

Prospecto Resumido de Distribuição Pública de Contratos de Investimento Coletivo vinculados à Alienação de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento

EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR

Distribuição pública de Contratos de Investimento Coletivo ("CIC") vinculados à alienação de 220 (duzentas e vinte) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras do Condomínio EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR ("Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras" e "Empreendimento"), perfazendo o montante total, considerando os valores de tabela previstos para o lançamento, pelo preço médio sugerido de R\$ 199.000,00 (cento e noventa e nove mil reais).

As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras vinculadas aos CIC serão alienadas pelas incorporadoras abaixo identificadas ("**Incorporadoras**"):

- a) **HIMA PARTICIPAÇÕES S/A ("HIMA")**, sociedade por ações com sede a cidade do Recife/PE, com endereço na Rua da Aurora nº 295, sala 502, no bairro Boa Vista, CEP 50.050-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.360.678/0001-24, neste ato representada pelo Sr. **Hilson De Brito Macêdo Filho**, brasileiro, casado, administrador de empresa, portador da Carteira de Identidade RG nº 1.175.680 SSP/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 103.634.914-49, residente e domiciliado na Cidade de Recife, Estado do Pernambuco, na Av. Boa Viagem nº 2.876, apto 301, no bairro Boa Viagem;
- b) **REVPAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI – EPP ("REVPAR")**, empresa individual com sede na cidade do Recife/PE na Rua Ernesto de Paula Santos nº 960, sala 102, Caixa Postal 526, no bairro Boa Viagem, CEP 51.021-330, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.522.525/0001-02, neste ato representada pelo Sr. **Danilo Constantino Maris Canuto Dos Anjos**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 6.893.549 SDS/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 050.642.624-69, residente e domiciliado na Cidade de Recife, Estado do Pernambuco, na Rua Aviador Severiano Lins nº 466, apto 605, no bairro Boa Viagem, CEP 51.111-050; e
- c) **PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS LTDA – EPP ("PEDRA DO REINO")**, empresa individual com sede na cidade do Recife/PE na Rua Bruno Veloso nº 333, sala A-2, no bairro Boa Viagem, CEP 51.021-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.596.591/00001-81, neste ato representada por **Felipe Haeckel D'ávila Almeida Gomes**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 5.608.120 SSP/PE e

inscrito no CPF/MF sob o nº 032.560.394-48, residente e domiciliado na Cidade de Recife, Estado do Pernambuco, na Rua dos Navegantes nº 2409, apto 101, no bairro Boa Viagem , CEP: 51.021-010;

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 400/03, Deliberação CVM nº 734/15 e Deliberação 752/16 ("Oferta").

A Oferta é composta por 220 (duzentas e vinte) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras com preço unitário médio sugerido de R\$ 199.000,00 (cento e noventa e nove mil reais), conforme as características de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira ("Preço da Unidade").

A Oferta foi dispensada de registro perante a CVM, bem como do cumprimento de determinados requisitos das ofertas públicas de valores mobiliários, por meio do Ofício nº [...] /20[...] /CVM/SRE, de [...] de [...] de 20[...].

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores que tenham conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos que envolvem a participação na Oferta, sendo capazes de assumir tais riscos. Esta condição deverá ser atestada por escrito pelo investidor adquirente no ato da aquisição de uma ou mais Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira. O investimento na Oferta em valor inferior a R\$300.000,00 está condicionado à comprovação, pelo investidor, de patrimônio mínimo de R\$1.000.000,00.

Este Prospecto Resumido não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado como recomendação de compra das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras vinculadas ao CIC. O investimento em CIC apresenta riscos para o investidor adquirente. Ao decidir por adquirir as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, potenciais investidores adquirentes deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. É recomendada a leitura cuidadosa deste Prospecto Resumido, com especial atenção à seção "Fatores de Risco", nas páginas 48 e seguintes deste Prospecto Resumido.

ÍNDICE

SUMÁRIO

ÍNDICE	3
DEFINIÇÕES	4
CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA	11
CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO EMPREENDIMENTO	16
<i>Descrição do Empreendimento</i>	16
<i>Construção do Empreendimento</i>	18
<i>Regime Jurídico do Empreendimento</i>	18
<i>Possibilidade de Financiamento à Construção e Hipoteca ou Alienação Fiduciária do Empreendimento</i>	18
<i>Data de Lançamento do Empreendimento</i>	19
<i>Exploração Hoteleira do Empreendimento</i>	19
<i>Estudo de Viabilidade</i>	19
<i>Informações Financeiras e Operacionais do Empreendimento</i>	20
<i>Resumo dos Custos com a Aquisição das Unidades</i>	20
IDENTIFICAÇÃO DAS INCORPORADORAS, DA OPERADORA HOTELEIRA E DA MANDATÁRIA.....	22
<i>Incorporadoras</i>	22
<i>Operadora Hoteleira</i>	22
<i>Mandatária</i>	22
<i>Descrição das Incorporadoras, da Operadora Hoteleira e da Mandatária</i>	23
CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO EMPREENDIMENTO (CIC)	26
<i>Compromisso de Venda e Compra</i>	26
<i>Contrato de Locação e Outras Avenças</i>	28
<i>Contrato de Mandato Civil</i>	32
<i>Contrato de Afiliação à Marca IBIS BUDGET</i>	35
<i>Minuta da Convenção de Condomínio</i>	37
REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES COM O EMPREENDIMENTO	40
REMUNERAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA, DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS E OUTROS ENCARGOS	44
<i>Remuneração da Operadora Hoteleira</i>	44
<i>Remuneração da Mandatária</i>	45
<i>Custos dos Investidores Adquirentes</i>	46
FATORES DE RISCO	48

DEFINIÇÕES

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

Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
Centro Administrativo Financeiro	Núcleo centralizador das atividades das controladorias dos empreendimentos hoteleiros operados sob as marcas da Operadora Hoteleira no Brasil.
CIC	Contratos de Investimento Coletivo que vinculam os adquirentes de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, cujos principais termos e condições encontram-se descritos na seção “Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento” deste Prospecto Resumido.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
Compromisso de Venda e Compra	Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma a ser celebrado entre as Incorporadoras e cada Investidor Adquirente, cuja cópia encontra-se disponível no website do Empreendimento (www.beiramarpedade.com.br).
Condômino	Titular de cada uma das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras.
Contrato de Afiliação à Marca IBIS BUDGET	Contrato de Afiliação à Marca IBIS BUDGET , celebrado entre as Incorporadoras e a Operadora Hoteleira, em 11 de junho de 2015, cuja cópia encontra-se disponível no <i>Website</i> do Empreendimento.
Contrato de Locação	Contrato de Locação e Outras Avenças celebrado entre as Incorporadoras e a Operadora Hoteleira, com anuência da Mandatária, em 29 de novembro de 2016, tendo por objeto a locação do Empreendimento para a Operadora Hoteleira, cuja cópia encontra-se disponível no website do

Empreendimento
(www.beiramarpiedade.com.br)

Contrato de Mandato Civil	Contrato de Mandato Civil, celebrado entre a Incorporadora e a Mandatária, em 29 de novembro de 2016, com anuência da Operadora Hoteleira, cuja cópia encontra-se disponível no <i>Website</i> do Empreendimento.
Consórcio	Consórcio Hotel Beira Mar Piedade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.949.183/0001-66, constituído pelas Incorporadoras.
Convenção de Condomínio	Instrumento que regulamentará a destinação das áreas do Empreendimento, os direitos, obrigações e as relações de propriedade entre os Condôminos, fixando normas de convivência e a forma de administrar o condomínio, cuja cópia encontra-se disponível no <i>Website</i> do Empreendimento.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Deliberação CVM 734	Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015, alterada pela Deliberação CVM nº 752, de 15 de abril de 2016.
Declaração do Investidor Adquirente	Declaração, com conteúdo previsto no Anexo I da Deliberação CVM 734, a ser assinada por cada Investidor Adquirente quando da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras vinculadas aos CIC no âmbito da Oferta.
Despesas Operacionais	Despesas inerentes à operação da atividade hoteleira do Empreendimento, conforme descritas no Contrato de Locação e refletidas na seção "Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento" deste Prospecto Resumido.
Empreendimento	O empreendimento imobiliário hoteleiro Edifício Hotel Beira Mar, a ser construído no Imóvel.
Equipamentos Operacionais	Conjunto de equipamentos necessários à operação do Empreendimento.
Estudo de Viabilidade do Empreendimento	Relatório intitulado "Estudo de Mercado e Viabilidade Econômico-Financeira" acerca da

viabilidade hoteleira para empreendimento hoteleiro em Jaboatão dos Guararapes/PE, elaborado pela Caio Calfat Real Estate Consulting, datado de maio de 2017.

Fase Operacional

Período que terá início com a abertura do Empreendimento ao público, ou seja, quando começa a exploração hoteleira do Empreendimento, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da assinatura do Termo de Entrega e Recebimento Definitivo do Empreendimento.

Fase Pré-Operacional

Período em que a Operadora Hoteleira executará a montagem hoteleira do Empreendimento, bem como os serviços necessários ao início da operação hoteleira, com duração prevista de até 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do Termo de Entrega e Recebimento Provisório do Empreendimento.

Mandatária

Jones Lang La Salle Hotel S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.014.847/0001-89

Grupo Accor

A Accor S.A., uma empresa francesa, com escritório estabelecido em Evry, França, e/ou qualquer sociedade na qual esta detenha, direta ou indiretamente, capital ou direitos de voto.

Honorários Pré-Operacionais

Pré-Honorários a serem recebidos pela Operadora Hoteleira das Incorporadoras, destinados a custear os trabalhos de suas áreas de suporte, quando do início da fase pré-operacional, conforme definidos no Contrato de Locação.

Imóvel

Imóvel situado na cidade de Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco, na Av. Beira-Mar, S/N, Piedade, objeto da matrícula nº 69.691, do 1º Serviço Notarial – Jaboatão dos Guararapes (PE), sobre o qual será construído o Empreendimento.

Incorporadoras

Hima Participações S/A; Revpar Incorporações Imobiliárias EIRELI – EPP; e Pedra Do Reino Investimentos Ltda – EPP.

Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
Instrução CVM 409	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.
Investidor Adquirente	Cada uma das pessoas físicas ou jurídicas, ou outras entidades, que invista no Empreendimento por meio da aquisição de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira vinculada aos CIC.
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
Lei de Arbitragem	Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.
Lei de Condomínio e Incorporações	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
Lei do Mercado de Valores Mobiliários	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
Lei dos Corretores de Imóveis	Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.
Material Operacional	Conjunto de materiais necessários para a operação do Empreendimento.
Memorial de Incorporação	Memorial de Incorporação do Empreendimento, datado de 25 de novembro de 2016, arquivado no 1º Serviço Notarial – Jaboatão dos Guararapes/PE, juntamente com os demais documentos conforme rol elencado no art. 32 da Lei de Condomínios e Incorporações, cuja cópia encontra-se disponível no <i>Website</i> do Empreendimento.
Oferta	A presente oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo vinculados à alienação de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento.
Operadora Hoteleira	Hotelaria Accor Brasil S.A.
Ofertantes	Hima Participações S/A; Revpar Incorporações Imobiliárias EIRELI – EPP; e Pedra Do Reino Investimentos Ltda – EPP, na qualidade de Incorporadoras, e Hotelaria Accor Brasil S.A., na

qualidade de Operadora Hoteleira, consideradas conjuntamente.

Prazo de Carência	Prazo de 03 (três) meses, contado do início da Fase Operacional, durante o qual não será devido o pagamento do aluguel pela Operadora Hoteleira.
Preço da Unidade	Preço unitário de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira no Empreendimento no valor médio sugerido de R\$ 199.000,00 (cento e noventa e nove reais). O preço constante deste Prospecto Resumido corresponde ao valor de tabela do Empreendimento em maio de 2017 e não leva em consideração variações decorrentes das condições de pagamento acordadas com cada Adquirente.
Prospecto Resumido	Este Prospecto Resumido de Distribuição Pública de Contratos de Investimento Coletivo por meio da Alienação de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento Edifício Hotel Beira Mar, datados de 26 de agosto de 2016.
Real	A moeda corrente no Brasil.
Receita Bruta de Diversos	Somatório de receitas relativas a receitas financeiras, vagas de garagem, alimentos e bebidas, telefone, lavanderia, locação de salões e espaços comerciais, outras receitas operacionais que vierem a existir e as taxas de serviço de turismo, caso venham a ser cobradas dos hóspedes, com exceção das receitas que forem geradas pelo aporte de capital de giro realizado pela Operadora Hoteleira.
Receita Bruta de Hospedagem	Somatório das receitas provenientes da venda de hospedagens, excluindo-se a receita proveniente da venda de café da manhã.
Receita Líquida de Diversos	Receita Bruta de Diversos deduzidos os tributos incidentes sobre ela.
Receita Líquida de Hospedagem	Receita Bruta de Hospedagem deduzidos os tributos incidentes sobre ela.
Receita Operacional Líquida	Receita operacional líquida de tributos advinda da exploração hoteleira do Empreendimento,

calculada pelo somatório da Receita Líquida de Hospedagem e da Receita Líquida de Diversos.

