PROSPECTO RESUMIDO REFERENTE À OFERTA DE CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO EM UNIDADES IMOBILIÁRIAS AUTÔNOMAS DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONDOMÍNIO HOTEL SÃO CARLOS - CONDO-HOTEL"

Proposta Engenharia de Edificações Ltda. CNPJ/MF: 52.783.933/0001-04 Rua São Sebastião, nº 2284, Centro, São Carlos - SP, CEP: 13.560-230

Distribuição pública de até 119 (cento e dezenove) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras ("Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras"), objeto de contratos de investimento coletivo ("CIC") no "Condomínio Hotel São Carlos - Condo-Hotel" ("Unidades Imobiliárias Autônomas" e "Empreendimento", respectivamente), perfazendo o montante total, considerando os valores de tabela previstos para o lançamento, de até:

R\$30.485.586,53 (trinta milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e seis reais e cinquenta e três centavos)

As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC serão distribuídas pela (i.) Proposta Engenharia de Edificações Ltda., sociedade de propósito específico com sede em São Carlos, Estado de São Paulo, na Rua São Sebastião, nº 2284, inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.783.933/0001-04 ("Incorporadora"), e pela (ii.) operadora hoteleira Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., sociedade empresária com sede em Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro nº 585, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.223.966/0001-13 ("Operadora Hoteleira"). A Incorporadora e a Operadora Hoteleira serão, para todos os efeitos, as ofertantes ("Ofertantes") do CIC objeto da de oferta pública ("Oferta") das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, realizada com dispensa de registro e de determinados requisitos, nos termos da Deliberação da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 734, de 17 de março de 2015 ("Deliberação CVM 734") e do artigo 4º da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400").

A Oferta foi dispensada de registro perante a CVM por meio do Ofício Nº740/2016/CVM/SRE de 17 de Outubro de 2016.

Este Prospecto Resumido não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado como recomendação de compra das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC. O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o investidor. Ao decidir por adquirir as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. É recomendada a leitura cuidadosa deste Prospecto Resumido, com especial atenção à seção "Fatores de Risco", bem como de todos os documentos que compõem o CIC.

"A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados. Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade e o prospecto resumido, em especial a seção fatores de risco disponível no site www.propostaengenharia.com.br"

São Carlos, 19 de Outubro de 2016

AVISOS

Em atendimento à letra "a" do item III da Deliberação CVM Nº 734/15, o público alvo se limita exclusivamente a investidores que tenham investido ao menos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na Oferta, tenham conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos que envolvem a participação na Oferta, sendo capazes de assumir tais riscos. Esta condição deverá ser atestada por escrito pelo investidor no ato da aquisição de uma ou mais Unidades Imobiliárias Autônomas. Assim, os investidores assinarão declaração atestando (i) ter conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos envolvidos na realização do investimento e que são capazes de entender e assumir tais riscos; (ii) ter tido pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento em Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento; (iii) ter conhecimento de que a comercialização das Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento constitui oferta dispensada de registro pela CVM e que a CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados; e (iv) ter investido ao menos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na Oferta.

Caso o valor do investimento na Oferta seja inferior à R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), os novos adquirentes deverão possuir ao menos R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio, cabendo às Ofertantes verificar se os novos adquirentes cumprem com esta condição, obtendo algum dos seguintes documentos: (a) extrato ou comprovante emitido por instituições integrantes do sistema financeiro nacional; (b) declaração do imposto de renda; ou (c) escritura de imóvel registrada no Registro Geral de Imóveis (RGI).

OBRIGAÇÃO DOS OFERTANTES

ENQUANTO A OFERTA ESTIVER EM CURSO, OS OFERTANTES, OU AQUELES QUE ASSUMIREM A SUA POSIÇÃO CONTRATUAL PERANTE OS INVESTIDORES, DEVEM:

- COLOCAR À DISPOSIÇÃO DO PÚBLICO, EM PÁGINA NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES, OS DOCUMENTOS REFERENTES À OFERTA, CONFORME INCISO IV, ALÍNEA "A" DA DELIBERAÇÃO CVM № 734/15;
- OBTER DOS ADQUIRENTES DO CIC, DECLARAÇÃO POR ESCRITO, CONFORME ANEXO I DA DELIBERAÇÃO CVM № 734/15;
- FORNECER CÓPIA DESTE PROSPECTO AOS CORRETORES DE IMÓVEIS QUE PARTICIPAM DA INTERMEDIAÇÃO DA OFERTA;
- VERIFICAR QUE OS ADQUIRENTES DOS CIC CUMPREM A QUALIFICAÇÃO MENCIONADA NO AVISO ACIMA;

ATUALIZAR ANUALMENTE O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E ESTE PROSPECTO E COLOCAR AS MESMAS EM PÁGINA NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES.

OBSERVAÇÃO:

As informações previstas no inciso IV alínea "a" da Deliberação CVM nº 734/15 estarão disponíveis no site www.propostaengenharia.com.br e as informações previstas no inciso VII alíneas "a" e "b" da Deliberação CVM nº 734/15, estarão disponíveis no site www.atlanticahotels.com.br.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE PROSPECTO RESUMIDO CONSTITUEM UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NOS CONTRATOS E DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO, QUAIS SEJAM:

- A) Identificação da incorporadora, construtora e administradora hoteleira;
- B) Descrição do empreendimento;
- C) Contratos de investimento coletivo no empreendimento.
- 1. Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Hoteleira;
- 2. Acordo Comercial para Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro e seus Anexos;
 - a) Anexo I Definições do Acordo Comercial;
 - b) Anexo II Manual de Padrões da Marca;
 - c) Anexo III Serviços de Assessoria de Implantação (Pré-Operacional Hoteleira);
 - **d) Anexo IV** Móveis, Equipamentos, Itens de Decoração e Utensílios das Áreas Comuns do Condo-Hotel ("*Master List*");
 - e) Anexo V Matriz de Responsabilidade das Partes;
 - **f) Anexo VI** Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira, e anexos;
 - a. Anexo A Definições do contrato;
 - Anexo B Instrumento Particular de Contrato de Sociedade em Conta de Participação (Anexo VII ao Acordo Comercial); e anexos,
 - i. Anexo 1A Contrato de Locação;
 - ii. Anexo 1B Termo de Adesão;
 - iii. Anexo 2 Relação de Bens e Equipamentos e Normas Gerais para a Aquisição do Mobiliário dos Flats Integrantes do Pool;
 - iv. Anexo 3 Termo de Recebimento de Chaves;
 - v. **Anexo 4** Disposições do Serviço de Reservas;
 - vi. **Anexo 5** Acordo Comercial para Vendas de Hospedagens e Eventos (Anexo VIII ao Acordo Comercial); e,
 - vii. **Anexo 6** Contrato de Prestação de Serviços de Tecnologia (Anexo XI ao Acordo Comercial).
 - c. Anexo C Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos.
 - **g) Anexo VII** (vide anexo B)
 - **h) Anexo VIII** (vide anexo 5)
 - i) Anexo XI (vide anexo 6)
- 3. Minuta da Futura Convenção de Condomínio.
- D) Remuneração dos investidores e da administradora do empreendimento hoteleiro;
- E) Termo de declaração do investidor;
- F) Declaração de Veracidade;
- G) Características principais da oferta;e,
- H) Fatores de risco.

A. IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA HOTELEIRA

Incorporadora e Construtora

Proposta Engenharia de Edificações Ltda. CNPJ/MF: 52.783.933/0001-04

Rua São Sebastião, nº 2284, Centro

São Carlos - SP CEP: 13.560-230

At.: Sr. Mauro Eduardo Rossit Cargo:Sócio e diretor estatutário

Tel.: (16) 3362-6863 E-mail:administracao@ propostaengenharia.com.br

Website: www.propostaengenharia.com.br

Administradora Hoteleira

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

CNPJ/MF: 02.223.966/0001-13 Alameda Rio Negro, 585, 13º andar,

Edifício Padauri

Alphaville, Barueri - SP

CEP: 06454-000 At.: Ricardo Bluvol

Cargo: Vice-Presidente de Desenvolvimento

Tel: (11) 3531-4800

E-mail: rbluvol@atlanticahotels.com.br *Website:* www.atlanticahotels.com.br

B) DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento, objeto da 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 terreno, segundo Alvará de Construção nº 008136, Processo nº 37.537 de 2012, expedido em 26 de fevereiro de 2016 pela Prefeitura Municipal de São Carlos, que receberá a denominação de Condomínio Hotel São Carlos.

Quantidade de unidades hoteleiras: 119

A capacidade de hóspedes do hotel é de 238 pessoas.

Área com acesso de embarque e desembarque pela Rua Conselheiro João Alfredo e saída de serviço de uso restrito (para eventual retirada de veículos da administradora do hotel, empresas de manutenção, lavanderia, supermercado, padaria, etc) pela Avenida Francisco Pereira Lopes.

Área do terreno: 2.310,12 m²;

Área de construção: 6.263,92 m²;

O hotel é constituído por 9 (nove) pavimentos sendo: 1 (um) pavimento inferior; 1 (um) pavimento térreo; 7 (sete) pavimentos tipo. Cada unidade é constituída por um quarto e um banheiro.

- Pavimento Inferior: ventilação e iluminação natural; hall do elevador; escada; banheiro para PNE; 3 salas de reuniões (board room); 2 (dois) elevadores; sala de ginástica (fitness); salas de treinamento; RH; controladoria; depósito da controladoria; manutenção; triagem de roupas; lavanderia; rouparia; refeitório; governança, área para armários de funcionários e sala de descanso.
- Pavimento Térreo: hall; escada; jardins; grade; muro; 2 (dois) elevadores; restaurante/coffee shop; lobby com balcão de atendimento, apoio de recepção; cozinha; almoxarifado; CPD; passadoria; sala do gerente; sala do chef de cozinha; câmara de lixo resfriado; banheiros acessíveis feminino e masculino.
- **Pavimento Tipo:** hall; escada; 17 (dezessete) unidades de apartamento; elevadores; rouparia.

Estacionamento: total de 101 vagas com manobrista terceirizado.

- **Térreo:** 5 (cinco) vagas descobertas para veículos.
- **Nível (-1):** 36 (trinta e seis) vagas cobertas de veículos;
- **Nível (-2):** 31 (trinta e uma) vagas cobertas de veículos;
- **Nível (-3):** 29 (vinte e nove) vagas cobertas de veículos;

C) CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO EMPREENDIMENTO

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, a Incorporadora e a Administradora Hoteleira.

É recomendada aos Investidores Adquirentes a análise integral desses contratos, que se encontram disponíveis para consulta nos Anexos deste Prospecto Resumido. O contrato de investimento coletivo (CIC) estão abaixo listados:

1. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE HOTELEIRA

Pelo Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Hoteleira, a construtora promete vender e entregar aos promitentes compradores as respectivas Unidades Hoteleiras com suas correspondentes frações ideais das áreas comuns, conforme previsto no item II do instrumento.

O Compromisso de Venda e Compra é composto por cláusulas contratuais que disciplinam o negócio a ser celebrado. Nos itens iniciais, têm-se as qualificações da Incorporadora e do Investidor Adquirente, bem como a descrição do Empreendimento e das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras a serem adquiridas.

Os valores das unidades, formas de pagamento, condições de incidência de juros e atualização monetária são descritos nos itens VI e VII, informações referentes às obrigações das partes envolvidas, financiamentos, seguro, construção, conclusão da obra, entrega das unidades, rescisão do contrato, cessão e transferência de bens e direitos também são dispostas nos próximos itens do instrumento.

As parcelas serão reajustadas mensalmente desde o mês da assinatura do Compromisso de Venda e Compra até o efetivo pagamento, (i) pela atualização monetária acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), até o mês da Entrega da Obra, e (ii) pelo IGP-M (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas acrescido de juros de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao mês, a partir de então.

A opção do Investidor Adquirente pelo pagamento a prazo não representa qualquer alteração no preço de venda ajustado para pagamento uno e à vista. As datas de vencimento das parcelas do Preço da Unidade não têm qualquer vinculação com a conclusão das obras, ou mesmo com a entrega da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira objeto do Compromisso de Venda e Compra celebrado entre a Incorporadora e o Investidor Adquirente. Os pagamentos deverão ser realizados pelo Investidor Adquirente por meio de boleto bancário a ser emitido por instituição bancária indicada a critério da Incorporadora, a qual se encarregará da respectiva cobrança. O Atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e, multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela corrigida e acrescida dos juros legais "pro rata die". Fica estabelecido que decorridos 90 (noventa) dias após o vencimento de qualquer obrigação, ou de 03 (três) prestações poderá ser o Investidor

Adquirente notificado para entre a rescisão ou a manutenção do contrato, cuja opção última será via então da obrigatória purga da mora dentro de 10 (dez) dias.

O Investidor Adquirente poderá optar por liquidar a totalidade do saldo devedor existente na data da conclusão das obras por meio de financiamento concedido por qualquer entidade financeira, cuja obtenção será de responsabilidade única e exclusiva do Investidor Adquirente, assim como todas as despesas decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações e tudo que for exigido pelo agente financiador. Essa opção será aplicável somente às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário.

A data para conclusão da obra é Junho/2018, sendo, porém, admitida uma tolerância de 6 (seis) meses após esta data, podendo também ser prorrogada pela ocorrência de caso fortuito ou de força maior, nos termos do artigo 393 do Código Civil Brasileiro, tais como greves da categoria, greves dos transportes públicos que impeçam o transporte dos operários, chuvas em índices acima da média e que comprovadamente, prejudiquem os trabalhos nesta obra, e independam da Incorporadora. Após o Habite-se, o Investidor transfere a unidade adquirida à Operadora Hoteleira de imediato por força do Contrato de Locação. A escritura definitiva será outorgada após a quitação integral do preço de venda e compra com recursos próprios, desde que o Investidor Adquirente esteja em dia com todas as demais obrigações assumidas por força do Compromisso de Venda e Compra. Correrão por conta do Investidor Adquirente todas as despesas decorrentes do Compromisso de Venda e Compra e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos, custas de Cartório de Notas e de Registro de Imóveis, Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), quitações fiscais e quaisquer outras, tais como tributos devidos sobre a operação e que venham a ser cobrados ou criados a qualquer tempo pelos órgãos públicos competentes, ainda que lançados em nome da Incorporadora. Na hipótese de aquisição com obtenção de financiamento bancário, a escritura definitiva tomará forma de instrumento de financiamento com pacto adjeto de hipoteca ou de alienação fiduciária em garantia, também correndo todas as despesas por conta do Investidor Adquirente.

É facultado à Incorporadora, a qualquer momento, durante a vigência do Compromisso de Venda e Compra, optar por converter a promessa em efetiva venda e compra, desligando a eventual hipoteca, para que o Investidor Adquirente, então na qualidade de fiduciante, possa transferir à Incorporadora, então na qualidade de fiduciária, a propriedade resolúvel da respectiva Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, em garantia ao pagamento integral do preço pactuado no Compromisso de Venda e Compra.

Sem prejuízo das condições resolutivas previstas no Compromisso de Venda e Compra, este é celebrado em caráter de absoluta irretratabilidade e irrevogabilidade, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, seja a que título for.

Todos os custos decorrentes da cessão, inclusive Honorários Advocatícios e outras despesas administrativas referentes à obtenção das Certidões necessárias, dentre outras, correrão exclusivamente por conta do cedente, cujo adimplemento deverá ser efetuado até a materialização do negócio jurídico.

