Empreendimento, se o Subscritor tiver quitado o preço na forma ajustada na Promessa de Venda e Compra terá o direito de receber da Incorporadora a escritura de venda e compra da Unidade Imobiliária, livre de ônus e dívidas. Na hipótese de ter havido cessão autorizada pela Incorporadora, a escritura deverá contemplar as transações havidas, cabendo ao cedente e cessionário, conforme tiverem ajustado, o pagamento do ITBI e das demais custas e despesas de tabelionato e registrarias.

(xx) A escritura pública deverá ser lavrada, preferencialmente, em tabelião a ser indicado e escolhido pela Incorporadora tendo em vista que nele já estarão arquivados todos os documentos necessários para o ato notarial. Optando o Subscritor pela lavratura em outro tabelião, este arcará, além das despesas que lhe são próprias pelo ato, com aquelas atinentes às cópias autenticadas e certidões exigidas pela legislação em vigor e pelo tabelionato escolhido, como sua responsabilidade exclusiva, as quais deverão por ele serem reembolsadas no ato da formalização de sua opção.

(xxi) Caso o Subscritor use o seu direito de quitar o saldo do preço mediante financiamento bancário, a escritura de venda e compra será outorgada nos moldes do Sistema Financeiro Imobiliário. No caso de o Subscritor liquidar o preço com recursos próprios, a Incorporadora outorgará a escritura de venda e compra para o Subscritor, devendo a Unidade Imobiliária estar livre de ônus e dívidas, em até 120 (cento e vinte dias) da averbação da obra e registro do instrumento de instituição e especificação do Condomínio. Em caso de indicação de terceiro para receber a escritura, o Subscritor deverá comparecer necessariamente ao ato como intervenientes-cedente, recolhendo o ITBI que lhe competir, na forma da legislação em vigor.

(xxii) Fica facultado à Incorporadora o direito de transferir ao Subscritor, antecipadamente, a fração ideal do terreno vinculada à Unidade Imobiliária, eventuais acessões e benfeitorias, em alienação fiduciária, nos termos da Lei Federal nº 9.514/97 e Lei Federal nº 10.931/04. Neste caso, ao Subscritor será, por força da mesma lei, outorgada a escritura definitiva de venda e compra, e este, por sua vez, outorgará à Incorporadora a propriedade fiduciária da Unidade Imobiliária, em garantia do pagamento do saldo do preço.

(xxiii) Uma vez outorgada a escritura de venda e compra ou documento equivalente, obriga-se o Subscritor, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do respectivo registro, a efetivar a inscrição imobiliária na repartição pública competente da municipalidade, transferindo a responsabilidade tributária para si, sob pena de ficar obrigado ao pagamento de uma multa penal equivalente a 1/30 (um trinta avos) de um salário mínimo por dia de atraso, até o efetivo cumprimento dessa obrigação. Isso se aplica, também, à inscrição perante as concessionárias de serviços públicos.

(xxiv) O Subscritor responderá perante a Incorporadora por seu inadimplemento no pagamento de referidas obrigações que venham a ser cobradas da Incorporadora, especialmente junto ao Condomínio, à Municipalidade e às concessionárias, ficando responsável pela assunção de todos os encargos e penalidades contratuais e legais cabíveis, bem como todos os custos a que a Incorporadora

venha a incorrer por força de tal inadimplemento, tais como aqueles relativos a medidas extrajudiciais ou judiciais que venha a promover para fins de cobrança do valor inadimplido pelo Subscritor, ou que sejam contra ela indevidamente promovidas para tal fim, incluindo-se, caso o inadimplemento origine procedimento judicial, os custos mensais para obtenção/renovação das correspondentes certidões de objeto e pé dos respectivos processos, as custas processuais, honorários advocatícios e sucumbência.

(xxv) A Incorporadora fica desde já autorizada pelo Subscritor, se preciso for, a promover por conta e ordem deste, na qualidade de mandatária, a alteração do cadastro perante os órgãos públicos competentes, cobrando do Subscritor além das penalidades decorrentes de sua mora, indicadas no item 10.6 do Compromisso de Venda e Compra, todas as despesas incorridas.