Reserva de Reposição e Renovação	e Reserva constituída mensalmente com a finalidade de financiar a reposição e/ou renovação dos Equipamentos Operacionais do Empreendimento e eventual renovação de Material Operacional, conforme prevista no Contrato de Locação.
Resultado Operacional	É a diferença apurada entre a Receita Operacional Líquida e as Despesas Operacionais do Empreendimento.
Termo de Entrega e Recebimento Definitivo	Documento a ser firmado pela Incorporadora, pela Mandatária e pela Operadora Hoteleira, no momento da entrega definitiva do Empreendimento em locação à Operadora Hoteleira, o que deverá se dar após a elaboração do laudo de vistoria definitivo do Empreendimento. O Empreendimento será entregue à Operadora Hoteleira com todas as pendências relacionadas no laudo de vistoria provisório já sanadas, observadas as ressalvas previstas no Contrato de Locação. A partir da data da assinatura deste termo, terá início a Fase Operacional do Empreendimento.
Termo de Entrega e Recebimento Provisório	e Documento a ser firmado pela Incorporadora, pela Mandatária e pela Operadora Hoteleira no momento da entrega provisória do Empreendimento em locação à Operadora Hoteleira, o que deverá se dar após a elaboração do laudo de vistoria provisório do Empreendimento. Para a lavratura deste termo, a Incorporadora deverá entregar à Operadora Hoteleira, através da Mandatária, o Habite-se, o Alvará do Corpo de Bombeiros, o Alvará de Funcionamento dos Elevadores, o Auto de Vistoria de Segurança (AVS) e a Certidão Negativa de Débitos relativa à mão- de-obra empregada na construção do Empreendimento. A partir da assinatura deste Termo, terá início a Fase Pré-Operacional do Empreendimento.

Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira Cada uma das 220 (duzentas e vinte) unidades autônomas do Empreendimento colocadas à venda pelas Incorporadoras.

Website do Empreendimento www.beiramarpedade.com.br

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA

Nome do Empreendimento	Edifício Hotel Beira Mar
Incorporadoras/Co-Ofertantes	Hima Participações S/A; Revpar Incorporações Imobiliárias EIRELI – EPP; e Pedra Do Reino Investimentos Ltda – EPP.
Operadora Hoteleira/Co-Ofertante	Hotelaria Accor Brasil S.A.
Ofertantes	As Incorporadoras e a Operadora Hoteleira, em conjunto.
Mandatária	Jones Lang La Salle Hotel S/A
Número de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras a serem vendidas	220 (duzentas e vinte) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, com matrículas específicas, separadas e diversas da(s) matrícula(s) do Imóvel em que se encontrará localizado o Empreendimento.
Preço da Unidade	O preço unitário médio sugerido de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira é de R\$ 199.000,00 (cento e noventa e nove mil reais), conforme as características da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira e considerando os valores de tabela previstos para o lançamento do Empreendimento, valor este que será corrigido, mensalmente, pela variação do INCC-DI. A partir da entrega das chaves, o saldo devedor passará a ser reajustado pelo IGPM, calculado <i>pro rata die</i> , bem como acrescido de juros de 12% ao ano.
Forma de Pagamento	O Investidor Adquirente poderá efetuar o pagamento à vista ou em parcelas, nos termos do disposto no Compromisso de Venda e Compra.
Valor Total da Oferta	Aproximadamente R\$ 43.780.000,00 (quarenta e três milhões, setecentos e oitante mil reais), considerando a venda das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, conforme indicadas neste Prospecto Resumido, ao Preço da Unidade. Caso, anteriormente à lavratura da escritura de compra e venda definitiva, Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras vierem a ser devolvidas para as Incorporadoras, em razão do inadimplemento do Investidor Adquirente e de distrato, conforme

previsto no Compromisso de Venda e Compra celebrado com cada adquirente e nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações, estas Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras estarão disponíveis para serem novamente comercializadas pela Incorporadora no âmbito da Oferta.

Vinculação aos CIC

As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras encontram-se vinculadas aos CICs constantes do Anexo 1 deste Prospecto Resumido, em especial o Contrato de Locação. Por meio da aquisição de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, o Investidor Adquirente adere expressamente aos termos e condições de tais CICs, fazendo também jus a eventuais rendimentos decorrentes dos CIC.

Exploração Empreendimento

do O Empreendimento encontra-se locado à Operadora Hoteleira por um prazo mínimo de 12 (doze) anos, contado do início da sua Fase Operacional, sendo que durante o prazo em que o Contrato de Locação estiver em vigor, o Empreendimento será explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira, não podendo o Investidor Adquirente durante esse prazo exercer qualquer direito de uso sobre a Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira por ele adquirida.

Público Alvo

A Oferta é destinada a investidores que tenham conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos envolvidos na Oferta e que desejem investir nos mercados imobiliário e hoteleiro, por meio da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, sendo que, em atendimento ao item III, "a", da Deliberação CVM 734, o público alvo da Oferta está limitado exclusivamente a investidores que: (i) invistam ao menos R\$300.000,00 na Oferta; ou (ii) possuam ao menos R\$1.000.000,00 de patrimônio, o que deverá ser comprovado por meio da apresentação de (a) extrato ou comprovante emitido por instituições integrantes do sistema financeiro nacional, (b) declaração de imposto de renda, ou (c) escritura de imóvel registrada no Registro Geral de Imóveis (RGI). O enquadramento do investidor ao público alvo da Oferta deverá ser atestado por escrito, por meio da assinatura de

Declaração do Investidor Adquirente, conforme modelo disponível no *Website* do Empreendimento.

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 Autônomas Imobiliárias Hoteleiras 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 Autônomas Imobiliárias Hoteleiras 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 Investidor Adquirente deve consultar a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Resumido.

Data de Início da Oferta

5 (cinco) dias úteis após a concessão da dispensa de registro perante a CVM.

Prazo de Duração da Oferta

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

Intermediação

A Oferta será conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista (i) as características eminentemente imobiliárias da Oferta e (ii) a dispensa de contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a Oferta, concedida pela CVM. Na hipótese de as Ofertantes tomarem conhecimento de qualquer descumprimento ou de indícios de descumprimento, por parte de quaisquer dos corretores de imóveis que estejam participando da Oferta, de quaisquer das normas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, especialmente no

que tange a utilização de material publicitário irregular, o corretor deverá ser excluído, pela Incorporadora, da Oferta.

Cancelamento da Oferta

A Oferta poderá ser cancelada na hipótese de desistência da incorporação do Empreendimento, conforme Memorial de Incorporação registrado sob a Matrícula do Imóvel (R-6 – 69691) no 1º Serviço Notarial de Jaboatão dos Guararapes, nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações. Nesta hipótese, os Investidores Adquirentes que já houverem adquirido uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras serão ressarcidos pela Incorporadora na forma prevista na Lei de Condomínio e Incorporações e ratificada no Compromisso de Venda e Compra.

Remuneração

Cada Investidor Adquirente das Unidades Autônomas Imobiliária Hoteleiras vinculadas aos CIC fará jus ao recebimento de sua remuneração decorrente do Empreendimento, correspondente ao Aluguel calculado conforme o descrito na seção "Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento" deste Prospecto Resumido.

Regime Jurídico

A incorporação imobiliária do Empreendimento está sendo realizada nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações, do Código Civil e Lei dos Corretores de Imóveis. Adicionalmente, o investimento no Empreendimento é regido pelos seguintes contratos/documentos: (a) Compromisso de Venda e Compra; (b) Contrato de Locação; (c) Contrato de Mandato Civil; (d) Contrato de Afiliação à Marca **IBIS BUDGET**; (e) minuta da Convenção de Condomínio; (f) Memorial de Incorporação, todos disponíveis para consulta no *website* do Empreendimento. A Oferta de CIC por meio da alienação das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras foi dispensada de registro perante a CVM e do cumprimento de determinados requisitos previstos na Instrução CVM 400, nos termos do artigo 4º da referida Instrução e da Deliberação CVM 734.

Informações sobre Empreendimento

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

**Informações
Complementares**

Quaisquer informações complementares ou esclarecimentos sobre o Empreendimento e a Oferta poderão ser obtidos com a Incorporadora, no endereço constante da seção *“Identificação da Incorporadora e dos Prestadores de Serviços do Empreendimento”* deste Prospecto Resumido, ou por meio do website das Incorporadoras. As informações constantes dos websites das Incorporadoras e da Operadora Hoteleira (www.accorhotels.com) não são parte integrante e nem se encontram incorporadas por referência a este Prospecto Resumido.

Declarações

O modelo da Declaração do Investidor Adquirente e a declaração das Ofertantes, nos termos do item IV, “a.5”, da Deliberação CVM 734, assinada pelos representantes legais das Incorporadoras e da Operadora Hoteleira, encontram-se disponíveis no Website do Empreendimento.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO EMPREENDIMENTO

Descrição do Empreendimento

O Empreendimento será construído sobre o Imóvel situado, nos termos dos CIC, na cidade de Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco, na Av. Beira-Mar, S/N, Piedade, objeto da matrícula nº 69.691, do 1º Serviço Notarial – Jaboatão dos Guararapes (PE), e que recebeu o nº 159 da Rua Coronel Francisco Galvão, conforme alvará de construção emitido pela Prefeitura Municipal de Jaboatão dos Guararapes, de número 017364-1/2016, datado de 21 de setembro de 2016, disponível no Website do Empreendimento.

O Empreendimento, objeto de incorporação a ser realizada nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações, é um edifício de natureza hoteleira, que será construído sobre a totalidade do Imóvel, segundo projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Jaboatão dos Guararapes sob o número 2015/004695-7, em data de 05 de janeiro de 2016, e alvará de construção de número 017364-1/2016, datado de 21 de setembro de 2016, que receberá a denominação de Condomínio do Edifício Hotel Beira Mar.

Será constituído por um edifício de torre única para serviços de hospedagem, composto por 220 (duzentos e vinte) unidades imobiliárias autônomas, sendo 04 (quatro) unidades no pavimento térreo e 54 (cinquenta e quatro) unidades por pavimento tipo, sendo todas as 220 (duzentos e vinte) unidades constituídas de quarto e *bwc*, possuindo 18 (dezoito) configurações de áreas diversas, conforme a seguir descritas:

Tipo	Privativa	Coefficiente de Proporcionalidade	Comum	Total
Quarto 01	21,20	0,0065137	22,63	43,83
Quarto 02	21,07	0,0064738	22,50	43,57
Quarto 03 / 108 a 408	20,75	0,0063755	22,16	42,91
Quarto 04	21,21	0,0065168	22,65	43,86
Quarto 101 a 401	14,27	0,0043845	15,24	29,51
Quarto 102 a 402 / 103 a 403 / 104 a 404 / 105 a 405 / 106 a 406 / 109 a 409 / 113 a 413 / 114 a 414 / 115 a 415 / 116 a 416 / 117 a 417 / 118 a 418	13,73	0,0042186	14,66	28,39

/ 119 a 419 / 120 a 420 / 121 a 421 / 125 a 425 / 126 a 426 / 127 a 427 / 128 a 428 / 129 a 429 / 130 a 430 / 131 a 431 / 132 a 432 / 133 a 433 / 137 a 437 / 138 a 438 / 139 a 439 / 142 a 442 / 143 a 443 / 144 a 444 / 145 a 445 / 148 a 448 / 149 a 449 / 150 a 450 / 151 a 451 / 152 a 452 / 153 a 453				
Tipo	Privativa	Coefficiente de Proporcionalidade	Comum	Total
Quarto 107 a 407	20,77	0,0063816	22,17	42,94
Quarto 110 a 410	13,99	0,0042984	14,93	28,92
Quarto 111 a 411	14,15	0,0043476	15,11	29,26
Quarto 112 a 412	13,85	0,0042554	14,79	28,64
Quarto 122 a 422 / 124 a 424	13,75	0,0042247	14,68	28,43
Quarto 123 a 423	24,64	0,0075707	26,31	50,95
Quarto 134 a 434	14,23	0,0043722	15,19	29,42
Quarto 135 a 435	27,28	0,0083818	29,13	56,41
Quarto 136 a 436	22,00	0,0067595	23,49	45,49
Quarto 140 a 440	14,19	0,0043599	15,15	29,34
Quarto 141 a 441 / 154 a 454	14,24	0,0043753	15,21	29,45
Quarto 146 a 446 / 147 a 447	14,25	0,0043783	15,22	29,47

O Empreendimento terá 61 (sessenta e uma) vagas de garagem para estacionamento de veículos de passeio de pequeno porte e serão dos tipos coberta, semi-coberta e descoberta, sendo 35 (trinta e cinco) vagas de garagem localizadas no pavimento subsolo e as demais 26 (vinte e seis) vagas de garagem localizadas no pavimento térreo, inclusive com 02 (duas) vagas de garagem destinadas para Portadores de Necessidades Especiais – PNE no referido pavimento térreo, restando a cada uma das 220 (duzentas e vinte) unidades autônomas o direito de uso de vaga de garagem em área comum e em local indeterminado, sem vinculação à sua unidade autônoma, de uso livre e rotativo.