2. ACORDO COMERCIAL PARA ADMINISTRAÇÃO DE EMPREENDIMENTO CONDO-HOTELEIRO E SEUS ANEXOS;

Em 02 de Julho de 2015 foi celebrado o Acordo Comercial, no qual foram estabelecidas normas e condições indispensáveis para que a Incorporadora construa o Condo-Hotel de acordo com os padrões internacionais da Administradora, e em conformidade com as especificações técnicas da marca "Sleep Inn", permitindo que a Administradora aceite a incumbência de sua administração, prestação dos serviços de assessoria pré-operacional hoteleira, operação e integração à Rede a qual pertence a Marca.

Para fins de viabilização do Pool e das demais atividades hoteleiras que serão desenvolvidas nas áreas comuns do Condo-Hotel, será constituída uma sociedade em conta de participação, denominada simplesmente "SCP", e que terá como sócia ostensiva a Administradora e como sócios participantes todos os Condôminos do Condo-Hotel, devendo estes, anuir com tal participação societária desde a celebração do contrato de aquisição da unidade autônoma, condição essencial para a aquisição da mesma.

Entende-se por Pool o sistema unificado de proprietários e adquirentes das unidades autônomas do Condo-Hotel que congregam as unidades autônomas com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio da ou para a Administradora.

Pertencerá à Administradora a incumbência de fixar os conceitos gerais e específicos da operação do Empreendimento no que seja necessário para a consecução das atividades a serem desenvolvidas, bem como definir, rever e alterar, quando for o caso, seus padrões, procedimentos e rotinas, para garantir o mais alto grau de qualidade na prestação dos serviços aos seus hóspedes.

A Incorporadora pagará à Administradora, a taxa inicial de uso da Marca, a quantia não restituível de R\$ 50.000,00 (cinqüenta mil reais).

Pela prestação dos Serviços de Assessoria de Implantação durante o período préoperacional a Administradora receberá a quantia de R\$ 1.579,83 (um mil quinhentos e setenta e nove reais e oitenta e três centavos) por apartamento, totalizando R\$ 187.999,77 (cento e oitenta e sete mil novecentos e noventa e nove reais e setenta e sete centavos) a ser pago pela Incorporadora.

Não estão incluídos no preço das unidades autônomas do Condo-Hotel os custos de montagem, equipagem do empreendimento, unidades autônomas e das áreas comuns do Condo-Hotel, bem como a verba pré-operacional do empreendimento, nem tampouco o capital de giro do Condo-Hotel, devendo os respectivos montantes serem integralmente suportados pelos Condôminos e Sócios Participantes, na proporção que lhes couber.

Para tanto, a Vendedora estima os seguintes valores, na data da assinatura deste contrato, sujeitos à atualização monetária:

- a) Despesas com montagem, equipagem e decoração da(s) unidade(s) autônoma(s): R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais);
- b) Despesas com montagem, equipagem e decoração das áreas comuns: R\$ 14.700,00 (quatorze mil e setecentos reais);

- c) Verbas Pré-Operacionais: R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais);
- d) Verba de capital de giro: R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais).

		Tabela de	e Preço - Condomí	nio Hotel S	São Carlo)S
	Área Privativa	Construção	Montagem/Equipagem /Decoração	Verbas Pré Operacionais	Verba Capital de Giro	Total
Apartamento Final	m ²	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 15	20,79	213.200,00	35.256,00	4.576,00	1.768,00	254.800,00
1, 2, 7, 11, 16, 17	21,21	217.507,07	35.256,00	4.576,00	1.768,00	259.107,07
9	20,56	210.841,37	35.256,00	4.576,00	1.768,00	252.441,37

Data base: julho/2016

Além do mais, fazem parte do acordo cláusulas que dispõem sobre o uso da marca, vigência e término do contrato, cessão, reembolso de despesas, atrasos de pagamento e alterações do acordo comercial.

São documentos anexos e inseparáveis ao Acordo Comercial, os seguintes:

2.A) ANEXO I - DEFINIÇÕES DO ACORDO COMERCIAL

As expressões grafadas com iniciais maiúsculas ao longo de todo o Acordo Comercial e seus anexos, excluído aqui o Anexo VI, que possui anexo de definições próprio, terão o significado e deverão ser interpretadas conforme consta no Anexo I.

2.B) ANEXO II - MANUAL DE PADRÕES DA MARCA

Orienta a Incorporadora em relação a detalhes construtivos e de projetos do empreendimento para manter o padrão da marca.

2.C) ANEXO III - SERVIÇOS DE ASSESSORIA DE IMPLANTAÇÃO (PRÉ OPERACIONAL) HOTELEIRA

Elenca e descreve as diferentes fases de prestação de serviços pela administradora, sendo elas, fase preliminar, fase de conceituação, fase de desenvolvimento, fase de construção e fase de pré-abertura.

Define o que constitui as verbas pré-operacionais, a instalação do "condomínio sem uso", o plano de marketing antes da abertura, recursos humanos a serem alocados, do sistema de contabilidade e finanças, implantação do sistema de reserva e vendas. As responsabilidades entre a Incorporadora e Administradora.

Delibera o valor da remuneração pela prestação dos serviços de Assessoria de Implantação hoteleira abrangendo o período da fase de implantação, desenvolvimento de produtos junto aos fornecedores, acompanhamento do padrão da bandeira, definição de apartamento modelo, suporte na elaboração dos projetos

de decoração, formação do pool de locações, dentre outros serviços específicos de hotelaria.

2.D) ANEXO IV - MÓVEIS, EQUIPAMENTOS, ITENS DE DECORAÇÃO E UTENSÍLIOS DAS ÁREAS COMUNS DO CONDO-HOTEL ("MASTER LIST");

Relaciona todos os itens a serem comprados pela construtora para guarnecer, equipar e mobiliar o Condo-Hotel.

2.E) ANEXO V - MATRIZ DE RESPONSABILIDADES

Lista todos os itens de infra estrutura, construção, equipamentos, mobiliário e decoração de todo o Condo-Hotel e distribui as responsabilidades entre a Incorporadora, o Pool e o Condomínio.

2.F) ANEXO VI - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL DE NATUREZA HOTELEIRA

Este anexo indica as partes que representam o Contrato de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira, expõe o que constitui e a que se destina o condomínio e o funcionamento da infra-estrutura condo-hoteleira.

Os serviços prestados pela Administradora compreenderão, além da administração condominial, a organização e gestão de serviços hoteleiros que serão disponibilizados no âmbito do Condo-Hotel, que deverão ser mantidos permanentemente em funcionamento, constantes da respectiva Convenção do Condomínio e os demais serviços indicados no Contrato de Administração Condominial, prestados diretamente pela Operadora Hoteleira ou por empresas diretamente contratadas pelo Condomínio com a anuência e intervenção da Administradora, desde que previstos na mencionada Convenção, cuja efetiva implantação no Condomínio dependerá da análise de viabilidade econômica feita pela Administradora.

Dispõe ainda sobre os deveres e atribuições da administradora, das obrigações do Condo-Hotel, das atividades a serem desenvolvidas nas áreas comuns, da previsão orçamentária condominial anual, dos seguros, da prestação de contas anual e da remuneração da Administradora.

Os valores dos seguros serão considerados como despesas condominiais ordinárias do Condo-Hotel e serão apresentados e aprovados na Previsão Orçamentária Condominial Anual.

Dentre os deveres, pela supervisão da confecção de todos os documentos relativos à escrituração e à folha de pagamento de Empregados do Condo-Hotel será pago à Administradora o valor de R\$ 23,00 (vinte e três reais) por unidade autônoma e pelos serviços relacionados ao e-social, serão cobrados os valores de R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais) para implantação do programa e o valor mensal de R\$18,00 (dezoito reais) por Empregado do Condomínio para manutenção mensal do software de gestão.