(xxvi) As despesas com a escritura de venda e compra, bem assim com aquelas dela decorrentes (emolumentos, taxas, registros, averbações, imposto de transmissão – ITBI e etc.), correrão por conta exclusiva do Subscritor.

(xxvii) A Incorporadora poderá ceder e transferir a terceiros, a qualquer título ou tempo, o crédito decorrente do Compromisso de Venda e Compra e representada pelas parcelas vincendas do preço. Eventual cessão de seu crédito não exonerará a Incorporadora de suas obrigações e responsabilidades como Incorporadora do Condomínio. A seu exclusivo critério, a qualquer tempo e como maneira de instrumentalizar essa cessão de crédito, a Incorporadora poderá solicitar, alternativamente a antecipação da outorga da escritura de venda e compra, caso em que as parcelas vincendas do preço serão pagas pelo Subscritor, mediante entrega, no ato da Escritura, de tantas notas promissórias, quantas sejam as parcelas vincendas, emitidas pelo Subscritor e recebidas pela Incorporadora em caráter “pro soluto”.

(xxviii) Em garantia do pagamento de aludidas notas promissórias, no mesmo ato de aludida escritura, o Subscritor e seu cônjuge, se casado for, dará à Incorporadora, em primeira, especial e única hipoteca ou alienação fiduciária, a exclusivo critério da Incorporadora, a Unidade Imobiliária.

(xxix) O Subscritor tem conhecimento da obrigatoriedade da contratação de seguro contra morte e invalidez permanente e contra risco de danos físicos à Unidade Imobiliária quando da assinatura da escritura de venda e compra com garantia de hipotecária ou de alienação fiduciária estabelecida nas cláusulas 2.11 e 6.5.3 do Compromisso de Venda e Compra e declara estar de acordo que tal contratação seja feita em seu nome pela Incorporadora em empresa seguradora de sua livre escolha.

(xxx) Por força da contratação do seguro acima referido, pagará o Subscritor, juntamente com o pagamento das parcelas do preço que se vencerem após a data prevista para a entrega das chaves, o prêmio desses seguros.

(xxxi) A tolerância pela Incorporadora quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte, no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas na Promessa de Venda e Compra, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações dele constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades previstas na Promessa de Venda e Compra nem dos poderes conferidos, podendo ser aplicados aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto neste

item prevalecerá, ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutivas ou alternadamente.

Contrato de Constituição de SCP:

(i) Os fundos sociais serão compostos pela participação de cada Proprietário na SCP, cujo pagamento, não restituível, em data em data futura a ser estabelecida pela Administradora Hoteleira. O valor por cota a ser integralizado por cada sócio é de R\$ 0,01 (um centavo) por cota.

(ii) Os fundos sociais serão aumentados, independentemente de alteração do Contrato de Constituição de SCP, por aportes futuros dos Proprietários, mediante decisão tomada em Assembleia.

(iii) A responsabilidade dos Proprietários é solidária e limitada à sua participação na SCP.

(iv) Os Proprietários obrigam-se, em relação à Administradora Hoteleira, por todos os resultados, negativos ou positivos, das transações e obrigações sociais efetivadas nos termos do Contrato de Constituição de SCP. Essa obrigação se manterá válida mesmo após o término ou eventual rescisão do Contrato de Constituição de SCP.

(v) Os Proprietários se comprometem a indenizar a Administradora Hoteleira por prejuízos causados à Administradora Hoteleira decorrentes de atos comprovadamente incorridos pelos Proprietários. Todos os valores eventualmente incorridos pela Administradora Hoteleira para se defender, inclusive o pagamento de eventuais indenizações, deverão ser reembolsados pelo(s) Proprietário(s) que tenha(m) causado o dano ou prejuízo no prazo de até 30 (trinta) dias, contra a apresentação de comprovantes idôneos. A obrigação dos Proprietários de ressarcir e manter indene a Administradora Hoteleira continuará válida e eficaz mesmo após o término ou eventual rescisão do Contrato de Constituição de SCP.