O Empreendimento ocupará uma área total de construção de 6.729,85m², dos quais 3.254,67m² corresponderão à área privativa dos Condôminos e 3.475,18m² corresponderão à área comum. Nas áreas comuns haverá um hall/lobby, recepção, apoio da recepção, maleiro, banheiros, além de áreas operacionais.

Construção do Empreendimento

A construção do Empreendimento é de responsabilidade exclusiva das Incorporadoras e a concluirão dentro do prazo de 42 (quarenta e dois) meses a contar da data do seu lançamento, 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.

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

Regime Jurídico do Empreendimento

A incorporação imobiliária do Empreendimento foi realizada nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações e do Código Civil. A alienação das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras é realizada em respeito à Lei dos Corretores de Imóveis. Adicionalmente, o investimento no Empreendimento é regido pelos seguintes contratos/documentos: (a) Compromisso de Venda e Compra de Unidade Imobiliária; (b) Contrato de Locação; (c) Contrato de Mandato Civil; (d) Contrato de Afiliação à Marca IBIS BUDGET; e (e) minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento, todos disponíveis para consulta no *Website* do Empreendimento.

Para informações resumidas sobre cada um desses contratos, o Investidor Adquirente deve consultar a seção "Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento" deste Prospecto Resumido.

Possibilidade de Financiamento à Construção e Hipoteca ou Alienação Fiduciária do Empreendimento.

A construção do Condomínio Edifício Hotel Beira Mar será levada a efeito sob a responsabilidade das Incorporadoras, mediante financiamento diretamente a ela concedido por instituição financeira com a qual poderá ela, Incorporadora, livremente contratar, ficando expressamente autorizado pelo Investidor Adquirente, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra: (i) a contratação de financiamento destinado à construção do Empreendimento, bem como (ii) a constituição de alienação fiduciária, hipoteca, cessão fiduciária de recebíveis ou qualquer outra forma de garantia sobre o Imóvel, suas frações ideais, as futuras unidades autônomas, as acessões e

benefitorias que aderirão ao Imóvel ou, ainda, a cessão dos créditos imobiliários da Incorporadora, ficando os Investidores Adquirentes cientes de que tais garantias abrangerão, também, os créditos decorrentes das parcelas do preço de venda resultantes dos Compromissos de Venda e Compra firmados com os Investidores Adquirentes, independentemente de notificação ao Investidor Adquirente.

Data de Lançamento do Empreendimento

A data prevista para o lançamento do Empreendimento é 5 (cinco) dias úteis após a concessão da dispensa de registro perante a CVM.

Exploração Hoteleira do Empreendimento

O Empreendimento será alugado para a Operadora Hoteleira, a Hotelaria Accor Brasil S.A., por um prazo mínimo de 12 (doze) anos, contado do início da Fase Operacional do Empreendimento, para que opere, em nome próprio, um hotel sob a marca IBIS BUDGET.

Para maiores informações sobre a Operadora Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar a seção "Identificação das Incorporadoras, da Operadora Hoteleira e dos Prestadores de Serviços do Empreendimento" deste Prospecto Resumido.

Para maiores informações sobre os contratos que regulam as relações entre os Investidores Adquirentes, as Incorporadoras e a Operadora Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar a seção "Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento" deste Prospecto Resumido.

Estudo de Viabilidade

Foi elaborado Estudo de Viabilidade do Empreendimento, datado de maio de 2020, disponível no *Website* do Empreendimento 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 Investidor Adquirente. Ao decidir por adquirir as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, os Investidores Adquirentes deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento.

Para informações sobre os principais riscos envolvidos na aquisição de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento vinculadas aos CIC, o Investidor Adquirente deve consultar a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Resumido.

Informações Financeiras e Operacionais do Empreendimento

Com vistas à adequada informação dos Investidores Adquirentes, serão apresentadas pela Operadora Hoteleira, mensalmente, até o 15º dia útil do mês seguinte ao vencido, demonstrativo financeiro e operacional do Empreendimento, conforme previsto no Contrato de Locação.

Por sua vez, a Mandatária prestará, trimestralmente, contas aos membros diretivos do condomínio, detalhando o desempenho do investimento, objetivos atingidos, metas propostas, possíveis ameaças e estratégias sugeridas, entre outros, conforme previsto no Contrato de Mandato Civil.

Nos termos do Contrato de Locação, a Operadora Hoteleira também elaborará demonstrações financeiras trimestrais e anuais, segundo os preceitos da Lei das Sociedades por Ações, sendo que as informações trimestrais serão revisadas e as anuais auditadas por auditores independentes registrados perante a CVM.

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

Além disso, os seguintes documentos e informações estarão disponíveis aos potenciais Adquirentes por meio do website do Empreendimento ([*website*]), durante todo o período da Oferta: (i) o presente Prospecto Resumido; (ii) Estudo de Viabilidade do Hotel; (iii) modelo da Declaração do Investidor; (iv) declaração das Ofertantes, nos termos do item IV, “a.5”, da Deliberação CVM 734; e (v) cópias dos seguintes contratos/documentos pelos quais o investimento no Hotel é regido: (a) modelo da Promessa de Compra e Venda; (b) Contrato de Locação e seus respectivos aditivos; (c) Contrato de Mandato Civil; (d) Contrato de Afiliação à Marca “IBIS BUDGET”; (e) minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento; e (f) Memorial de Incorporação. O Prospecto Resumido e o Estudo de Viabilidade do Hotel serão atualizados, no mínimo anualmente, enquanto a Oferta estiver em curso.

Resumo dos Custos com a Aquisição das Unidades

Conforme informações constantes do Compromisso de Venda e Compra estão inseridos no pagamento do Preço por Unidade i) os gastos com aquisição de bens e equipamentos para montagem, equipagem e decoração das Unidades Autônomas e das áreas comuns do Empreendimento, (ii) as taxas devidas à Operadora Hoteleira até o início da Fase

Operacional, que serão reembolsadas às Incorporadoras, nos termos dos Contratos de Locação e de Afiliação à Marca IBIS BUDGET já firmados, conforme indicado neste Prospecto Resumido; (iii) os honorários da empresa que fará a Vistoria do Empreendimento; e (iv) e os honorários da Mandatária até o início da Fase Operacional.

**IDENTIFICAÇÃO DAS INCORPORADORAS, DA OPERADORA HOTELEIRA E DA
MANDATÁRIA**

Incorporadoras

Hima Participações S/A	CNPJ/MF: 07.360.678/0001-24 Rua da Aurora nº 295, sala 502 Boa Vista, Recife/PE CEP 50.050-901 At.: Hilson de Brito Macêdo Filho Tel.: 81. 4009-5513/5511 E-mail.: contato@himaparticipacoes.com.br Website: http://www.himaparticipacoes.com.br
Revpar Incorporações Imobiliárias EIRELI – EPP	CNPJ/MF: 20.522.525/0001-02 Rua Ernesto de Paula Santos, nº 960, sala 102, Caixa Postal 526 Boa Viagem, Recife/PE CEP 51.021-330 At.: Danilo Constantino Maris Canuto dos Anjos Tel.: 81.99454-6160 E-mail.: contato@revpar.com.br Website: www.revpar.com.br
Pedra do Reino Investimentos Ltda – EPP	CNPJ/MF: 21.596.591/00001-81 Rua Bruno Veloso, nº 333, sala A-2 Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.021-280 At.: Felipe Haeckel D’ávila Almeida Gomes Tel.: 81.992320801 E-mail.: felipe@pedradoreinoinvest.com.br Website: www.pedradoreinoinvest.com.br

Operadora Hoteleira

Hotelaria Accor Brasil S.A.	CNPJ/MF: 09.967.852/0001-27 Avenida das Nações Unidas, nº 1.815 Torre 2 - 9º, 10º e 11º andares Pinheiros, São Paulo - SP CEP: 05425-070 At.: Eduardo Camargo Tel: (11) 3818.6432 E-mail: comunicacao@accor.com.br Website: www.accorhotels.com
-----------------------------	--

Mandatária

Jones Lang La Salle Hotels S/A	CNPJ/MF: 10.014.847/0001-89 Rua Joaquim Floriano, nº 72, conjuntos 97-98 São Paulo – SP
--------------------------------	---

At.: Ricardo Mader Rodrigues
Tel.: 11.3043-6900
E-mail.: Ricardo.Mader@am.jll.com
Website: www.jll.com.br

Descrição das Incorporadoras, da Operadora Hoteleira e da Mandatária

As Incorporadoras

A **Hima Participações S/A** iniciou as suas atividades em 2012, alinhando experiência e inovação para crescer. Formada por um grupo familiar, a empresa tem a excelência como seu padrão de qualidade.

No início, a incorporadora contava com ações de multimercado e renda fixa, passando depois a investir em residenciais populares, no mercado hoteleiro e imobiliário, atuando forte em Pernambuco, Maceió e Rio de Janeiro. Participou da concepção do Porto Novo Recife e do projeto de revitalização da Orla do Recife e, recentemente, expandiu suas operações para loteamentos populares e de luxo.

O fundador e Presidente da Companhia é o Sr. Hilson de Brito Macedo Filho, que é graduado em administração de empresas e com especialização em gestão empresarial, estando há mais de 40 anos colaborando com a sua experiência para o crescimento do mercado de participações.

A **Revpar Incorporações Imobiliárias EIRELI – EPP** é incorporadora fundada em 2014, que tem como estratégia estruturar empreendimentos residenciais, comerciais e hoteleiros, e investir, através de parcerias com investidores, em grandes centros urbanos do Nordeste do Brasil. Tem como titular e Diretor o Sr. Danilo C. M. Canuto dos Anjos, que é formado em administração e marketing pela Saint Peter’s University – USA (1999), Pós-Graduado em Finanças Corporativas pela City Business School, IBMEC (2012) com cursos de especialização em Análise de Investimentos Hoteleiros e Gestão de Ativos pela Cornell University – USA (2012) e em Promoção de Investimentos pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID. Ao longo da última década, atuou como executivo de grandes empresas dos setores turístico, imobiliário e da construção civil.

A **Pedra do Reino Investimentos Ltda.** – EPP, fundada em 2014, atua no ramo imobiliário com foco em empreendimentos residenciais e hoteleiros, nos Estados de Pernambuco e do Paraná. A empresa tem como principal executivo o Sr. Felipe Haeckel D’ávila Almeida Gomes, que é formado em administração de empresas e conta como dois MBA’s, sendo um em gestão de negócios e outro em marketing e vendas, ambos pelo CEDEPE Business School. É também mestre em administração de empresa pela

Universidade Federal de Pernambuco – UFPE, com linha de pesquisa voltada para finanças no mercado imobiliário, e especialista em liderança e negociação pela Harvard University (Boston/EUA).

Para o Empreendimento, a Hima Participações S/A, Revpar Incorporações Imobiliárias EIRELI – EPP e Pedra do Reino Investimentos Ltda – EPP se juntaram para formar o Consórcio Hotel Beira Mar Piedade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.949.183/0001-66, constituído nos termos dos artigos 278 e 279 da Lei Federal nº 6.404/76, especificamente para o planejamento, a implantação e a construção do Empreendimento, por meio de incorporação imobiliária estabelecida na Lei Federal nº 4.591/64, e suas alterações posteriores.

A Operadora Hoteleira

A Hotelaria Accor Brasil S.A. é uma sociedade anônima criada por uma empresa francesa pertencente ao mesmo grupo econômico do Grupo Accor. A Hotelaria Accor Brasil S.A. irá atuar na exploração hoteleira do Empreendimento, na qualidade de Operadora Hoteleira.

A Operadora Hoteleira será responsável pela operação da atividade hoteleira do Empreendimento, em nome próprio, sob os padrões da marca IBIS BUDGET.

O Grupo Accor, reconhecido mundialmente, por meio da Hotelaria Accor Brasil S/A, oferece aos seus clientes e parceiros toda expertise necessária para assegurar o desenvolvimento sustentável e a expansão equilibrada em benefício do maior número de pessoas. Com cerca de 4.100 (quatro mil e cem) hotéis e 583.000 (quinhentos e oitenta e três mil) quartos, acolhe viajantes a negócios e a lazer em 93 (noventa e três) países, em todos os segmentos do mercado: luxo, alto padrão internacional, padrão intermediário e econômico.