Competirá ao Condo-Hotel e/ou a cada um dos Condôminos na proporção de sua cota-parte, quitar: (a) todas as Verbas Pré-Operacionais do Condo-Hotel; (b) as despesas relativas ao IPTU de(s) sua(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s); (c) as taxas de condomínio extraordinárias do Condo-Hotel; e, (d) os valores solicitados pela Administradora que se mostrem necessários à formação e manutenção do Fundo de Reserva do Condo-Hotel, um condominial e um do Pool, conforme previsto na Convenção de Condomínio e no Contrato de SCP.

Os Condôminos obrigam-se, também, a quitar as taxas de condomínio ordinárias de sua(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s), sempre que houver solicitação da Administradora.

A duração do contrato é de 10 (dez) anos contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Empreendimento operando com a Marca, prorrogando-se automática e sucessivamente por iguais períodos, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra comunicando-lhe seu desejo de não prorrogálo, com antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao término de cada período.

São documentos anexos e inseparáveis a este Contrato, os seguintes:

a) Anexo A - Definições do Contrato

Trata das definições dos termos contratuais, para a perfeita compreensão do Contrato e seus Anexos. Abaixo algumas:

Receita Bruta: significa e faz referência a todas as receitas e ganhos de qualquer natureza auferidos com hospedagem ou outras atividades hoteleiras desenvolvidas no Condo-Hotel pela Administradora, vide o referido anexo para mais informações (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto).

Receita Líquida: é a soma de todos os recursos financeiros resultantes da administração e operação do Condo-Hotel, por qualquer um de seus departamentos ou seções, adotando-se sempre o regime de competência (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto).

Não integram a Receita Líquida os seguintes valores: (i) o valor das vendas efetuadas diretamente por locatários, comodatários ou concessionários do Condo-Hotel, no exercício de suas respectivas atividades; (ii) os valores que, embora devessem integrar a Receita Líquida, forem devolvidos, por qualquer razão ou título, aos hóspedes, locatários ou quaisquer outras pessoas; e, (iii) todo e qualquer tributo direto, inclusive contribuições, incidentes, no presente ou no futuro, sob qualquer alíquota ou forma de cobrança, sobre a receita bruta do Condo-Hotel, tais como, ISS, ICMS, PIS e COFINS (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto).

Fundo de Reserva (ou Fundo de Reposição de Ativos): fundo de reserva destacado do caixa comum condominial, arrecadado mensalmente com recursos em percentual advindo das receitas do Condo-Hotel. Referido Fundo de Reserva será destinado a cobrir despesas condominiais extraordinárias, emergenciais e/ou à reposição de ativos e, ainda, que digam respeito à soma de todos os valores desembolsados que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, conservação e funcionamento do Condo-Hotel, tais como, (i) obras ou reformas que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (ii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Condo-Hotel; (iii) reposição e substituição de móveis, utensílios, equipamentos e itens de decoração das áreas comuns e das unidades autônomas; (iv) consertos e acréscimos de construção ou instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, mecânicas, de segurança, telefônicas, substituição de elevadores etc., das áreas comuns e unidades autônomas, sem embargo de, quando necessário, ocorrer eventual arrecadação extraordinária de despesas condominiais para fazer face a essas despesas de caráter extraordinário (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto). Os percentuais de arrecadação do Fundo de Reserva são os seguintes:

ANO FISCAL	% da Receita Líquida
1º	3%
2º	4%
3º	5%

b) Anexo B - Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação

As Partes concluíram que a estrutura mais adequada à implementação de sua vontade seria a constituição de uma sociedade em conta de participação, na qual a Administradora aportará fundos iniciais, o uso de certos direitos por ela detidos sobre a Marca e sobre o sistema hoteleiro para os quais está licenciada e filiada, seu trabalho e sua competência profissional, e os Proprietários aportarão determinados fundos, conforme previsto neste Contrato.

O objeto da Sociedade é a operação hoteleira que a Administradora empreenderá, na qualidade de sócia ostensiva da Sociedade , de todas as unidades autônomas do Condo-Hotel, assim como a operação, nos termos pactuados entre o Condomínio e a Administradora, das atividades inerentes à sua natureza hoteleira, tais como, restaurante, telefonia, convenções, eventos e lavanderia.

A Administradora é detentora dos direitos de uso da Marca e a usará enquanto estiver fazendo a administração desta Sociedade e a exploração de seu objeto. O

Proprietário fica responsável por qualquer dano decorrente do uso indevido que fizer da Marca.

O Proprietário reconhece que o cumprimento dos padrões da Marca é vital para o sucesso do Condo-Hotel. Em decorrência, declara que agirá de modo sensato e necessário para garantir que a Administradora aja de modo a cumprir todos os padrões da Marca, o que proporcionará aos usuários do Condo-Hotel um tratamento homogêneo e de alta qualidade no que se refere aos serviços, conforto e segurança, assim como à fruição de privilégios e vantagens que venham a ser criados dentro desse sistema de administração sob a Marca, nos termos estabelecidos pela Administradora.

Os Adquirentes cederão os direitos de uso e gozo, a título oneroso, da(s) sua(s) respectiva(s) Unidade(s) Imobiliária(s) Autônoma(s), das benfeitorias e equipamentos a ela(s) relacionados, bem assim certas áreas comuns que lhes correspondam, pelo tempo de vigência do Contrato de Constituição da SCP, para que a Administradora a(s) explore conjuntamente com as outras Unidades Imobiliárias Autônomas.

Os Proprietários terão o direito de receber aluguéis em razão da locação de seus Apartamentos à Sociedade, cujos termos, obrigações e disposições se encontram estabelecidos no Anexo 1A.

Dentre outros que estipulados neste instrumento, são também direitos da Administradora:

- a) receber pela administração da Sociedade, até o dia 10 (dez) de cada mês, os seguintes valores (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto):
- Taxa Mensal de Franquia & Administração 2% (dois por cento) da Receita Liquida Total;
- Taxa Mensal de Marketing de 2% (dois por cento) da Receita Liquida Total;
- Taxa Mensal de Incentivo de conforme o seguinte escalonamento:
 - 9% (nove por cento) do Lucro Operacional Bruto nos primeiros 12 (doze) meses de operação;
 - $\circ~10\%$ (dez por cento) do Lucro Operacional Bruto entre o 13° até o 24° mês de operação; e
 - o 12% (doze por cento) do Lucro Operacional Bruto a partir do 25º mês de Operação, sempre calculados nos termos previstos na Cláusula Oitava do contrato, descrita abaixo, adotando-se sempre o regime de competência.
- b) receber a participação nos lucros da Sociedade, de acordo com sua participação.
- O <u>lucro operacional líquido</u> das operações da Sociedade será apurado anualmente e será definido como a diferença entre a receita líquida das operações, e as despesas relativas a todos os Apartamentos e as demais operações realizadas pela Sociedade, incluindo, ainda, suas despesas gerais, tudo conforme definido na Cláusula VIII deste acordo (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto).

A <u>receita líquida</u> das operações da Sociedade compreenderá todas as importâncias recebidas pela Sociedade pela exploração do Condo-Hotel, inclusive indenizações recebidas, os resultados das aplicações financeiras de todos os saldos existentes e depositados em conta da Sociedade e demais atividades correlatas, após deduzidos os tributos, contribuições ou taxas de qualquer natureza incidentes sobre as operações da Sociedade (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto).