(vi) Além disso, os Proprietários deverão: (a) pagar diretamente as Despesas da Propriedade na hipótese de insuficiência de recursos na(s) conta(s) operacionai(s) da SCP; (b) participar do custeio das despesas pré-operacionais da SCP e do Condomínio, pagando a importância, por Unidade Imobiliária, previstas no orçamento pré-operacional que for aprovado em Assembleia Geral; (c) pagar os valores solicitados pela Administradora Hoteleira que se mostrem necessários à formação, manutenção ou recomposição do capital de giro da SCP; (d) aportar à SCP, em qualquer época em que as demonstrações financeiras dos resultados de suas operações, devidamente auditadas, forem negativos, dentro de 15 (quinze) dias do recebimento do respectivo aviso, a contribuição correspondente à parte que lhe cabe nesse déficit, de acordo com sua participação na SCP; (e) sujeitar-se à suspensão do seu direito de receber da SCP quaisquer valores devidos por esta caso esteja inadimplente com suas obrigações perante a SCP, autorizando à Administradora Hoteleira, desde já, a reter e compensar valores que lhes são devidos, com aqueles que deve à SCP; (f) reembolsar a Administradora Hoteleira, contra solicitação e respectiva comprovação, desta toda e qualquer importância que, a qualquer momento, esta venha a ser obrigada a desembolsar e que, por sua natureza, se caracterize como uma responsabilidade da SCP, inclusive depois do término do Contrato de Constituição de SCP.

(vii) A Administradora Hoteleira poderá reter a devolução das Unidades Imobiliárias aos Subscritores, livre do pagamento de quaisquer valores, inclusive dividendos, para exploração pelo tempo necessário à recuperação de qualquer valor devido e não pago por aqueles à SCP e/ou à Administradora Hoteleira.

(viii) Na hipótese das taxas indicadas na seção “Remuneração da Administradora Hoteleira” deste Prospecto Resumido não serem pagas à Administradora Hoteleira até o dia 10 (dez) de cada mês, por motivo não imputável a ela mesma, sobre o valor do débito incidirá a correção monetária ocorrida no período, juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, além de multa equivalente a 0,16% ao dia até o limite de 10% (dez por cento) do valor total devido.

(ix) Caso as condições precedentes a serem verificadas no âmbito da Data de Abertura não sejam implementadas, a Administradora Hoteleira poderá bloquear o uso das Unidades Imobiliárias a respeito das quais as condições precedentes não tenham ainda sido verificadas. Além disso, caso não seja possível implementar as atividades da SCP, ainda que parcialmente, por ato ou fato imputável aos Proprietários, a Administradora Hoteleira poderá considerar resolvido o Contrato de Constituição de SCP, com o direito de recebimento de perdas e danos.

(x) Em caso de inadimplemento, pelo Proprietário, de qualquer das obrigações contidas no Contrato de Constituição de SCP, a Administradora Hoteleira notificará o Proprietário lhe concedendo prazo de 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da notificação para purgar a mora e/ou resolver as pendências, sob pena de, não o fazendo, sujeitar-se à liquidação desta SCP. Uma vez enviada e recebida a notificação, e vencido o prazo concedido para purgação da mora, sem que o Proprietário tenha solucionado o seu inadimplemento, a Administradora Hoteleira terá o direito de resolver o Contrato de Constituição de SCP ou exigir seu cumprimento, com o direito de pleitear o pagamento dos danos e prejuízos que lhe foram causados pelos Proprietários.

(xi) A Administradora Hoteleira poderá considerar terminado o Contrato de Constituição de SCP, com a liquidação da SCP, mediante notificação prévia de 15 (quinze) dias, e sem que esta incorra em qualquer ônus, penalidade ou pagamento de dano e prejuízo aos Proprietários, podendo, entretanto, receber eventuais valores indenizatórios a que fizer jus em quaisquer das seguintes hipóteses: (a) 10% (dez por cento) dos Proprietários se tornarem inadimplentes com relação às obrigações assumidas no Contrato de Constituição de SCP e tal inadimplência não for suprida pelos Proprietários adimplentes, quando qualquer déficit não for integralmente coberto pelos Proprietários e/ou a SCP não tiver capital de giro suficiente para arcar com seus compromissos; (b) houver alteração da Convenção de Condomínio que afete dificulte ou impossibilite, direta ou indiretamente, o exercício dos direitos da Administradora Hoteleira ou a operacionalidade da SCP.