A Mandatária

A Jones Lang La Salle Hotels S/A (JLL) é uma empresa global, de capital aberto em Nova York – EUA, que presta serviços imobiliários profissionais e gestão de investimentos para clientes que buscam maximizar o valor de seus ativos por meio de aquisições, ocupação ou investimentos imobiliários.

A JLL está em 80 (oitenta) países, em mais de 1.000 (mil) localidades mundialmente. É líder mundial em serviços no mercado imobiliário. Nos últimos cinco anos, a JLL realizou mais de 100 (cem) serviços de *asset management* em todo o mundo, contribuindo com seus serviços para mais de 50 (cinquenta) hotéis, contando com mais de 350 (trezentos) especialistas nesse setor.

É considerada, há muitos anos, a principal empresa de consultoria hoteleira no Brasil. O escritório em São Paulo atua como base para serviços na América do Sul, já tendo

realizado trabalhos em todos os estados brasileiros e em países vizinhos como Argentina, Chile, Peru, Colômbia e Uruguai. Em tempos recentes, desde 2013, esteve envolvido em mais de 330 projetos hoteleiros.

A JLL tem como filosofia equilibrar conhecimento local com perspectiva global, agindo com ética e integridade nos serviços, em busca da maximização do retorno do investidor, através de soluções personalizadas e resultados consistentes.

Tem o Grupo Accor como um de seus principais clientes no setor hoteleiro.

CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO EMPREENDIMENTO (CIC)

São apresentadas a seguir informações resumidas sobre as disposições contratuais que regulam as relações entre os Investidores Adquirentes, na qualidade de futuros proprietários das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento vinculadas aos CIC, as Incorporadoras e a Operadora Hoteleira, na qualidade de locatária do Empreendimento.

É recomendada aos Investidores Adquirentes a análise integral desses contratos, que se encontram disponíveis para consulta no *Website* do Empreendimento. Adicionalmente, é recomendada aos Investidores Adquirentes a leitura cuidadosa deste Prospecto Resumido, antes de aceitar a Oferta, em especial, a seção "Fatores de Risco".

Compromisso de Venda e Compra

Considerando que o Empreendimento conta com três Incorporadoras, as quais serão proprietárias de Unidades Autônomas específicas, cada Incorporadora/Consoiciada será responsável pela alienação das unidades hoteleiras de sua propriedade. A divisão das unidades seguirá a proporção abaixo indicada:

Incorporadora	Participação (%)
Hima Participações	65
Pedra do Reino	17,5
Revpar	17,5
Total	100

O instrumento traz todas as informações acerca do Empreendimento a ser construído, do Memorial de Incorporação, do Condomínio, da aprovação do projeto arquitetônico, bem como das áreas comuns e privativas do Empreendimento, separadas, inclusive, por quartos/apartamentos.

Todas as unidades autônomas do **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR** serão exclusivamente utilizadas como meios de hospedagem, operadas por uma única Operadora Hoteleira, para o fim de explorá-las para prestação de serviços hoteleiros.

É vedada ao promitente Adquirente a utilização direta de sua Unidade Autônoma, sendo que a posse sobre ela ficará sob a titularidade da Operadora Hoteleira, por intermédio da Mandatária.

Caso o Adquirente queira utilizar uma Unidade Autônoma do **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR**, será tratado como um cliente, ficando sujeito às normas e preços de utilização

estabelecidos pela Operadora Hoteleira para seus clientes e sendo-lhe alocada a Unidade Autônoma que estiver disponível quando da utilização.

A promessa de compra e venda, em sua cláusula 02.01, traz a informação a respeito de quando deverá estar concluída a unidade a ser adquirida, sendo admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data em que expiraria o prazo de conclusão estabelecido.

Também é objeto do instrumento, com tudo incluído no preço pactuado, devidamente equipado, decorado e mobiliado das Unidades Imobiliárias Hoteleiras e respectivas áreas comuns, conforme os padrões da marca IBIS BUDGET, determinados pela Operadora Hoteleira Taxa de Afiliação à marca IBIS BUDGET, Honorários Pré-Operacionais e capital de giro inicial necessário para o início das atividades do hotel.

O valor médio sugerido de venda à vista das unidades autônomas do Empreendimento será de R\$ 199.000,00 (cento e noventa e nove mil reais).

A forma de pagamento, como regra geral, consiste em um valor de entrada e o restante dividido em parcelas.

As parcelas em que se divide o preço da promessa de compra e venda serão pagas com reajuste monetário calculados mensalmente, com base na variação positiva do INCC-DI - Índice Nacional do Custo da Construção, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas para as parcelas com vencimento até a conclusão da obra e entrega das chaves e da expedição do habite-se pela municipalidade, o que ocorrer primeiro, e pela variação positiva do IGPM/FGV – Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, para as parcelas com vencimento posterior a entrega das chaves e conclusão da construção ou expedição do habite-se pela municipalidade, o que ocorrer primeiro.

Todas as parcelas em que se divide o preço da promessa de compra e venda são representadas por notas promissórias de correspondentes valores e vencimentos, emitidas na data de assinatura do instrumento, pelo Adquirente em favor da Incorporadora vendedora, todas elas revestidas do caráter “pro solvendo” do aludido preço. Tais notas promissórias deverão ser pagas nos seus respectivos vencimentos.

A falta de pagamento de qualquer uma das parcelas do preço sujeitará o Adquirente ao pagamento à Incorporadora vendedora: (a) do valor da dívida vencida e não paga, devidamente corrigida monetariamente desde a data do seu respectivo vencimento até a data do seu efetivo pagamento pelos índices acima indicados; (b) dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia-a-dia; (c) da multa compensatória de 2%

(dois por cento) sobre o valor de toda a dívida e; (d) de honorários de advogado na base de 10% (dez por cento) sobre o valor total da dívida.

A falta de pagamento pelo Adquirente de três (03) parcelas de vencimentos mensais e consecutivos, ou de qualquer delas por prazo superior a 90 (noventa) dias, implicará na resolução desta promessa de compra e venda, nos termos dos artigos 127 e 474, ambos do novo Código Civil Brasileiro, o que ocorrerá após a competente interpelação prevista no Decreto-Lei número 745/69 e a não purgação da mora no prazo legal.

Contrato de Locação e Outras Avenças

Por meio do Contrato de Locação e Outras Avenças, o Empreendimento, composto por suas Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, áreas comuns, material operacional, equipamento operacional e instalações técnicas, é objeto de locação entre as Incorporadoras e a Operadora Hoteleira, para que esta exerça as atividades relacionadas à sua operação hoteleira, sob a marca IBIS BUDGET, com anuência da Mandatária.

São entendidas como partes do Contrato de Locação, a Operadora Hoteleira, na qualidade de locatária, e as Incorporadoras, na qualidade de locadoras, sendo que as Incorporadoras passarão a ser sucedidas pelos Investidores Adquirentes no Contrato de Locação à medida em que estes adquirirem as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, assumindo assim os Investidores Adquirentes, por consequência, todas as obrigações assumidas pelas Incorporadoras no Contrato de Locação.

O Contrato de Locação entrará em vigor na data de sua assinatura e vigorará: (i) no período compreendido entre a data de assinatura e o início da Fase Operacional; e (ii) durante o período de 12 (doze) anos contados do início da Fase Operacional. Ao fim do prazo inicial de 12 (doze) anos, o Contrato de Locação será automaticamente renovado por períodos iguais e sucessivos, sendo que a parte que desejar a extinção do contrato, seja no vencimento de seu prazo inicial ou de qualquer de suas prorrogações, deverá notificar a outra por meio de carta registrada com aviso de recebimento com antecedência de 12 (doze) meses em relação à data prevista para o término do prazo do contrato em curso.

Dentre as principais obrigações das Incorporadoras e de seus sucessores a qualquer título (incluindo os Investidores Adquirentes), na qualidade de locadora do Empreendimento, têm-se: (i) conservar a plena e inteira posse indireta do Empreendimento, não constituindo sobre ele qualquer gravame que venha a afetar sua livre exploração pela Operadora Hoteleira durante a vigência do Contrato de Locação, ressalvada eventual constituição de gravame em financiamento obtido por Investidor Adquirente para pagamento à Incorporadora de sua Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira; (ii) não turbar nem esbulhar a posse da Operadora Hoteleira sobre o

Empreendimento, inclusive das instalações técnicas, do equipamento operacional, do material operacional e dos estoques operacionais e envidar seus melhores esforços para não permitir que terceiros turbem ou esbulhem tal posse; (iii) não interferir na operação hoteleira e não dar instruções diretas ou indiretas a empregados da Operadora Hoteleira, bem como não interferir na atuação desses empregados; (iv) reconhecer o direito exclusivo da Operadora Hoteleira de explorar a atividade hoteleira do Empreendimento, observadas as restrições previstas de forma expressa no Contrato de Locação; (v) notificar imediatamente a Operadora Hoteleira sobre qualquer ameaça à continuidade do Contrato de Locação, reconhecendo à Operadora Hoteleira o direito de praticar todos os atos necessários à defesa da continuidade dele; e (vi) manter vigente o Contrato de Mandato Civil, que nomeia a Mandatária como mandatária dos Condôminos (proprietários das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento).

Adicionalmente, são obrigações das Incorporadoras, na qualidade de incorporadoras do Empreendimento: (i) custear o IPTU referente ao Empreendimento e efetuar seu pagamento durante o período compreendido entre a data de assinatura do Contrato de Locação e o início da Fase Operacional; (ii) manter a Operadora Hoteleira indene de qualquer tipo de reclamação e/ou ação administrativa e judicial, no que disser respeito à sua atuação/atividade; (iii) realizar, por sua conta, durante o período de garantia previsto em lei e no memorial descritivo de obras do Empreendimento, todos os reparos relacionados a defeitos de construção ou a instalações que forem apontados pela Operadora Hoteleira; (iv) iniciar a construção do Empreendimento no prazo máximo de 18 (dezoito) meses contados da data de assinatura do Contrato de Locação; (v) custear as despesas decorrentes do registro do Contrato de Locação no Oficial de Registro de Imóveis competente; (vi) apresentar à Operadora Hoteleira, para o início da Fase Pré-Operacional, o Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), o Alvará do Corpo de Bombeiros, o Alvará de Funcionamento de Elevadores, o Auto de Vistoria de Segurança (AVS) e a Certidão Negativa de Débito do INSS referente à mão de obra empregada na construção do Empreendimento, sem prejuízo de colaborar, no que lhe couber, com a obtenção dos demais alvarás e licenças que se fizerem necessários; (vii) entregar o Empreendimento no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses contados da data de assinatura do Contrato de Locação, ressalvado o prazo de tolerância de 12 (doze) meses, sem prejuízo da ocorrência de caso fortuito ou de força maior; e (viii) contratar e manter vigentes, até o início da Fase Operacional do Empreendimento, os seguros previstos no Contrato de Locação. O Empreendimento deverá ser entregue pela Incorporadora pronto e acabado sob aspecto de construção civil e devidamente equipado com as instalações técnicas, Material Operacional e Equipamentos Operacionais, em conformidade com as disposições constantes no Contrato de Afiliação à Marca IBIS BUDGET e no Contrato de Locação.

São obrigações da Operadora Hoteleira, dentre outras : (i) a abertura de uma filial para a operação, em nome próprio, do Empreendimento, assim como a execução das demais formalidades administrativas necessárias à sua operação; (ii) providenciar o registro do Contrato de Locação no Oficial de Registro de Imóveis competente e repassar o custo de referido registro à Incorporadora; (iii) operar o Empreendimento com a marca IBIS BUDGET, por sua conta e risco, salvo os riscos que tenham sido da Incorporadora, na qualidade de incorporadora [e construtora] do Empreendimento, e de seus sucessores a qualquer título, tais como pessoal anteriormente contratado, aspectos construtivos, ações e processos de qualquer espécie de sua responsabilidade, hipotecas, arrestos, penhoras e outros riscos que foram por ela assumidos; (iv) explorar, por conta própria ou por meio de terceiros, os comércios e atividades conexas com o Empreendimento, fazendo constar dos contratos de exploração, concessão ou sublocação que as condições deles subordinar-se-ão às condições do Contrato de Locação; (v) administrar a Reserva de Reposição e Renovação; (vi) apresentar, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido, demonstrativo financeiro e operacional do Empreendimento, que servirão de base para a apuração do aluguel mensal; (vii) cooperar com os auditores independentes, contratados para examinar os livros e documentos contábeis e fiscais do Empreendimento (os auditores serão escolhidos de comum acordo entre as partes, dentre as empresas de reputação internacional e especializadas em hotelaria, desde que registrados perante a CVM); e (viii) elaborar e divulgar as informações financeiras trimestrais e as demonstrações financeiras anuais do Empreendimento, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sendo que as informações trimestrais deverão ser revisadas e as anuais auditadas por auditor independente registrado na CVM (para mais informações sobre as informações financeiras a serem disponibilizadas, o Adquirente deve consultar a seção “Características Principais do Empreendimento – Informações Financeiras e Operacionais do Empreendimento” deste Prospecto Resumido); (ix) apresentar , anualmente, aos Investidores Adquirentes o orçamento anual do Empreendimento e, mensalmente, realizar reunião com o gerente operacional para apresentação de relatórios e informações operacionais e financeiras referentes ao Empreendimento.