As *despesas* pagas ou incorridas pela Sociedade compreendem, dentre outras necessárias para sua implantação e funcionamento, as seguintes: (a) aluguéis pagos aos Proprietários; (b) os gastos com publicidade, promoção, reservas e programas de marketing corporativos promovidos pela Sociedade e/ou pela Administradora; (c) despesas condominiais ordinárias, repasses com custo de pessoal, avisos de lançamento de recuperação e repasses de custos operacionais, despesas com Empregados e pessoal contratado, inclusive contribuições previdenciárias, impostos e taxas inerentes à atividade conforme legislação em vigor, despesas operacionais, custos administrativos e contábeis, serviços de terceiros, inclusive de lavanderia, legais, comissões e agentes de viagem, comissões de locação e tarifas de cartões de crédito; (d) materiais, estoques e serviços de qualquer natureza, inclusive honorários, eventual repasse de parte dos custos relativos aos seguros contratados pelo Condomínio, fornecimento de luz, gás e telefone; (e) valores destinados à constituição e manutenção dos fundos desta Sociedade, para reposição de equipamentos e manutenção, conservação e reparos dos Apartamentos; (f) as taxas de serviços públicos relativas aos Apartamentos; (g) as remunerações (gerenciamento e franquia) devidas à Administradora; (h) toda e qualquer despesa direta ou indiretamente relacionada ao uso da Marca, e à respectiva franquia, incluindo as contribuições para o fundo de marketing institucional da Rede à qual pertence a Marca, desde que não tenham sido incluídas nas despesas condominiais.

Para fins de cálculo da remuneração devida à Administradora pela administração da Sociedade, fica estabelecido que o *lucro operacional bruto* da Sociedade será obtido por meio da dedução da receita líquida das despesas referidas nas alíneas (b), (c), (d), (f) e (h) acima (vide fator de risco "e)"). As despesas decorrentes de quaisquer inadimplementos, por parte dos Proprietários ou outros sócios, de suas obrigações perante a Sociedade, não serão deduzidas da receita líquida para fins de apuração do lucro operacional bruto (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto).

A participação de cada sócio será definitivamente apurada e paga anualmente, sendo objeto de adiantamentos mensais, sempre que, por recomendação da Administradora baseada em sua experiência profissional, se a situação econômica e de caixa da Sociedade assim o permitir, ancorada compromissos sociais futuros e mediante deliberação escrita favorável do Conselho Fiscal.

Para melhor entendimento dos fluxos reais e financeiros do empreendimento pode-se verificar fluxograma abaixo:

Receita Bruta de Serviços e venda de mercadorias (1)

(Hospedagem, aluguel de salas e equipamentos, telefonia, lavanderia e demais receitas)

Impostos sobre a Receita Bruta ⁽²⁾

(ISS, PIS, COFINS, ICMS e outros que venham a ser determinados pela legislação)



Receita Operacional Liquida (3)



Custos e Despesas Operacionais (4)

(Custo de Pessoal, Alimentos e Bebidas, materiais de uso e consumo, serviços contratados , energia, água, gás, vendas e marketing e demais despesas operacionais)



Lucro Operacional Bruto (5)



Taxa de Franquia & Administração sobre a Receita Líquida (2%) (6)

Taxa Mensal de Marketing sobre a Receita Líquida (2%) (7)

Taxa Mensal de Incentivo sobre o Lucro Operacional Bruto (12%) * (8)

Impostos e taxas sobre o imóvel, taxa de legalização e operação (9)

Seguros (10)

Aluguel Anual aos proprietários de apartamentos (11) (Aluguel Anual Fixo)

Fundo de Reservas (ou Fundo de Reposição de Ativos) (12)



Lucro Operacional Liquido antes do imposto de Renda (13)



Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ⁽³⁾ Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ⁽³⁾



Lucro Operacional Liquido da SCP (14)



Aluguel Anual Fixo (11)



Resultado Líquido ao Investidor (15)

(Aluguel Anual da Unidades + Lucro Líquido de acordo com a fração ideal da unidade)

Taxa de processamento⁽¹⁶⁾:

Valor mensal R\$2.737,00

Software de Gestão de RH⁽¹⁶⁾:

- Valor de Implantação do esocial R\$1.500,00 (valor único)
- Valor mensal R\$18,00 por empregado (manutenção)

Serviço de Reservas(17):

Choice Hotels International

- Valor mensal U\$100,00
- Valor por reserva U\$5,00
- Message Center U\$1.500,00 (valorúnico)
- General Sales Agents 5% das receitas de hospedagem realizadas pelos GSA

Central de Reservas da Administradora

- Valor mensal R\$175.00
- Valor por reserva R\$23,50

Central de Reservas GDS local/CMNet

- Valor mensal R\$85,00
- Valor por reserva R\$17,35

Websites

• Valor por reserva R\$8,80

Agente de Comercialização -Hotel Direto (HD)

 Valor mensal 5% sobre o valor das receitas geradas pela HD

Serviço de Telecomunicações⁽¹⁸⁾:

- Taxa de Instalação R\$998,18 (valor único)
- Valor mensal (definido no Anexo 6 do contrato)

^{*}Taxa Mensal de Incentivo de conforme o seguinte escalonamento: (i) 9% (nove por cento) do Lucro Operacional Bruto nos primeiros 12 (doze) meses de operação; (ii) 10% (dez por cento) do Lucro Operacional Bruto entre o 13º até o 24º mês de operação; e (iii) 12% (doze por cento) do Lucro Operacional Bruto a partir do 25º mês de Operação.

- (1) Definições do Contrato de Administração Condominial de Natureza Hoteleira e página 11, do Prospecto Resumido
- (2) Definições do Contrato de Administração Condominial de Natureza Hoteleira e página 14, do Prospecto Resumido
- (3) item VIII. 2 do Contrato de Constituição de SCP e página 14, do Prospecto Resumido
- (4) item VIII.3 do Contrato de Constituição de SCP e página 14, do Prospecto Resumido
- (5) item VIII.4 do Contrato de Constituição de SCP e página 14, do Prospecto Resumido
- (6) item VII. 1 a) (i) do Contrato de Constituição de SCP e página 13, do Prospecto Resumido
- (7) item VII. 1 a) (ii) do Contrato de Constituição de SCP e página 13, do Prospecto Resumido
- (8) item VII. 1 a) (iii) do Contrato de Constituição de SCP e página 13, do Prospecto Resumido
- (9) item VIII.3 do Contrato de Constituição de SCP e página 14, do Prospecto Resumido
- (10) Cláusula 8ª item q) Contrato de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira e página 10, do Prospecto Resumido
- (11) Anexo 1 A ao Contrato de Constituição Sociedade em Conta de Participação, Contrato de Locação e página 16, do Prospecto Resumido
- (12) Definições do Contrato de Administração Condominial de Natureza Hoteleira e página 12, do Prospecto Resumido
- (13) item VIII. 1 do Contrato de Constituição de SCP e página 13, do Prospecto Resumido
- (14) item VIII.1 do Contrato de Constituição de SCP e página 13, do Prospecto Resumido
- (15) item IX.2 do Contrato de Constituição de SCP e página 14, do Prospecto Resumido
- (16)Cláusula 4ª item q) Contrato de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira e página 10, do Prospecto Resumido
- (17) item II do Anexo 4 ao Contrato de Constituição de SCP, Disposições do Serviço de Reservas e páginas 17, 18 e 19 do Prospecto Resumido
- (18) Cláusula 5ª Anexo 6 ao Contrato de Constituição de SCP, Contrato de Prestação de Serviços De Tecnologia e página 20, do Prospecto Resumido

São documentos anexos e inseparáveis a este Contrato, os seguintes:

i) Anexo 1 A - Contrato de Locação

Instrumento através do qual as Unidades Hoteleiras são objeto de locação entre a Sociedade em Conta de Participação, representada pela sua Sócia Ostensiva, na qualidade de Locatária, e os Adquirentes, na qualidade de locadores, para que a Administradora exerça as atividades relacionadas à operação do condo-hotel.

Para fins de pagamento do aluguel, cada Apartamento receberá de acordo com sua fração ideal de área privativa, a periodicidade do aluguel anual se inicia na data de abertura do Condo-Hotel, podendo ser ajustada mediante acordo firmado com o Conselho de Representantes da Sociedade.