(xii) Caso a Administradora Hoteleira, sem justa causa, venha a ser colocada na impossibilidade de exercer plena e satisfatoriamente suas atividades, ficarão os Proprietários obrigados a pagar à Administradora Hoteleira, para livre disponibilidade desta, até 30 (trinta) dias antes da data prevista para que a liquidação ocorra, uma multa não compensatória no valor que corresponder a 50% (cinquenta por cento) dos valores a que a Administradora Hoteleira faria jus se o Contrato de

Constituição de SCP fosse até o final, tomando-se por base a média de seus rendimentos nos últimos 12 (doze) resultados positivos da SCP.

(xiii) Em caso de término do Contrato de Constituição de SCP, os Proprietários deverão: (a) arcar com todas as obrigações e responsabilidades incorridas pela Administradora Hoteleira e exigíveis até a data de término, bem como aquelas futuras, mas que tenham como fato gerador período em que a SCP estava em operação; (b) assumir expressamente frente aos credores respectivos, em substituição da Administradora Hoteleira, todas as obrigações e responsabilidades, diretas ou indiretas, assumidas pela mesma em decorrência da administração do SCP, cujo vencimento ocorra ou deva ocorrer depois da liquidação da SCP, e; (c) isentar e deixar a salvo a Administradora Hoteleira de contingências advindas de atos deles, Proprietários em detrimento da Administradora Hoteleira.

Convenção de Condomínio:

(i) São deveres de cada Proprietário: (a) contribuir com as Despesas Condominiais; (b) contribuir para o custeio de obras determinadas em Assembleia, na forma e na proporção estabelecidas na Convenção de Condomínio; (c) arcar com as despesas relativas aos danos que sua Unidade Imobiliária tenha causado a outros Proprietários, observadas as disposições previstas na Convenção de Condomínio.

(ii) São despesas condominiais que devem ser suportadas pelos Proprietários, de forma exemplificativa: (a) as relativas aos tributos e às tarifas incidentes sobre as áreas comuns; (b) as despesas de conservação, manutenção, segurança, limpeza, reparação, substituição e de consumo de água e luz; (c) os seguros específicos; (d) salários, seguros, encargos fiscais e previdenciários relativos aos empregados alocados para trabalharem no Empreendimento; e (e) outras que sejam necessárias à atividade do Empreendimento. As despesas devidas pelos Proprietários serão objeto de rateio de acordo com a fração ideal de terreno. As Despesas Condominiais Ordinárias deverão ser pagas até o dia 5 (cinco) de cada mês.

(i) O atraso no pagamento de qualquer quantia condominial acarretará a imediata incidência de atualização monetária, de acordo com a variação percentual acumulada positiva do IGP-M tomando-se como índice-base o do mês do inadimplemento e como índice-atualização o do mês da efetiva purgação da mora, sempre calculado pro rata die, acrescido dos juros moratórios previstos no art. 406 do Código Civil ou de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, o que for maior, acrescido da multa de 2,00% (dois por cento), sobre o valor do débito, na forma do art. 1336, § 1º, do Código Civil. Se o índice eleito for extinto ou considerado inaplicável, haverá sua imediata substituição pelo IPC da FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) ou, na sua falta, por outro índice escolhido pelo síndico, que reflita a desvalorização da moeda nacional.

(ii) O Proprietário em atraso arcará também com todas as despesas e custas judiciais, assim como honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, se a cobrança se efetivar judicialmente ou com interveniência de advogado.

(iii) O Proprietário que não pagar suas despesas condominiais poderá ficar sujeito ao protesto das taxas correspondentes, nos termos da legislação em vigor.