O aluguel a ser pago pela Operadora Hoteleira, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao mês vencido, com início após o decurso do Prazo de Carência, será representado pelo valor equivalente a 83% (oitenta e três por cento) do Resultado Operacional positivo da operação do Empreendimento no período, sendo descontados do valor do aluguel o IPTU e a Reserva de Reposição e Renovação.

Cada uma das partes será responsável perante a Receita Federal pelos valores dos tributos devidos em virtude de suas respectivas receitas e atividades, cabendo, entretanto, à Operadora Hoteleira realizar a retenção dos eventuais tributos exigíveis

quando do pagamento do aluguel aos Condôminos, quando forem pessoas físicas ou jurídicas.

É facultada às partes a opção de rescindir o Contrato de Locação, sem multa para qualquer das partes, na hipótese de a operação do Empreendimento gerar resultado operacional negativo por 02 (dois) exercícios consecutivos ou 03 (três) alternados, o que deverá ser devidamente demonstrado pela Operadora Hoteleira.

São motivos para a rescisão antecipada do Contrato de Locação: (i) o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou o decreto de falência de qualquer das partes; ou (ii) a violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do Contrato de Locação por qualquer parte.

No caso da rescisão do Contrato de Locação por violação ou descumprimento de qualquer de suas cláusulas, a parte prejudicada receberá uma indenização calculada na forma abaixo, sem prejuízo do pagamento de eventuais perdas e danos sofridos:

a) Se a rescisão se der durante o período compreendido entre esta data e o início da **Fase Operacional do Empreendimento**, será devida a importância de R\$15.000,00 (quinze mil reais) multiplicados pelo número de apartamentos aprovados em projeto.

b) Se a rescisão se der durante o primeiro ano da **Fase Operacional do Empreendimento**, será devida a importância de R\$15.000,00 (quinze mil reais), multiplicada pelo número de apartamentos abertos ao público.

c) Se a rescisão se der do segundo ao vigésimo ano de operação do **Empreendimento**, serão devidos os percentuais a seguir discriminados, incidentes sobre o valor estabelecido no subitem “a”, supra, de acordo com o seguinte critério:

- a) No 2º ano – 90% (Noventa por cento)
- b) No 3º ano – 80% (Oitenta por cento)
- c) No 4º ano – 70% (Setenta por cento)
- d) No 5º ano – 65% (Sessenta e cinco por cento)
- e) No 6º ano – 60% (Sessenta por cento)
- f) No 7º ano – 50% (Cinquenta por cento)
- g) No 8º ano – 40% (Quarenta por cento)
- h) No 9º ano – 30% (Trinta por cento)
- i) No 10º ano – 25% (Vinte e cinco por cento)
- j) No 11º ano – 20% (Vinte por cento)
- k) No 12º ano – 15% (Quinze por cento)

Em caso de rescisão do Contrato de Locação por motivo imputável aos Investidores Adquirentes, os Investidores Adquirentes ficarão obrigados ao pagamento da multa rescisória devida à Operadora Hoteleira na forma do Contrato de Locação.

A Operadora Hoteleira poderá transferir o Contrato de Locação, sem o consentimento prévio das Incorporadoras ou dos Investidores Adquirentes: (i) a qualquer filial da Operadora Hoteleira ou empresa pertencente ao Grupo Accor, ou (ii) a terceiro que adquira os ativos da Operadora Hoteleira, no todo ou em parte, devendo tal terceiro assumir expressamente, mediante documento escrito, assinado e entregue às Incorporadoras, todas as responsabilidades e obrigações da Operadora Hoteleira sob o Contrato de Locação.

As Incorporadoras, por sua vez, poderão transferir o Contrato de Locação, independentemente da anuência da Operadora Hoteleira, a qualquer filial, empresa controlada, coligada ou sob controle comum, devendo tal cessionário assumir expressamente, mediante documento escrito assinado e entregue à Operadora Hoteleira, todas as responsabilidades e obrigações da cedente sob o contrato.

É, no entanto, vedada a transferência do Contrato de Locação pela Incorporadora ou pelos Investidores Adquirentes, se o cessionário se caracterizar como empresa concorrente, que será assim considerada: (i) (a) sociedade hoteleira; (b) qualquer tipo de pessoa jurídica, especialmente sociedade empresária, que figure, direta ou indiretamente, como controlada ou coligada, ou esteja, direta ou indiretamente, sob controle comum de uma sociedade hoteleira; (c) sociedade ou fundo de investimento que figure, direta ou indiretamente, como controlador, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, de sociedade hoteleira; (ii) sociedade que detenha, direta ou indiretamente, participação superior a 10% (dez por cento) do capital total de sociedade hoteleira; ou (iii) sociedade que detenha, direta ou indiretamente, direitos especiais decorrentes de estatuto social ou de acordo de acionistas, que lhe permitam influenciar de modo relevante nos negócios de sociedade hoteleira. Exceto pelas transferências permitidas, qualquer transferência de direitos ou obrigações decorrentes do Contrato de Locação deverá ser precedida de aprovação prévia da outra parte, não se admitindo negativa injustificada.

Contrato de Mandato Civil

O Contrato de Mandato Civil foi celebrado entre as Incorporadoras e a Mandatária, com anuência da Operadora Hoteleira, sendo que os Investidores Adquirentes e seus sucessores, a qualquer título, sub-rogar-se-ão, automaticamente, nos direitos e obrigações das Incorporadoras oriundos do referido contrato.

O contrato tem por objetivo a representação das Incorporadoras (e, posteriormente, dos Investidores Adquirentes) perante a Operadora Hoteleira, incluindo a prática de todos os atos nele mencionados e outros mais que tenham por objetivo: (i) cumprir a representatividade das Incorporadoras (e, posteriormente, dos Investidores Adquirentes) junto à Operadora Hoteleira; e (ii) agir em nome das Incorporadoras (e, posteriormente, dos Investidores Adquirentes), com o necessário zelo e diligência, transferindo-lhe as vantagens que em seu lugar auferir, prestando-lhe contas de sua gestão, dando-lhe consultoria e fiscalizando as atividades desenvolvidas pela Operadora Hoteleira.

Neste sentido, o Contrato de Mandato Civil é celebrado no interesse exclusivo das Incorporadoras até o início da Fase Operacional, e a partir desse momento ficará entendido como celebrado para cumprimento dos interesses das Incorporadoras e dos Investidores Adquirentes e seus sucessores a qualquer título.

A remuneração devida à Mandatária será paga mensalmente, a partir do término do Prazo de Carência previsto no Contrato de Locação, até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao mês vencido, com base no balancete mensal correspondente ao mês imediatamente anterior e corresponderá a 1,0% (um por cento) da Receita Operacional Líquida mensal, conforme definida no Contrato de Locação e Outras Avenças; mais 2,0% (dois por cento) do Resultado Operacional Bruto mensal, conforme definido no Contrato de Locação e Outras Avenças.

A Mandatária, durante a Fase Pré Operacional do Empreendimento, fará jus ao recebimento do valor correspondente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês, a serem pagos diretamente pelas Incorporadoras.

A remuneração da Mandatária será, mensalmente, descontada do valor do aluguel a ser pago, pela Operadora Hoteleira às Incorporadoras, conforme previsto no Contrato de Locação e Outras Avenças.

Caberá à Operadora Hoteleira realizar o respectivo depósito na conta corrente da Mandatária, de forma que, em caso de atraso no pagamento, ficará a Operadora Hoteleira responsável pelo pagamento dos valores, acrescidos em 1% (um por cento) ao mês, pro rata die, bem como multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o principal corrigido.

O Contrato de Mandato Civil entrará em vigor a partir da data de sua assinatura e terá prazo de 12 (doze) anos, devendo corresponder ao prazo do Contrato de Locação. Note-se que ao fim do prazo inicial de 12 (doze) anos, o Contrato de Mandato Civil apenas será renovado, mediante a formalização de aditivo, o qual regulará o novo período de

vigência desta avença. Na hipótese de não formalização do aludido aditivo, o presente contrato será renovado por prazo indeterminado, podendo então ser rescindido, sem ônus para as partes, mediante notificação prévia, pela parte interessada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Adicionalmente, caso não haja a recontração da Mandatária no momento da renovação do Contrato de Locação, a Operadora Hoteleira deverá ser previamente consultada quanto ao candidato a sucessor, com poderes de veto, sob pena de rescisão do Contrato de Locação.

Em caso de rescisão unilateral e injustificada do Contrato de Mandato Civil, será devida à Mandatária indenização com multa compensatória no valor resultante da média da remuneração prevista no item 3 da Cláusula Terceira em relação aos últimos 06 (seis) meses de operação, que antecederam a data da rescisão.

São obrigações da Mandatária, enquanto mandatária, dentre outras: (i) representar a mandante perante a Operadora Hoteleira; (ii) zelar pelo investimento hoteleiro, por meio de toda a sua expertise, do acervo de informações de que dispõe e das informações específicas sobre o Empreendimento que forem prestadas pela Operadora Hoteleira; (iii) analisar os orçamentos anuais a serem apresentados pela Operadora Hoteleira e apresentar sugestões, caso julgue necessário; (iv) analisar o mercado e comparar o desempenho do Empreendimento com o de seus competidores diretos; (v) analisar o desempenho do Empreendimento, incluindo a evolução das suas receitas e dos seus custos operacionais, por meio dos documentos apresentados pela Operadora Hoteleira; (vi) Analisar o estado de manutenção do **HOTEL**, sua adequação estratégica ao mercado e sugerir prioridades de investimento, na forma prevista no Contrato de Locação; (vii) verificar a administração e a utilização da Reserva de Reposição e Renovação; (viii) representar os mandantes nas Assembleias Condominiais, Ordinárias e Extraordinárias do Empreendimento, inclusive na Assembleia de Instalação do Condomínio; (ix) verificar a exploração dos comércios e atividades conexas ao Empreendimento, seja por conta da Operadora Hoteleira, seja por conta de terceiros, em conformidade com o Contrato de Locação; (x) cooperar com os auditores independentes nos seus trabalhos, na eventualidade da contratação destes; (xi) representar os mandantes em todas as reuniões com a Operadora Hoteleira e fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais elencadas no Contrato de Locação; (xii) manter atualizado o cadastro dos proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento e encaminhá-lo à Operadora Hoteleira, para efetivação do pagamento dos aluguéis; e (xiii) prestar contas às Incorporadoras e aos Investidores Adquirentes dos resultados do Empreendimento, cuidando para que os aluguéis devidos pela Operadora Hoteleira sejam depositados nas

contas correntes bancárias das Incorporadoras e dos Investidores Adquirentes ou seus sucessores, na forma do Contrato de Locação.

A Mandatária convocará os Investidores Adquirentes para a realização de reunião obrigatória de prestação de contas das atividades para as quais foi contratada, anualmente, sempre antes da realização da assembleia geral ordinária dos Condôminos.

Em caso de inadimplemento da Mandatária, por inexecução ou descumprimento de suas obrigações, seja perante a Incorporadora ou os Investidores Adquirentes (conforme o caso), seja em relação à Operadora Hoteleira, a parte prejudicada notificará a Mandatária previamente, judicial ou extrajudicialmente, para que nos 10 (dez) dias subsequentes ao recebimento da notificação, adimpla suas obrigações sob pena de automática rescisão contratual. Nesta hipótese, a Mandatária será responsável por todos os atos decorrentes de sua conduta e por indenizar, pelas perdas e danos e lucros cessantes deles decorrentes, por valores estimados judicialmente ou por arbitragem, conforme Lei de Arbitragem. A Mandatária, porém, não será responsabilizada caso o não cumprimento de qualquer de seus deveres ou obrigações advinha da não prestação de informações ou disponibilização de documentos pela Operadora Hoteleira, pela Incorporadora ou os Investidores Adquirentes (conforme o caso), ou por quaisquer terceiros, seja decorrente de caso fortuito ou força maior, ou, ainda, em qualquer circunstância em que se verifique que a Mandatária agiu com a devida diligência na proteção dos interesses dos mandantes.

Contrato de Afiliação à Marca IBIS BUDGET

O Contrato de Afiliação à Marca **IBIS BUDGET**, celebrado entre as Incorporadoras e a Operadora Hoteleira em 11 de junho de 2015, tem por objetivo a afiliação do Empreendimento à marca **IBIS BUDGET**, entrando em vigor a partir da sua assinatura e permanecendo vigente até o início da Fase Operacional, conforme estabelecido no Contrato de Locação.