Este contrato terá a mesma vigência do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, do qual é anexo, sendo assim renovado e rescindido nas mesmas formas e condições que estabelecidos no referido Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

ii) Anexo 1B - Termo De Adesão

Através do Termo de Adesão o Sócio Participante declara estar de acordo com as condições dos contratos de Locação e de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, transfere a posse de sua unidade para ser explorada pela Administradora e autoriza a vistoria e recebimento do apartamento pela Administradora.

Entre outras, tem a função de certificar a cessão da posição contratual em relação à Incorporadora, bem assim de organização administrativa da Administradora.

iii) Anexo 2 - Relação de Bens e Equipamentos e Normas Gerais para a Aquisição do Mobiliário dos Apartamentos

Relaciona os Bens, Equipamentos e Mobiliários de que é constituído o Condo-Hotel, e especifica regras, normas e orientações em geral para aquisição dos mesmos. Este documento será fornecido pela Atlantica após a conclusão da elaboração de todos os projetos do empreendimento.

iv) Anexo 3 - Termo de Recebimento de Chaves

Oficializa a entrega das chaves da unidade hoteleira, do "Proprietário" para a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Sleep Inn São Carlos - SCP ("Filial"), para que em conjunto com as demais unidades autônomas do referido Condomínio formem um "Pool de Locações" a ser administrado pela Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. ("Administradora").

O Proprietário autoriza ainda neste ato a Filial e a Administradora a darem acesso aos funcionários e prestadores de serviços de sua confiança à(s) unidade(s) acima referida(s) para, caso se faça necessário, supervisionarem as adequações necessárias na(s) unidade(s) ora entregue e assim assegurar a perfeita adequação desta(s) ao Pool de Locações, na data prevista para início de suas atividades.

v) Anexo 4 - Disposições do Serviço de Reservas

O Condo-Hotel participará obrigatoriamente dos sistemas de reservas da CHOICE HOTELS INTERNATIONAL ("CHI") e da Administradora, aceitando e confirmando reservas de acordo com as políticas e procedimentos definidos pela Administradora, nos termos estabelecidos no anexo.

Neste anexo encontram-se as disposições, valores e formas de cobrança dos serviços de reservas fornecidos pela CHI, por meio do sistema vinculado ao Message Center, e dos serviços de reservas fornecidos pela Administradora, os quais serão cobrados do Condo-Hotel.

Pelos serviços de reservas fornecidos pela CHI, por meio do sistema vinculado ao Message Center, serão cobrados do Condo-Hotel os seguintes valores a partir do Termo Inicial (vide também fluxograma financeiro, página 23 deste prospecto):

i) Valor Fixo Mensal: Serão cobrados US\$100,00 (cem dólares) por mês, pela armazenagem das informações no banco de dados do sistema "Message Center", os quais são distribuídos pelos canais de vendas, como, por exemplo, o "Global Distribution System" ("GDS") e Internet.

ii) Valor por Transação da Reserva: Serão cobrados US\$5,00 (cinco dólares) por Transação de Reserva realizada por meio de: a) GDS (Sabre-Amadeus-Galileo/Apollo-Worldspan); b) Internet (www.choicehotels.com e sites com interface com os GDSs e com outros sites com interface com o sistema CHI); e c) "Call Centers" da CHI em todo o mundo.

Observação: a) Não serão cobradas reservas canceladas ou alteradas; b) Reservas que tenham sido feitas, mas que não sejam efetivadas/utilizadas ("no shows") serão cobradas; c) O pagamento de comissão dos "no shows" poderá ser evitado cancelando-se as reservas no "Message Center", abaixo referido.

- iii) "Message Center": Serão cobrados, pela licença de Message Center o valor único de US\$ 1.500,00 (mil e quinhentos dolares) para permitir acesso à intranet de CHI.
- iv) "General Sales Agents" nomeados pela CHI: Pelas reservas realizadas pelos General Sales Agents ("GSA") afiliados à CHI fora dos Estados Unidos, serão cobrados 5,0% (cinco por cento) sobre as respectivas receitas de hospedagem geradas pelos GSA.
- II.1. Os valores acima referidos são cumulativos, sendo que os valores constantes dos itens ii e iv acima, somente serão devidos quando utilizados.
- III. Pelos serviços de reservas fornecidos pela Administradora, serão cobrados os seguintes valores a partir da data de início das atividades do Condo-Hotel:
- i) Valor Fixo Mensal: Serão cobrados R\$175,00 (cento e setenta e cinco reais) por mês, pela armazenagem das informações no banco de dados da Central de Reservas da Administradora, assim como pela licença de uso do respectivo software e suas atualizações ("up grades").
- ii) Valor por Transação de Reservas: Serão cobrados R\$23,50 (vinte e três reais e cinquenta centavos) por Transação de Reserva realizada por meio da Central de Reservas da Administradora. Serão cobrados R\$17,35 (dezessete reais e trinta e cinco centavos) por Transação de Reserva realizada por meio do GDS local/CMNet mais uma taxa mensal de manutenção no valor de R\$85,00 (oitenta e cinco reais). Serão cobrados por Transação de Reserva realizada por meio do site: www.atlanticahotels.com.br ou por Transação de Reserva realizada por meio dos websites integrados através de parceiros e/ou terceiros, o valor de R\$8,80 (oito reais e oitenta centavos) cada.

Observação: a) Não serão cobrados cancelamentos ou alterações de reservas; b) Reservas que tenham sido feitas, mas que não sejam efetivadas/utilizadas

("no shows"), nem previamente canceladas, serão cobradas; e c) os valores expressos serão equivalentes ao correspondente em moeda nacional e serão reajustados anualmente pelo IGPM.

iii) "General Sales Agents" Nomeados pela Administradora: Pelas reservas realizadas pelos General Sales Agents ("GSA") afiliados à Administradora (Hotel Direto Ltda.) serão cobrados 5,0% (cinco por cento) sobre as respectivas receitas de hospedagem geradas pelos GSA.

Adicionalmente poderá a Administradora incluir o Condo-Hotel em qualquer outro sistema de reservas independente, de acordo com os programas de marketing e vendas por ela definidos, correndo os respectivos custos de afiliação e manutenção por conta do Condo-Hotel.

vi) Anexo 5 - Acordo Comercial para Vendas de Hospedagens e Eventos (Anexo VIII ao Acordo Comercial)

O referido anexo tem como objeto social a prestação de serviços de intermediação de receitas de hospedagens e eventos, nacionais e internacionais e de serviços de assessoria de vendas e marketing pela Hotel Direto Ltda., sociedade empresaria limitada de direito privado, doravante denominada HD.

A Contratante pretende se utilizar do relacionamento comercial da HD para viabilizar a elevação do número de ocupação de seu estabelecimento e ambas possuem interesse em desenvolver uma parceria comercial, juntamente com os demais empreendimentos administrados pela Atlantica.

A HD compromete-se a prestar o serviço respeitando a capacidade de acomodação do estabelecimento da Contratante, bem como as tarifas por este praticadas, em conformidade com as cláusulas e condições previstas no presente instrumento.

Serão consideradas receitas advindas dos serviços de intermediação de hospedagens e eventos, aquelas obtidas através de grupos de turistas, a lazer ou a negócios, e grupos destinados a realização de eventos, tais como, congressos, convenções, seminários, reuniões de negócios, feiras, exposições e afins.

Pela prestação dos serviços, a HD receberá uma remuneração mensal de 5% (cinco por cento) sobre o valor total das receitas geradas para o Contratante com o intermédio da HD junto às agências de viagens, empresas operadoras e organizadoras de eventos, e demais clientes integrantes da carteira de relacionamento da HD, no mês imediatamente anterior ao de pagamento (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto).