(iv) Com exceção do disposto no artigo anterior, a falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações da Convenção de Condomínio, ainda que pela primeira vez, transitória ou eventualmente, tornará o Proprietário infrator passível de advertência formulada pelo síndico que, se não atendida no prazo de até 5 (cinco) dias de seu recebimento, será convertida em multa no valor equivalente a 50,00% (cinquenta por cento) da taxa condominial ordinária correspondente à unidade autônoma do infrator, devida no mês anterior. Na hipótese de reincidência em infração a essa Convenção de Condomínio, seja ela geral ou específica, a multa determinada no item acima será cobrada em dobro.

(v) Além das advertências e multas mencionadas nos itens acima, a assembleia específica, por decisão tomada por 3/4 (três quartos) dos Proprietários restantes e a ela presentes, poderá impor ao infrator multa correspondente até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais de sua Unidade Imobiliária, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

(vi) O Proprietário que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais Proprietários, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembleia Geral. Nessa hipótese, a multa poderá ser até 10 (dez) vezes o valor da contribuição para as despesas condominiais ordinárias de sua Unidade Imobiliária, devidas no mês anterior.

(vii) O pagamento da multa não exime o infrator de sua obrigação de purgar a mora, de ressarcir os prejuízos que tiver causado, fazer voltar a coisa à situação de origem, custear as despesas que se fizerem necessárias por força do ato ilícito e/ou responder pelas multas que forem aplicadas ao Empreendimento pelo Poder Público em razão de seu ato. A multa será cobrada em recibo em separado da contribuição mensal, com vencimento para 10 (dez) dias após a aplicação da pena, incidindo as mesmas penalidades aplicadas ao caso de mora.

(viii) Caso a inadimplência do Proprietário seja igual ou superior a 30 (trinta) dias, a Administradora Hoteleira ficará autorizada a suspender o fornecimento de alguns serviços disponibilizados ao Proprietário infrator.

(ix) O Empreendimento, representando os interesses individuais homogêneos dos Proprietários, poderá cadastrar os Proprietários inadimplentes em serviços de proteção ao crédito, tais como SPC, SERASA, dentre outros, além de o respectivo boleto de cobrança estar sujeito ao protesto, se legalmente possível.

(x) Em caso de necessidade de cobrança, judicial ou extrajudicial, arcará o Proprietário inadimplente com os custos e despesas decorrentes, bem como honorários de advogado para tanto contratado, atribuindo-se desde já em montante equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do débito.

Contrato de Administração:

(i) A Administradora Hoteleira, além da sua remuneração, terá o direito de se reembolsar das despesas incorridas com a prestação dos serviços objeto do Contrato de Administração, nesses incluídos os gastos com a equipe de profissionais contratados para trabalharem no Condomínio, bem como serviços com os SCC.

(ii) Na hipótese da taxa de prestação de serviços ao Condomínio não ser paga à Administradora Hoteleira nas datas convencionadas, por motivo imputável ao Condomínio e/ou aos Proprietários, sobre o valor devido incidirá a correção monetária ocorrida no período, calculada com base IGP-M, juros de mora de 1% ao mês, ou fração, além da multa de 2% sobre o valor do débito.

FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

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

Em caso de Lucro Líquido negativo, os Proprietários não receberão quaisquer valores referentes à remuneração. Para mais informações sobre essa remuneração, os Proprietários devem consultar a seção “Remuneração dos Proprietários” deste Prospecto Resumido.

As informações constantes do Estudo de Viabilidade podem se tornar obsoletas por alguns períodos da Oferta.

O Estudo de Viabilidade foi elaborado de acordo com as características da Oferta estabelecidas em 19 de fevereiro de 2015. Desse modo, a produção do Estudo de Viabilidade teve como base, também, a situação legislativa, regulamentar, econômica e política vigentes em 19 de fevereiro de 2015.

Caso algum dos dados utilizados como fonte do Estudo de Viabilidade venha a ser alterado antes do prazo anual de atualização automática do Estudo de Viabilidade, é possível que as informações constantes de tal documento venham a se tornar defasadas.

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

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

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância de seus apartamentos, sendo que a baixa utilização das Unidades Imobiliárias 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 Proprietários.