Nos termos do referido contrato, a Operadora Hoteleira deverá fornecer à Incorporadora assessoria técnica hoteleira decorrente da afiliação do Empreendimento à marca **IBIS BUDGET**, de acordo com os padrões internacionais adotados pela marca em empreendimentos operados pelo Grupo Accor e em conformidade com os padrões e políticas estabelecidos periodicamente pela Accor S.A. para os estabelecimentos a ela afiliados.

Os serviços de assessoria técnica hoteleira que serão prestados pela Operadora Hoteleira à Incorporadora são: (i) fornecimento de programa operacional e quadro de áreas; (ii) apresentação do produto e informações sobre os padrões a ele correlatos; (iii)

acompanhamento da execução dos projetos de arquitetura, estrutura, instalações elétricas, instalações hidráulicas, instalações especiais e decoração mediante cronograma específico e participação nas reuniões de confrontação; (iv) orientação das soluções técnicas apresentadas em cada projeto e elaboração de relatório a respeito; (v) indicação de fornecedores para desenvolvimento dos projetos; (vi) acompanhamento ou análise das propostas dos fornecedores escolhidos pelas Incorporadoras; (vii) definição dos cronogramas de comum acordo com as Incorporadoras; (viii) fornecimento da relação completa dos equipamentos e materiais operacionais, tais como mobiliário, tapetes, cortinas, objetos de decoração e alfaia em geral, bem como softwares e todos os bens móveis e sistemas necessários à operação das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras; (ix) indicação dos fornecedores para desenvolvimento dos projetos; e (x) serviços de assistência técnica de tecnologia da informação.

Pelo direito de afiliar o Empreendimento à marca **IBIS BUDGET**, as Incorporadoras pagarão à Operadora Hoteleira a taxa de afiliação de R\$ 1.364,00 (hum mil e trezentos e sessenta e quatro reais) por Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira do Empreendimento, livres de ISS, PIS e COFINS, valor este que será pago pelas Incorporadoras e posteriormente repassado aos Investidores Adquirentes, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra.

O Contrato de Afiliação à Marca **IBIS BUDGET** poderá ser cedido livremente pela Operadora Hoteleira para qualquer sociedade do Grupo Accor que a Operadora Hoteleira venha a designar, desde que opere hotéis da mesma categoria do sistema **IBIS BUDGET** ou integre referido sistema, mediante comunicação por escrito às Incorporadoras, mantendo-se a responsabilidade solidária da Operadora Hoteleira. As Incorporadoras poderão ceder o contrato mediante prévia anuência, por escrito, da Operadora Hoteleira, mantendo-se a responsabilidade solidária da Incorporadora.

O Contrato de Afiliação à Marca **IBIS BUDGET** não implica na criação, entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, de qualquer compromisso coletivo, associação ou sociedade que acarrete qualquer solidariedade entre ambas e poderá ser rescindido de comum acordo ou judicialmente por qualquer uma das partes, na hipótese de inadimplemento por uma delas a qualquer de seus termos e condições, desde que não sanado dentro de 30 (trinta) dias do recebimento de notificação a esse respeito, dada pela parte prejudicada, sem prejuízo, porém, do direito desta parte às perdas e danos decorrentes de tal rescisão e da rescisão do Contrato de Locação.

No caso de rescisão do Contrato de Locação referente ao Empreendimento, o Contrato de Afiliação à Marca **IBIS BUDGET** estará automaticamente rescindido, sem que dessa

rescisão decorra qualquer penalidade para as partes, não havendo devolução dos valores eventualmente pagos pela Incorporadora a título de taxa de afiliação.

Minuta da Convenção de Condomínio

O Condomínio destina-se exclusivamente à exploração de atividades de natureza hoteleira, caracterizada pela prestação de serviços de hospedagem e aqueles que lhes sejam conexos, de modo que a totalidade das Unidades Autônomas e respectivas áreas comuns serão destinadas ao exercício dessas atividades, as quais serão realizadas pela Operadora Hoteleira.

Mediante a aquisição de uma ou mais Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, o Investidor Adquirente deverá comprometer -se a cumprir e fazer respeitar as normas e exigências constantes da Convenção de Condomínio do Empreendimento, assim como de seu Regimento Interno, cujas minutas encontram-se no *Website* do Empreendimento.

O Empreendimento destina-se exclusivamente a atividades de natureza hoteleira, caracterizada pela prestação de serviços de hospedagem e aqueles que lhes sejam acessórios, de modo que a totalidade das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras e as áreas comuns do Empreendimento serão destinadas para tal exercício.

Em vista da destinação hoteleira do Empreendimento, os Condôminos deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida em serviços de hotelaria, conhecida como operadora hoteleira, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Empreendimento. A exploração da atividade hoteleira no Empreendimento pode se dar por meio da contratação da prestação de serviços de hotelaria, ou por meio da locação do Empreendimento a uma empresa que explore no Empreendimento as atividades de hotelaria. No presente caso, optou-se pela locação do Empreendimento para fins de exploração da atividade hoteleira por sua locatária, a Operadora Hoteleira.

Certas áreas e equipamentos comuns do Empreendimento poderão ter seu uso cedido para exploração por terceiros, incluindo a Operadora Hoteleira, podendo essa cessão ser feita a título oneroso ou gratuito, inclusive por meio do Contrato de Locação e Outras Avenças firmado com a Operadora Hoteleira, como é o caso.

A exploração das áreas comuns por terceiros deverá ser autorizada pela Assembleia Geral e, caso essa exploração não seja feita diretamente pela ou por meio da Operadora Hoteleira, deverá ela também anuir com tal exploração, para o fim de garantir e fiscalizar a adequação do serviço prestado ao padrão dos serviços hoteleiros oferecidos no Empreendimento.

Toda e qualquer renda auferida pela cessão onerosa de áreas comuns do Empreendimento, desde que não estejam cedidas à Operadora Hoteleira, será revertida ao Condomínio do Edifício Hotel Beira Mar para custear as despesas condominiais e formar os fundos de reserva, abatendo-se do valor da cota condominial a ser paga por cada Condômino. Com relação às áreas comuns cedidas à Operadora Hoteleira, a renda auferida será revertida aos Condôminos de acordo com o que for acordado em contrato específico firmado com a Operadora Hoteleira.

É vedada aos Condôminos a utilização direta de suas Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, assim como das áreas de estacionamento de veículos de passeio que cabem ao Empreendimento, sendo que a posse sobre todas elas ficará sob a titularidade da Operadora Hoteleira. Caso o Condômino queira utilizar uma Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira será tratado como um cliente, ficando sujeito às normas e preços de utilização estabelecidos pela Operadora Hoteleira para seus clientes e sendo-lhe alocada a Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira que estiver disponível quando da utilização, devendo ainda, nessa condição de cliente, atender às regras de utilização das áreas de estacionamento tais quais como vigentes aos seus clientes.

As áreas de estacionamento de veículos de passeio do Empreendimento serão utilizadas de acordo com as regras que assim estabelecer a Operadora Hoteleira.

Os Condôminos também não poderão utilizar diretamente as vagas de uso compartilhado do Empreendimento, exceto como qualquer outro cliente/usuário do estacionamento.

Por conta da destinação do Empreendimento para exploração de atividade hoteleira, por meio da operação de todas as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras e áreas comuns do Empreendimento por uma única Operadora Hoteleira, é característica essencial do Empreendimento a existência de comunhão de interesses entre todos os seus Condôminos, que impõem que todas as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras sejam exploradas de forma conjunta, independentemente da forma contratual que venha a ser celebrada com a Operadora Hoteleira, impondo-se que as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras sejam e permaneçam decoradas, mobiliadas e equipadas de acordo com os padrões e conceitos desenvolvidos pela respectiva operadora hoteleira.

Os Condôminos, obrigatoriamente, deverão contratar empresa específica para representá-los perante a Operadora Hoteleira nas atividades diárias do Condomínio, com reconhecida especialização e reputação na prestação de serviços de gestão

hoteleira, que terá como função a defesa de interesses dos Condôminos perante a Operadora Hoteleira.

Dadas as peculiaridades que envolvem a operação hoteleira, deverão as Incorporadoras convocar e realizar Assembleia Geral de Instalação sem Uso do Condomínio, por volta de 90 (noventa) dias após a expedição do auto de conclusão do Condomínio (Habite-se), para nela serem deliberadas, entre outras, as seguintes matérias: (i) instalação do condomínio , para fins de obtenção de inscrição do Condomínio Edifício Hotel Beira Mar Piedade no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ, junto à Secretaria da Fazenda Nacional, de forma a viabilizar a abertura de conta corrente bancária; (ii) apresentação e aprovação do valor consolidado do orçamento de aquisições de bens e equipamentos para as áreas comuns do Condomínio Edifício Hotel Beira Mar Piedade; (iii) apresentação e aprovação do valor consolidado do orçamento de aquisições de bens e equipamentos para montagem, equipagem e decoração das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras; e, (iv) outras matérias que a Incorporadora entenda como necessárias à aprovação dos Condôminos.

REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES COM O EMPREENDIMENTO

De acordo com o Contrato de Locação, o aluguel a ser pago pela Operadora Hoteleira, após o Prazo de Carência, corresponderá a 83% (oitenta e três por cento) do Resultado Operacional positivo da operação do Empreendimento no período (sendo descontados deste valor, o IPTU, a Reserva de Reposição e Renovação).

Segundo o Contrato de Locação, Resultado Operacional é o resultado da seguinte equação:

$$\text{RESULTADO OPERACIONAL} = \text{RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA} - \text{DESPESAS OPERACIONAIS}$$

Receita Operacional Líquida, ainda segundo o Contrato de Locação, é a somatória das receitas provenientes da venda de hospedagens no Empreendimento Hoteleiro, somadas às receitas relativas receitas financeiras, vagas de garagem, alimentos e bebidas, telefone, lavanderia, locação de salões e espaços comerciais eventualmente existentes no interior do Empreendimento, outras receitas operacionais que vierem a existir e as taxas de serviço e de turismo, caso venham a ser cobradas dos hóspedes, com exceção das receitas financeiras que forem geradas pelo aporte de capital de giro, que vier a ser realizado pela **Operadora Hoteleira**, deduzindo os tributos incidentes sobre ela, quais sejam: ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), COFINS (Contribuição Para o Financiamento da Seguridade Social) e PIS (Programa de Integração Social).

As Despesas Operacionais são, em geral, todas as despesas inerentes à operação do Empreendimento Hoteleiro, que serão consideradas a partir do primeiro dia em que o Empreendimento Hoteleiro vier a ser aberto ao público, despesas estas que se encontram listadas a seguir, em rol exemplificativo, conforme definidas no Contrato de Locação:

- Custos das mercadorias, produtos de limpeza e material de escritório consumidos;
- Salários, gratificações e remuneração de todo pessoal do Empreendimento, bem como encargos sociais, taxas e seguros, e todas as despesas com reclamações trabalhistas, além das provisões para férias, 13º salário, participações em lucros ou resultados, planos de previdência privada, provisões para processos em andamento e eventuais passivos latentes;

- Gastos com energia elétrica, comunicações, água, gás, luz e força e demais gastos dessa natureza;
- Custo das pequenas reparações e manutenções de rotina do Empreendimento;
- Prêmios de seguro;
- Despesas de publicidade e promoções, feitas diretamente para o Empreendimento;
- Todos os tributos e tarifas decorrentes da operação que não estejam definidos como Despesas Operacionais, com exceção do Imposto de Renda (IR);
- Provisões para litígios incorridos na operação;
- Gastos de reposição do Material Operacional, conforme previsto no Contrato de Locação;
- Provisão de crédito com liquidez duvidosa, conforme definido no Contrato de Locação;
- Taxa de Marketing e Vendas Corporativas, no valor correspondente a 2% (dois por cento) da Receita Bruta de Hospedagem mensal do Empreendimento, a ser paga para a Operadora Hoteleira, livre de impostos e taxas, conforme definida no Contrato de Locação,
- Remuneração pela Utilização da Marca **IBIS BUDGET**, no valor correspondente a 4% (quatro por cento) da Receita Operacional Bruta mensal do Empreendimento hoteleiro, livres de impostos e taxas, a ser paga mensalmente para a Operadora Hoteleira, a partir do início da operação do Empreendimento, conforme definida no Contrato de Locação;
- Serviço de Distribuição e Reservas, no valor correspondente a 1% (hum por cento) da Receita Bruta de Hospedagem, mais 2,5 (dois e meio por centos) da receita bruta produzida pelo sistema TARS no respectivo mês, conforme definido no Contrato de Locação;
- Despesas financeiras de qualquer natureza, decorrentes da operação hoteleira, com exceção daquelas decorrentes do Prazo de Carência, conforme definido no Contrato de Locação;

- Despesas com o pessoal da Operadora Hoteleira, temporariamente alocado no Empreendimento Hoteleiro, como por exemplo: substituição de contadores, gerente e etc., sendo debitados do Empreendimento Hoteleiro os salários, encargos e os custos de viagem;
- Reembolso, livre de impostos e taxas, para Operadora Hoteleira, das despesas decorrentes dos trabalhos prestados, especificamente para o Empreendimento Hoteleiro, pelas áreas centrais de apoio da Operadora Hoteleira, tais como: manutenção, supervisão técnica e operacional, recursos humanos, administrativa e financeira, jurídica e tecnologia da informação;
- Reembolso, livre de impostos e taxas, para Operadora Hoteleira, das despesas decorrentes de trabalhos e ações realizadas por equipe de vendas, especialmente criada para o Empreendimento Hoteleiro, com o objetivo de melhorar o aproveitamento de suas ações comerciais e de marketing;
- Honorários de eventuais consultores técnicos contratados especificamente para o Empreendimento;
- Despesas com os Programas de Fidelidade e Parceria, Sistema de Back Office, Rede Privada de Telecomunicações e Centro Administrativo & Financeiro, conforme definido no Contrato de Locação, a serem pagas para a Operadora Hoteleira, conforme definidos no Contrato de Locação;
- Despesas com a elaboração, divulgação e contratação de auditoria independente para revisão ou auditoria das informações financeiras trimestrais e as demonstrações financeiras anuais do Empreendimento Hoteleiro;

Cada Investidor Adquirente receberá os resultados positivos decorrentes da exploração de sua(s) Unidade(s) Autônoma(s) Imobiliária(s) Hoteleira(s), que ocorrerá de forma proporcional em relação a cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, independentemente das respectivas frações ideais.