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

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

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

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

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

Segundo a legislação vigente, incorporadores e seus acionistas ou quotistas não têm qualquer responsabilidade quanto à arrecadação de receitas dos empreendimentos construídos e entregues por essas empresas sob esse regime (tais como, mas não se limitando, a receitas de diárias, refeições, uso de estacionamento, dentre outras). Assim, a Incorporadora ou qualquer de seus acionistas ou quotistas 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 restringe-se às hipóteses previstas na legislação específica.

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

A Incorporadora contratará uma série de seguros durante a construção do Empreendimento. Todavia, a Incorporadora não pode garantir que a sua cobertura estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros referentes à construção do Empreendimento. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Adicionalmente, não há como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, haverá sua renovação em termos suficientes e favoráveis.

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, potenciais compradores de imóveis dependem de financiamento para adquirir seus imóveis. A Incorporadora não pode assegurar que haverá sempre a disponibilidade de financiamento com condições satisfatórias para a Incorporadora ou para compradores de imóveis em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema de Financiamento Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Incorporadora e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos. Nessa hipótese, a Incorporadora poderá necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto.

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

A Incorporadora poderá contratar um financiamento com um agente financeiro a fim de obter recursos para construir o Empreendimento. No âmbito de tal financiamento, a Incorporadora poderá oferecer, na forma de garantia, ao agente financeiro, a hipoteca ou alienação fiduciária sobre as Unidades Imobiliárias. Desse modo, uma eventual inadimplência da Incorporadora no âmbito do

contrato de financiamento poderá acarretar na excussão de Unidades Imobiliárias, o que poderá fazer com que a propriedade das Unidades Imobiliárias excutidas não seja transferida aos Subscritores.

Mudanças climáticas podem ocasionar atrasos nas entregas das unidades.

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

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

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

Enquanto a construtora do Empreendimento não for contratada, não haverá garantia de que a construção será realizada.

Até o momento, nenhuma construtora foi contratada para realizar a construção do Empreendimento. Enquanto não for contratado nenhum responsável pela construção o Empreendimento, o subscritor não terá a garantia de que o Empreendimento será construído nem do modo pelo qual se executará a construção do Empreendimento.

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

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

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

Para o exercício de suas atividades, a Administradora Hoteleira necessita de capital de giro. Caso a operação hoteleira tenha resultados negativos, e não havendo saldo de caixa, os Subscritores poderão ser instados a realizar aportes de capital que visem cobrir Despesas Operacionais ou outros encargos do Empreendimento que não sejam de responsabilidade da Administradora Hoteleira. Nesse caso, os Subscritores se tornarão credores do Empreendimento, devendo ser ressarcidos dos valores aportados. Assim, caso sejam auferidos resultados negativos, a remuneração dos Proprietários será impactada negativamente, devendo ser reduzida até a quitação do saldo devedor.

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

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

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

Parte da Remuneração da Administradora Hoteleira está atrelada à receita líquida da SCP e não ao seu lucro líquido.

Uma parte da remuneração a ser auferida pela Administradora Hoteleira está atrelada à Receita Líquida da SCP. Caso o lucro líquido do Empreendimento venha a ser negativo, a Administradora Hoteleira continuará a receber uma parte de sua remuneração enquanto os Proprietários não terão

direito a serem remunerados. Nessa hipótese, portanto, o direito ao recebimento de remuneração por parte dos Proprietários será prejudicado.

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

Devido às dificuldades econômicas pelas quais o Brasil está atravessando, o mercado secundário nacional de imóveis vem apresentando baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado mais líquido para negociação de imóveis, em especial das Unidades Imobiliárias, que possibilite aos investidores a alienação imediata das Unidades Imobiliárias caso estes assim decidam. Dessa forma, os titulares de Unidades Imobiliárias emitidas no âmbito da Oferta podem ter dificuldade em realizar a venda desses títulos no mercado secundário. Adicionalmente, a liquidez das Unidades Imobiliárias poderá ser negativamente afetada por uma crise no mercado de imóveis da Cidade de São Paulo, do Estado de São Paulo, do Brasil ou, ainda, do mercado estrangeiro, fazendo com que os titulares das Unidades Imobiliárias tenham dificuldades em realizar a venda desses imóveis no mercado secundário ou até mesmo não consigam realizá-la, e, conseqüentemente, possam vir a sofrer prejuízos.