O aluguel será pago às Locadoras, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido.

A apuração mensal do Aluguel será efetuada sobre o Resultado Operacional acumulado mês a mês, deduzindo-se os valores já pagos a título de Aluguel nos meses anteriores dos valores a pagar nos meses seguintes, pagando-se a diferença caso a apuração resulte em valor maior ao já pago, havendo uma apuração definitiva anual ao final de cada exercício. Se houver saldo negativo, será compensado no exercício seguinte,

devidamente corrigido pelo critério de Atualização do Valor de Pagamento, conforme definido no Contrato de Locação. Se houver Resultado Operacional POSITIVO, porém insuficiente para compensar eventual Resultado Operacional NEGATIVO acumulado nos meses anteriores, não haverá pagamento de qualquer valor às LOCADORAS.

Qualquer tolerância das Locadoras quanto ao recebimento do Aluguel que lhes for devido, fora dos prazos pactuados, importará em atualização dos valores pelo critério de Atualização do Valor do Pagamento, conforme definido no Contrato de Colocação, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die* bem como multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o principal corrigido.

Tanto os Proprietários quanto a Operadora Hoteleira serão responsáveis perante os órgãos de fiscalização pelos valores dos tributos devidos em virtude de suas respectivas receitas e atividades.

Caso o Aluguel seja insuficiente para o custeio do IPTU do Empreendimento, a Operadora Hoteleira aportará tais valores e os descontará, devidamente corrigidos pela Atualização do Valor de Pagamento, conforme definida no Contrato de Locação, dos próximos Aluguéis a serem pagos às Locadoras.

REMUNERAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA, DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS E OUTROS ENCARGOS

Remuneração da Operadora Hoteleira

A Remuneração da Operadora Hoteleira correspondente a uma parcela do Resultado Operacional do Empreendimento. Nos termos do Contrato de Locação, o aluguel a ser pago, mensalmente, pela Operadora Hoteleira, após o Prazo de Carência, 83% (oitenta e três por cento) do Resultado Operacional positivo da operação do Empreendimento no período, do qual serão descontados o IPTU, a Reserva de Reposição e Renovação, e a remuneração da Gestora. Neste sentido, o valor equivalente ao resultado positivo da exploração hoteleira que ultrapassar o aluguel devido aos Investidores Adquirentes comporá a remuneração da Operadora Hoteleira.

Além da Remuneração acima descrita, a Operadora Hoteleira também receberá os seguintes valores, os quais compõem parte da Despesa Operacional do Empreendimento e, assim, são abatidos da Receita Líquida Operacional, para fins do cálculo do Resultado Operacional:

(i) Taxa de Marketing e Vendas Corporativas: será devida mensalmente à Operadora Hoteleira, a partir do início da Fase Operacional, a Taxa de Marketing e Vendas Corporativas, correspondente a 2% (dois por cento) da Receita Bruta de Hospedagem mensal do Empreendimento, livres de impostos e taxas, conforme condições previstas no Contrato de Locação.

(ii) Remuneração pela Utilização da Marca IBIS BUDGET: será devida mensalmente à Operadora Hoteleira, a partir do início da Fase Operacional, Remuneração pela, utilização da Marca IBIS BUDGET ", correspondente a 4% (quatro por cento) da Receita Operacional Bruta mensal do Empreendimento hoteleiro, livres de impostos e taxas, conforme condições previstas no Contrato de Locação.

(iii) Serviço de Distribuição e Reservas: será devida mensalmente à Operadora Hoteleira remuneração pelo Serviço de Distribuição e Reservas, equivalente a 1% (hum por cento) da Receita Bruta de Hospedagem, mais 2,5 (dois e meio por centos) da receita bruta produzida pelo sistema TARS no respectivo mês. Este percentual não inclui eventuais comissões devidas a intermediários, como agências ou operadoras de viagens, pelas reservas recebidas por meio dos canais eletrônicos.

(iv) Honorários Pré-Operacionais: a Operadora Hoteleira fará jus aos Honorários Pré-Operacionais, no valor de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) por Unidade

Autônoma Imobiliária Hoteleira (base: 11/2016). Estes honorários serão pagos à Operadora Hoteleira pelas Incorporadoras quando do início da Fase Operacional.

(v) Taxa de Afiliação: pelo direito de afiliar o Empreendimento à marca **IBIS BUDGET**, as Incorporadoras pagarão à Operadora Hoteleira a taxa de afiliação de R\$ 1.364,00 (hum mil trezentos e sessenta e quatro reais) por Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira do Empreendimento, valor este que será pago pelas Incorporadoras e posteriormente reembolsado pelos Investidores Adquirentes, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra.

É importante ressaltar que parte da remuneração da Operadora Hoteleira está atrelada à Receita Operacional Bruta do Empreendimento (ou a parcelas desta), de forma que a Operadora Hoteleira receberá remuneração ainda que o Resultado Operacional do Empreendimento seja negativo. O mesmo não ocorre no caso dos Investidores Adquirentes, cujos rendimentos estão vinculados exclusivamente ao Resultado Operacional. Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, o Investidor Adquirente deve consultar a seção "Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento" deste Prospecto Resumido.

É importante ressaltar, também, que, além da remuneração devida à Operadora Hoteleira, o Empreendimento remunerará outras empresas do Grupo Accor por serviços prestados no âmbito da exploração da atividade hoteleira, correlatos aos prestados pela Operadora Hoteleira, tais como a participação nos Programas de Fidelidade e Parceria e a utilização do Sistema de Back Office, da Rede Privada de Telecomunicações e do Centro Administrativo e Financeiro, conforme definidos no Contrato de Locação.

Remuneração da Mandatária

A remuneração mensal devida à Mandatária pelos investidores e seus sucessores, a partir do término do Prazo de Carência, nos termos do Contrato de Mandato Civil, com base no balancete mensal relativo ao mês imediatamente anterior ao do pagamento, corresponderá a 1,0% (um por cento) da Receita Operacional Líquida mensal mais 2,0% (dois por cento) do Resultado Operacional Bruto mensal, conforme definidos no Contrato de Locação e Outras Avenças, e será paga até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido. Tal remuneração será descontada do valor do aluguel devido pela Operadora Hoteleira (conforme descrito na seção "Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento" deste Prospecto Resumido), a qual será responsável por efetuar o referido desconto e pagamento à Mandatária.

Durante a Fase Pré Operacional do Hotel, a Mandatária fará jus ao recebimento do valor correspondente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês, a serem pagos diretamente pelas Incorporadoras.

Custos dos Investidores Adquirentes

O Preço por Unidade inclui, ainda, (i) os gastos com aquisição de bens e equipamentos para montagem, equipagem e decoração das Unidades Autônomas e das áreas comuns do Empreendimento, (ii) as taxas devidas à Operadora Hoteleira até o início da Fase Operacional, que serão reembolsadas às Incorporadoras, nos termos dos Contratos de Locação e de Afiliação à Marca IBIS BUDGET já firmados, conforme indicado neste Prospecto Resumido, (iii) os honorários da empresa que fará a Vistoria do Empreendimento; e (iv) os honorários da Mandatária até o início da Fase Operacional.

Os Investidores Adquirentes deverão arcar com as seguintes despesas não operacionais descritas no Contrato de Locação, cujo pagamento se dará mediante desconto do valor do aluguel devido pela Operadora Hoteleira aos Investidores Adquirentes:

(i) IPTU;

(ii) Reserva de Reposição e Renovação, descontada mensalmente do valor do aluguel devido pela Operadora Hoteleira a partir do primeiro mês de operação do Empreendimento, calculada sobre a Receita Operacional Bruta mensal do Empreendimento, que consistirá em 3% (três por cento) no primeiro ano de operação do **Empreendimento**, 4% (quatro por cento) no segundo ano de operação; e 5% (cinco por cento) a partir do terceiro ano de operação do **Empreendimento**. Tais valores passarão a ser retidos somente após o início da **Fase Operacional**.

Cada Investidor Adquirente deverá arcar, se for o caso, com o Imposto de Renda e outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre seus respectivos lucros e sobre o capital.

Os Investidores Adquirentes também arcarão com as despesas da Mandatária necessárias para o desempenho dos serviços contratados, tais como despesas de viagens, contratação de empresa responsável pela contabilidade do condomínio, ligações interurbanas (nacionais e internacionais) e cópias, as quais serão reembolsáveis, mediante apresentação à Operadora Hoteleira das respectivas notas de débito, e serão pagas juntamente com a remuneração da Mandatária, conforme previsto no Contrato de Mandato Civil.

Também serão encargos dos Investidores Adquirentes as seguintes despesas não operacionais descritas exemplificativamente no Contrato de Locação:

- (i) depreciação e amortização de edificações, materiais, mobiliário e equipamentos;
- (ii) juros e amortização dos empréstimos, assim como todo encargo resultante de contratos de arrendamento, leasing e de locação de imóveis e/ou de equipamentos; e
- (iii) eventuais reparos, acréscimos, e modificações de monta do Empreendimento, e, ainda, as obras que atendam exigências de ordem legal, bem como às obras necessárias e urgentes.

Em caso de rescisão do Contrato de Locação por motivo imputável aos Investidores Adquirentes, os Investidores Adquirentes ficarão obrigados ao pagamento da multa rescisória devida à Operadora Hoteleira na forma do Contrato de Locação. Além disso, os Investidores Adquirentes também ficarão obrigados a arcar com a totalidade dos valores referentes à rescisão dos contratos de trabalhos e de outros contratos que envolvam mão de obra (salários, encargos, benefícios, verbas rescisórias, etc.) empregada para o Empreendimento, ainda que terceirizada, que nesse caso não serão consideradas Despesas Operacionais.

FATORES DE RISCO

Os fatores de risco a seguir mencionados ("Fatores de Risco") devem ser considerados pelos potenciais Investidores Adquirentes antes de ser tomada qualquer decisão de investir no Empreendimento mediante a aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras vinculadas aos CIC.

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

Os Fatores de Risco a seguir expostos são os que as Ofertantes conhecem e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pelas Ofertantes ou que esta considere atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o Empreendimento, e deverão ser considerados pelos potenciais Investidores Adquirentes.

1) Não há garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas. É possível, ainda, que os Adquirentes sejam chamados a aportar recursos adicionais, para fazer frente a despesas de manutenção do Condomínio, em caso de rescisão do Contrato de Locação.

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

Em caso de Resultado Operacional negativo ou, em sendo positivo, insuficiente para compensar eventual Resultado Operacional negativo acumulado nos meses anteriores, não haverá pagamento de aluguel pela locatária, de forma que os Investidores Adquirentes não receberão remuneração com o Empreendimento no período, sendo que o referido resultado negativo será, ainda, compensado com futuros Resultados Operacionais positivos.

Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores, o Investidor Adquirente deve consultar a seção "Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento" deste Prospecto Resumido.

Acrescenta-se que, se o Resultado Operacional negativo se estender por dois anos consecutivos ou três alternados, a Operadora Hoteleira poderá rescindir o Contrato de Locação, sem multa para qualquer das partes, de forma que as atividades hoteleiras – e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores Adquirentes – poderão ser interrompidas. Nesta hipótese, os Investidores Adquirentes deverão, na proporção de suas cotas condominiais, fazer frente a todas as despesas de manutenção do Subcondomínio Hotel, com o aporte de recursos adicionais aos inicialmente investidos.

É importante ressaltar que os Investidores Adquirentes correm os riscos imobiliários relacionados ao investimento, incluindo o risco de desvalorização das suas unidades para revenda (seja em decorrência de desvalorização do mercado imobiliário como um todo ou da região em que se localiza o Hotel, seja em razão de resultados insatisfatórios deste), com a conseqüente perda do valor investido.

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

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

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

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

O Empreendimento será explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis. Embora os Investidores Adquirentes 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 hotel poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Empreendimento e, conseqüentemente, impactar negativamente a remuneração dos Investidores Adquirentes.

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

Para o exercício de suas atividades, a Operadora Hoteleira necessita de capital de giro. Caso a operação hoteleira tenha resultados negativos, e não havendo saldo de caixa, a Operadora Hoteleira poderá ser instada a realizar aportes de capital que visem cobrir Despesas Operacionais ou outros encargos do Empreendimento que não sejam de responsabilidade da Operadora Hoteleira. Nesse caso, a Operadora Hoteleira se tornará credora do Empreendimento, devendo ser ressarcida dos valores aportados, os quais serão abatidos do Resultado Operacional ou dos aluguéis seguintes, conforme o caso. Assim, caso sejam auferidos resultados negativos na forma descrita acima, a remuneração dos Investidores Adquirentes será impactada negativamente, devendo ser reduzida até a quitação do saldo devedor.

Adicionalmente, durante o prazo estabelecido no Contrato de Locação, e exceto nos casos de inadimplemento, falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Operadora Hoteleira, o locador (assim entendido como a Incorporadora, enquanto ainda houver Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras disponíveis para venda, e os Investidores Adquirentes em conjunto) não poderão rescindir antecipadamente o Contrato de Locação, ainda que o Empreendimento gere resultados negativos por período indeterminado e, conseqüentemente, não gerem rendimentos para os Investidores Adquirentes.

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

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive processos cíveis, trabalhistas, previdenciários, tributários, ambientais, ações civis públicas, ações populares, e outros, movidos contra a Operadora Hoteleira, ou da exploração da atividade hoteleira pela Operadora Hoteleira, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o resultado financeiro do Empreendimento, inclusive decorrentes da construção do Empreendimento pela Incorporadora, ainda que de responsabilidade desta, com o conseqüentemente, impacto, nesse caso, sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes. Há possibilidade, ainda, de os Adquirentes,

na qualidade de proprietários das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras e Condôminos, virem a ser responsabilizados, solidária ou subsidiariamente, em juízo, em decorrência destas demandas judiciais ou administrativas.

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

O setor hoteleiro no Brasil é competitivo e a consolidação e profissionalização do setor podem levar ao surgimento de concorrentes mais preparados, o que poderá prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais do Empreendimento. Deste modo, deve ser levada em conta a possibilidade de que novos concorrentes passem a oferecer produto equivalente ao Empreendimento e/ou que os concorrentes atuais fortaleçam-se no mercado, gerando vacância de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras ou forçando os preços de estadia para valores mais baixos do que os pretendidos pela Operadora Hoteleira, prejudicando, pois, os resultados do Empreendimentos e, como consequência, a remuneração dos Investidores Adquirentes.

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

Poderá haver atrasos ou imprevistos durante a construção do Empreendimento, sendo que o prazo estimado para a conclusão das obras civis, com a expedição do "Habite-se", poderá se estender além do prazo de tolerância de 180 dias, por motivos de caso fortuito ou força maior, desde que alegados e comprovados pela Incorporadora, tais como greves parciais ou gerais da indústria da construção civil ou de setores que a afetem diretamente; suspensão ou falta de transportes; falta de materiais na praça; chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra; eventuais embargos da obra, provocados pelos proprietários dos terrenos vizinhos, não resultantes da incúria ou erro técnico da Incorporadora; demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias; demora dos poderes públicos na concessão do "Habite-se" definitivo, por razões independentes dos serviços de responsabilidade da Incorporadora; problemas consequentes da eventual demora na execução das fundações e no escoramento de prédios vizinhos; falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível; guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo da obra; embargos das obras por terceiros ou pelos poderes públicos; exigência dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente que retardem direta ou indiretamente a execução dos serviços, falta de materiais essenciais, paralisação dos meios de transportes e falta de combustível, deficiência no fornecimento dos serviços públicos, bem como os resultantes de embargos judiciais das obras, ou ainda, por culpa exclusiva dos Adquirentes, causas essas que impõem prorrogação no prazo de entrega das

unidades por tantos dias quantos forem os de retardamento por tais eventos. O atraso na entrega das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras poderá ter, como consequência, efeitos negativos diretos sobre a rentabilidade esperada dos Adquirentes.

8) Poderá haver inadimplemento da Incorporadora na entrega do Empreendimento

Poderá haver inadimplemento da Incorporadora na sua obrigação de conclusão das obras e entrega do Empreendimento, de modo que os Investidores Adquirentes poderão ter que se organizar para aportar recursos para conclusão das obras.

9) Poderá haver inadimplemento da Incorporadora no contrato de financiamento da construção do Empreendimento

A construção do empreendimento será realizada em parte por meio de recursos próprios e em parte com recursos a serem tomados de um dos agentes do Sistema de Financiamento Imobiliário, de modo que o terreno onde será construído o Empreendimento, bem como acessões e benfeitorias que nele serão erigidas, na oportunidade própria, serão entregues em hipoteca de primeiro grau, alienação fiduciária ou qualquer outra garantia real para assegurar o financiamento a ser tomado em montante não superior ao orçamento da obra. Dentre os bens a serem ofertados em garantia hipotecária, portanto, inclui-se a fração ideal do terreno vinculada à Unidade Autônoma. O inadimplemento por parte da Incorporadora em quitar as parcelas do mútuo contratado poderá ensejar a excussão da garantia real pela instituição financeira mutuante, o que poderá prejudicar a aquisição da Unidade Autônoma Imobiliária pelo Adquirente, resguardados, em seu favor, os recursos de proteção da sua propriedade no bojo do procedimento de excussão da referida hipoteca e as ações de regresso cabíveis contra a Incorporadora

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

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

11) A operação hoteleira demanda a obtenção de licenças e eventuais mudanças na regulação aplicável podem influenciar os resultados do Empreendimento.

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

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

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

13) O Empreendimento poderá não dispor de seguro para se proteger contra perdas substanciais, o que pode afetar adversamente os seus resultados.

Nos termos do Contrato de Locação, a Incorporadora, a partir da data de assinatura do Contrato de Locação e até o início da Fase Operacional, deverá contratar, às suas expensas, seguro de riscos de engenharia, compreendendo a cobertura contra danos físicos decorrentes de acidentes de qualquer natureza ocorridos no local de risco ou canteiro de obras, causados aos bens segurados, e de responsabilidade civil em obras civis, incluindo responsabilidade civil cruzada, com valor de cobertura adequado ao potencial de danos que a obra poderá causar.

Por sua vez, a Operadora Hoteleira deverá, ao início da Fase Operacional, incluir o Empreendimento nas apólices de seguros contratadas por ela, anualmente, para os empreendimentos que opera sob suas marcas, com cobertura de danos ao prédio, suas instalações, móveis, máquinas, utensílios e equipamentos, responsabilidade civil em operações hoteleiras (compreendendo a cobertura para reclamações por danos

materiais ou corporais causados a terceiros, decorrentes da operação do Empreendimento), transfer e lucros cessantes (lucro líquido e despesas fixas). Os custos dos seguros contratados pela Operadora Hoteleira serão considerados Despesas Operacionais do Empreendimento, nos termos do Contrato de Locação.

As Incorporadoras e a Operadora Hoteleira não podem garantir que suas coberturas estarão sempre disponíveis ou serão sempre suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros e nem podem garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirão renová-las em termos suficientes e favoráveis. Adicionalmente, existem determinados riscos que não são cobertos por suas apólices, tais como, guerra, caso fortuito, força maior ou a interrupção de certas atividades. Ressalta-se que sinistros não cobertos pelas apólices da Incorporadora ou da Operadora Hoteleira, ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguro, podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira do Empreendimento.

14) Os Investidores Adquirentes poderão ter dificuldades em substituir a Operadora Hoteleira nas atividades de hotelaria a serem desenvolvidas no Empreendimento.

À Operadora Hoteleira é dada a opção de rescindir o Contrato de Locação, sem multa para qualquer das partes, na hipótese de a operação do Empreendimento gerar resultado líquido negativo por 2 (dois) exercícios consecutivos ou 3 (três) alternados, o que deverá ser devidamente demonstrado pela Operadora Hoteleira à Gestora e, conseqüentemente, aos Investidores Adquirentes.

São ainda motivos para a rescisão antecipada do Contrato de Locação: (i) o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou o decreto de falência de qualquer das partes; ou (ii) a violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do Contrato de Locação por qualquer parte.

Caso o Contrato de Locação seja rescindido antecipadamente por quaisquer dos motivos acima previstos, os Investidores Adquirentes poderão ter dificuldades em substituir imediatamente a Operadora 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 Investidores Adquirentes não farão jus ao recebimento de qualquer remuneração, podendo, inclusive, ser chamados, na qualidade de Condôminos, a aportar recursos adicionais no Condomínio para cobrir determinados custos de manutenção, impostos e encargos do Empreendimento.

15) O Contrato de Locação poderá ser rescindido unilateralmente por culpa da Incorporadora e/ou de um ou mais Investidores Adquirentes.

O Contrato de Locação foi firmado tendo como partes a Operadora Hoteleira, na qualidade de locatária, e a Incorporadora, na qualidade de locadora, sendo que a Incorporadora passará a ser sucedida pelos Investidores Adquirentes no Contrato de Locação à medida em que estes adquirirem as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, assumindo, assim, os Investidores Adquirentes, por consequência, todas as obrigações assumidas pela Incorporadora no Contrato de Locação.

O Contrato de Locação pode ser rescindido por qualquer das partes, por justa causa, em caso de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou o decreto de falência da outra parte, ou ainda no caso de violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do Contrato de Locação pela outra parte. Deste modo, o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou o decreto de falência da Incorporadora (enquanto ainda for parte do Contrato de Locação) ou de um Investidor Adquirente, ou ainda a violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do Contrato de Locação pela Incorporadora ou por um Investidor Adquirente poderá fazer com que a Operadora Hoteleira exerça o seu direito de rescindir o Contrato de Locação antecipadamente, sujeitando a Incorporadora ou o(s) Investidor(es) Adquirente(s) que deu(deram) causa à rescisão ao pagamento da multa aplicável, na forma prevista no referido Contrato de Locação e no item "Contrato de Locação e Outras Avenças" da Seção Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento" deste Prospecto Resumido.

Adicionalmente, caso o Contrato de Locação seja rescindido antecipadamente por quaisquer dos motivos acima previstos, os Investidores Adquirentes poderão ter dificuldades em substituir imediatamente a Operadora 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 Investidores Adquirentes não farão jus ao recebimento de qualquer remuneração, podendo, inclusive, ser chamados, na qualidade de Condôminos, a aportar recursos adicionais no Condomínio para cobrir determinados custos de manutenção, impostos e encargos do Empreendimento.

16) O Estudo de Viabilidade do Hotel e este Prospecto Resumido serão atualizados anualmente, podendo haver informações importantes que, no período intermediário, não serão disponibilizadas.

Em atendimento ao disposto na Deliberação CVM 734, o Estudo de Viabilidade do Empreendimento e o Prospecto Resumido serão atualizados anualmente, enquanto a Oferta estiver em curso. Não obstante, não é possível garantir que, entre uma atualização e outra, no momento de sua consulta pelos Investidores Adquirentes: (i) as informações constantes destes documentos estarão plenamente atualizadas, ou (ii) não haverá informações relevantes que ainda não estarão refletidas nestes documentos.

17) A taxa interna de retorno do investimento pode ser muito inferior à projetada no Estudo de Viabilidade do Hotel, em caso de aquisição financiada da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira.

No caso de aquisição financiada da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, a taxa interna de retorno do investimento pode ser muito inferior às projetadas no Estudo de Viabilidade do Hotel, uma vez que o saldo devedor, após a entrega das chaves, é corrigido pela variação do IGPM mais 12% (doze por cento) ao ano, o que representa um custo financeiro muito superior às taxas internas de retorno projetadas no Estudo de Viabilidade do Hotel, assumindo desembolso do preço à vista no ano imediatamente anterior ao início dos recebimentos do fluxo de caixa operacional. Ressalta-se, por oportuno, que as taxas internas de retorno do investimento projetadas no Estudo de Viabilidade não consideram a inflação.