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 Imobiliárias.

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

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

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

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

À Administradora Hoteleira é dada a opção de rescindir o Contrato de Constituição de SCP, sem multa para qualquer das partes, por meio de notificação prévia de quinze dias.

São motivos para a rescisão antecipada do Contrato de Constituição de SCP: (i) a situação em que a Administradora Hoteleira é impossibilitada de exercer plena e satisfatoriamente as suas atividades; ou (ii) o inadimplemento das obrigações previstas no Contrato de Constituição de SCP por qualquer das partes.

Caso o Contrato de Constituição de SCP seja rescindido antecipadamente por quaisquer dos motivos acima previstos, os Subscritores poderão ter dificuldades em substituir imediatamente a Administradora Hoteleira por outra prestadora de serviços de hotelaria para operar o Empreendimento, sendo que, durante o período em que o Empreendimento permanecer sem uma Administradora Hoteleira, os Subscritores poderão ser chamados, na qualidade de condôminos, a aportar recursos adicionais no Condomínio para cobrir determinados custos de manutenção, impostos e encargos do Empreendimento.

A Incorporadora poderá votar nas deliberações do Empreendimento em detrimento dos interesses dos Proprietários.

A Incorporadora poderá decidir por manter, durante a Oferta, a propriedade das Unidades Imobiliárias de forma a obter um quórum tal que lhe garanta uma influência significativa sobre as deliberações do Condomínio. Nessa hipótese, a Incorporadora poderá exercer sua influência nas deliberações condominiais a fim de tomar decisões que poderão vir a contrariar os interesses dos Proprietários.

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

A Incorporadora poderá, durante o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias a contar do registro da Incorporação, cancelar a Oferta caso não tenham ainda sido alienadas ao menos 60% (sessenta por cento) das Unidades Imobiliárias. Nesse caso, os Subscritores que já tenham subscrito ou adquirido uma ou mais Unidades Imobiliárias não terão a possibilidade de receber a propriedade das respectivas Unidades Imobiliárias.

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

O Contrato de Constituição de SCP foi firmado tendo como partes a Administradora Hoteleira, na qualidade de sócia ostensiva, e a Incorporadora, na qualidade de locadora, sendo que a Incorporadora passará a ser sucedida pelos Subscritores em tal contrato à medida em que estes adquirirem as Unidades Imobiliárias. Desse modo, os subscritores das Unidades Imobiliárias assumirão, por consequência, todas as obrigações da Incorporadora no âmbito do Contrato de Constituição de SCP.

O Contrato de Constituição de SCP pode ser rescindido por qualquer das partes, por justa causa, em caso de inadimplemento das obrigações previstas no Contrato de Constituição de SCP. Além da hipótese de inadimplemento, a Administradora Hoteleira poderá, caso seja posta em uma situação na qual fique impossibilitada de exercer plena e satisfatoriamente as suas atividades, exercer o seu direito de rescindir o Contrato de Constituição de SCP antecipadamente, sujeitando a Incorporadora ou o(s) Subscritor(es) que deu(deram) causa à rescisão, ao pagamento da multa aplicável, na forma prevista no referido Contrato de Constituição de SCP e no item “Contrato de Constituição de SCP” da Seção Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento” deste Prospecto Resumido.

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

Outros riscos de mercado

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

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

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

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

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

Investir em imóveis em mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em imóveis de países mais desenvolvidos. Os investimentos em imóveis estão sujeitos a

riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros: mudanças nos ambientes legal, regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos; e restrições a investimentos estrangeiros e a repatriação de capital investido. Não há certeza de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir na comercialização das Unidades Imobiliárias e nas atividades do Empreendimento.

ANEXO I – MINUTAS DOS CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO E MATRÍCULA

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO III – ESTUDO DE VIABILIDADE

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO V –DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)