Demais cláusulas e condições do anexo podem ser verificadas na íntegra do documento.

vii) Anexo 6 - Contrato de Prestação de Serviços De Tecnologia (Anexo XI ao Acordo Comercial)

Por meio deste instrumento, a Administradora contrata os serviços da empresa LINKTEL TELECOMUNICAÇÕES DO BRASIL LTDA., com as condições estabelecidas neste anexo, sendo eles:

- Serviço de Conectividade em Protocolo Internet (Conectividade IP);
- Serviço de Voz sobre Protocolo Internet (VoIP).

De forma complementar, será também prestado o serviço de Monitoramento remoto da rede de telecomunicações, que consistirá no acompanhamento do funcionamento dos equipamentos eletrônicos, regular disponibilização dos serviços de telecomunicações, controle da taxa de velocidade da transmissão de dados trafegados na rede e manutenção do nível de qualidade dos serviços contratados.

Serão ainda prestados os serviços de Gerenciamento do Projeto e de Integração ao Software de Gestão de Hotelaria.

Demais detalhes, disposições, especificações e condições da prestação dos serviços podem ser verificados no referido anexo.

Os serviços contratados serão remunerados mensalmente, através de cobrança bancária individualizada, gerada de acordo com a utilização, verificada em medição, nos valores definidos pela CONTRATADA, na forma negociada com a INTERVENIENTE ANUENTE e apresentado à CONTRATADA.

Ainda, será devida a taxa de instalação única e total no valor de R\$ 998,18 (novecentos e noventa e oito reais e dezoito centavos), comprometendo-se a CONTRATADA a instalar os equipamentos necessários para a perfeita prestação de serviços (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto).

A CONTRATANTE garante a CONTRATADA o direito de preferência para o provimento de outros serviços de telecomunicações para a CONTRATANTE, tais como, porém não se limitando a:

- serviços de acesso à Internet para cada uma das unidades da CONTRATANTE, individualmente;
- serviços de acesso à Internet para hóspedes e demais usuários das unidades da CONTRATANTE;
- serviços de videoconferência para as unidades, hóspedes e grupos;
- serviços de acesso à Internet sem fio (Wi-Fi) e criação de Hot-Spots; e
- demais serviços de comunicação multimídia.

Para a contratação de serviços adicionais de telecomunicações, a CONTRATADA se compromete a conceder um desconto de 20% (vinte por cento) no preço médio praticado para o provimento dos serviços mencionados.

c) Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos

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

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

As considerações, disposições e outras informações relacionadas à sua operação e exploração podem ser verificadas no referido anexo.

Considerando a natureza deste Contrato a Comodatária terá autonomia para promover a operação das Áreas, a partir da data de início das atividades hoteleiras, definindo suas políticas de recursos humanos, marketing, comerciais, implantando os procedimentos operacionais e administrativos, visando a excelência operacional e financeira das Áreas.

3. Minuta da Futura Convenção de Condomínio

A Incorporadora assume a obrigação de fazer com que a convenção de condomínio do Condo-Hotel atenda às necessidades administrativo-operacionais da Administradora, assegurando assim que o Condo-Hotel possa ser operado com o sucesso planejado e de acordo com os padrões internacionais da Marca, e ainda, por este instrumento, assume também a obrigação de fazer com que referida convenção de condomínio seja aprovada de forma que as disposições do Acordo Comercial e seus Anexos, salvo pela exigência de alteração determinada pelo Cartório de Registro de Imóveis e outros órgãos, bem como pela existência de decisão judicial que impossibilite a adoção de alguma das cláusulas, e os direitos e obrigações das Partes aqui envolvidas, possam ser perfeita e integralmente cumpridos até a Assembléia de Instalação do Condomínio de Uso. Para os fins do aqui disposto a Administradora, mediante solicitação da Incorporadora, entregará a esta uma sugestão das cláusulas administrativo-operacionais que deverão constar da convenção de condomínio, salvo pela exigência de alteração determinada pelo Cartório de Registro de Imóveis e outros órgãos públicos competentes.

A minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento discrimina todas as diferentes partes do Empreendimento, as vedações aos Condôminos, os encargos, forma e proporção das contribuições ordinárias e extraordinárias, a administração do condomínio, as funções e obrigações do síndico, dos subsíndicos, e do conselho consultivo, entre outros.

Além disso, prevê que o Empreendimento terá destinação exclusivamente de serviços de hotelaria e será composto por 119 (cento e dezenove) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras e 4 (quatro) níveis de estacionamento, composto por 101 (cento e uma) vagas.

O Síndico e, caso este não o faça, a Administradora, convocarão anualmente as Assembléias Gerais do Condo-Hotel, (a) até 30 (trinta) dias antes do final de cada Ano Fiscal, para aprovar a Previsão Orçamentária Condominial Anual; e, (b) até o final do mês de março de cada ano, para aprovação das contas referentes ao Ano Fiscal anterior. Além da competência ora fixada, poderão tais Assembleias deliberar sobre qualquer outro assunto que a Administradora submeter à sua apreciação.

Entre as vedações aos Condôminos previstas na minuta da Convenção de Condomínio, destacam-se:

- a) usar diretamente sua Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira sem a observância da posse da Operadora Hoteleira sobre ela;
- b) transferir a posse da sua Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira a outra operadora hoteleira que não aquela reconhecida na Convenção de Condomínio ou em assembléia geral como a responsável pela operação dos serviços hoteleiros prestados no Empreendimento, ou de qualquer forma permitir a outra operadora hoteleira a exploração comercial de sua Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira.

Compete aos Condôminos, bienalmente ou antes, em caso de vaga, eleger um síndico, que poderá ser Condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, para exercer as funções previstas em lei e na Convenção de Condomínio.

A minuta da Convenção de Condomínio prevê que, anualmente, será realizada assembléia geral ordinária dos Condôminos, a fim de deliberar sobre os seguintes assuntos:

- a) apreciação e aprovação do orçamento proposto pelo síndico;
- b) eleição do síndico, subsíndicos e do conselho consultivo;
- c) apreciação e deliberação sobre as contas do síndico relativas ao exercício findo;
- d) resolução sobre os demais assuntos de interesse geral dos Condôminos que tenham constado do edital de convocação;
- e) indicação, quando necessário, dos Condôminos que devem assinar os termos de abertura e encerramento do livro de atas das assembléias dos Condôminos;
- f) imposição de multas aos Condôminos e apreciação de recursos por eles interpostos.
- O não cumprimento ou inobservância de quaisquer das cláusulas da Convenção de Condomínio e do regimento interno do Empreendimento tornará o Condômino infrator passível de advertência escrita pelo síndico que, se não atendida, será convertida em multa equivalente ao valor de uma quota ordinária de condomínio vigente no mês em que ocorrerem as infrações, sem prejuízo da exigência pelo cumprimento compulsório da norma violada e da responsabilidade e da reparação de todos os danos e prejuízos causados pela infração. O Condômino é responsável pelos danos que der causa, seja nas partes de propriedade e uso comum, seja nas Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras de outros Condôminos.

D) REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES E DA ADMINISTRADORA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO E OUTROS ENCARGOS

REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES

O lucro operacional líquido das operações da Sociedade será apurado anualmente e será definido como a diferença entre a receita líquida das operações, e as despesas relativas a todos os Apartamentos e as demais operações realizadas pela Sociedade, incluindo, ainda, suas despesas gerais (Cláusula VIII.1 do Anexo B - Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação) (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto). A receita líquida das operações compreenderá todas as importâncias recebidas pela Sociedade pela exploração do Condo-Hotel, inclusive indenizações recebidas, os resultados das aplicações financeiras de todos os saldos existentes e depositados em conta da Sociedade e demais atividades correlatas, após deduzidos os tributos, contribuições ou taxas de qualquer natureza incidentes sobre as operações. De acordo com a Cláusula VIII.3 do Anexo B - Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, as despesas pagas ou incorridas pela Sociedade relativas às operações que constituem objeto do presente Contrato compreendem, dentre outras necessárias para sua implantação e funcionamento, as seguintes: (a) aluguéis pagos aos Proprietários; (b) os gastos com publicidade, promoção, reservas e programas de marketing corporativos promovidos pela Sociedade e/ou pela Administradora; (c) despesas condominiais ordinárias, repasses com custo de pessoal, avisos de lançamento de recuperação e repasses de custos operacionais, despesas com Empregados e pessoal contratado, inclusive contribuições previdenciárias, impostos e taxas inerentes à atividade conforme legislação em vigor, despesas operacionais, custos administrativos e contábeis, serviços de terceiros, inclusive de lavanderia, legais, comissões e agentes de viagem, comissões de locação e tarifas de cartões de crédito; (d) materiais, estoques e serviços de qualquer natureza, inclusive honorários, eventual repasse de parte dos custos relativos aos seguros contratados pelo Condomínio, fornecimento de luz, gás e telefone; (e) valores destinados à constituição e manutenção dos fundos desta Sociedade, para reposição de equipamentos e manutenção, conservação e reparos dos Apartamentos; (f) as taxas de serviços públicos relativas aos Apartamentos; (g) as remunerações (gerenciamento e franquia) devidas à Administradora; (h) toda e qualquer despesa direta ou indiretamente relacionada ao uso da Marca, e à respectiva franquia, incluindo as contribuições para o fundo de marketing institucional da Rede à qual pertence a Marca, desde que não tenham sido incluídas nas despesas condominiais(vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto).

Para fins de cálculo da remuneração devida à Administradora pela administração da Sociedade, fica desde já estabelecido que o lucro operacional bruto da Sociedade será obtido por meio da dedução da receita líquida das despesas referidas nas alíneas (b), (c), (d), (f) e (h) do item precedente. As despesas decorrentes de quaisquer inadimplementos, por parte dos Proprietários ou outros sócios, de suas obrigações perante a Sociedade, não serão deduzidas da receita líquida para fins de apuração do lucro operacional bruto.

(Cláusula VIII.4 do Anexo B - Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação) (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto).

Na hipótese de o restaurante e/ou outras áreas, equipamentos e serviços comuns virem a ser explorados pela Sociedade, toda contabilidade relativa à essa exploração será feita separadamente pela Administradora, às expensas da Sociedade, integrando o respectivo resultado o lucro líquido das operações da Sociedade para fins de distribuição de resultados aos sócios (Cláusula VIII.5 do Anexo B - Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação).

Segundo a Cláusula IX.1 do Anexo B - Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, os lucros líquidos anualmente apurados terão a aplicação que lhes for determinada pela Administradora em conjunto com Conselho Fiscal, abaixo mencionado, respeitadas as condições previstas na Cláusula Oitava acima, garantida a todos os sócios a sua participação proporcional.

A participação de cada sócio será definitivamente apurada e paga anualmente, sendo objeto de adiantamentos mensais, sempre que, por recomendação da Administradora baseada em sua experiência profissional, se a situação econômica e de caixa da Sociedade assim o permitir, ancorada compromissos sociais futuros e mediante deliberação escrita favorável do Conselho Fiscal, nos termos da a Cláusula IX.2 do Anexo B - Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO

- a) A Incorporadora pagará à Administradora, a título de taxa inicial de uso da Marca, R\$ 50.000,00 (cinqüenta mil reais), valor que constitui uma despesa da Incorporadora, não sendo repassado aos Investidores Adquirentes e nem impactando, de qualquer forma, a remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento (Cláusula 2.3 do Acordo Comercial para Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro).
- b) Pela prestação dos Serviços de Assessoria de Implantação durante o período préoperacional a Administradora receberá da incorporadora R\$ 1.579,83 (hum mil quinhentos e setenta e nove reais e oitenta e três centavos) por apartamento, totalizando R\$ 187.999,77 (cento e oitenta e sete mil novecentos e noventa e nove reais e setenta e sete centavos), nos termos da Cláusula 4.2 do Acordo Comercial para Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro.
- c) Receberá pela administração da Sociedade os seguintes valores: (i) Taxa Mensal de Franquia & Administração 2% (dois por cento) da Receita Liquida Total; (ii) Taxa Mensal de Marketing de 2% (dois por cento) da Receita Liquida Total; (iii) Taxa Mensal de Incentivo, sendo: 9% (nove por cento) do Lucro Operacional Bruto nos primeiros 12 (doze) meses de operação, 10% (dez por cento) do Lucro Operacional Bruto entre o 13º até o 24º mês de operação e 12% (doze por cento) do Lucro Operacional Bruto a partir do 25º mês de Operação (Cláusula VII.1, item a, do Anexo B Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação) (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto).

- d) Receberá a participação nos lucros da Sociedade, de acordo com sua participação, de acordo com a Cláusula VII.1, item b, do Anexo B Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.
- e) O Condomínio pagará à Administradora, a Taxa de Processamento, corrigida anualmente, que é o serviço de supervisão contábil de relatórios, documentos trabalhistas e livros fiscais, e seu custo é de R\$ 23,00 (vinte e três reais) por unidade autônoma. Pelos serviços relacionados ao e-social, serão cobrados R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais) para implantação do programa e o valor mensal de R\$18,00 (dezoito reais) por Empregado do Condomínio para manutenção do software de gestão, segundo a cláusula 4.1, item q, do Anexo VI Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto).

OUTROS ENCARGOS DO EMPREENDIMENTO

Despesas Operacionais do Empreendimento

Referente aos valores necessários à Montagem, Equipagem do Empreendimento, Unidades Autônomas e Início das Operações do Condo-Hotel, na Cláusula 7.1, item E, do Acordo Comercial para Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro, a Vendedora estima que, além dos valores relativos à aquisição da(s) unidade(s) autônoma(s), o Adquirente deverá arcar com mais os seguintes valores, sujeitos à atualização monetária, conforme contratualmente estipulado com a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.:

- a) Despesas com montagem, equipagem e decoração da(s) unidade(s) autônoma(s): R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais);
- b) Despesas com montagem, equipagem e decoração das áreas comuns: R\$ 14.700,00 (quatorze mil e setecentos reais);
- c) Verbas Pré-Operacionais: R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais);
- d) Verba de capital de giro: R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais).

Os valores acima referidos são estimados e estão sujeitos à correção monetária com base no IGP-M/FGV, esta exclusivamente para os itens eventualmente sujeitos à importação, caso sejam necessários (Cláusula 7.1, item E.1, do Acordo Comercial para Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro).

Segundo o Anexo A - Definições do Contrato, as Verbas Pré-Operacionais do Condo-Hotel são: despesas com folha de pagamento e eventual realocação de Empregados (salários, encargos e benefícios, incluindo eventual repasse de salários), em conformidade com o cronograma de contratações apresentado pela Administradora; despesas com treinamentos hoteleiros e técnicos dos Empregados; salários, encargos e benefícios do Gerente Geral (incluindo despesas com eventual realocação); despesas de locomoção (viagem, traslados, estadas, alimentação, custos administrativos, lavanderia e telefonia, entre outras) do pessoal da Administradora; despesas condominiais gerais tais como: contratação de serviços de limpeza terceirizada, dedetização, segurança, manutenção dos elevadores, dos sistemas de telefonia e dos computadores do Condo-Hotel, manutenção

de seus sistemas de ar condicionado e sistemas elétricos e hidráulicos, e ainda, do tratamento químico da água condominial; contratação de pessoa ou empresa para fazer o paisagismo e jardinagem das áreas comuns; contratação de perito para recebimento e vistoria das áreas comuns; contratação de serviços de telecomunicações, locação de troncos e DDR; despesas incorridas com a vistoria técnica das áreas de sistemas de cabeamento, CFTV, CATV e som condominial; com a assinatura de TV a cabo e locação de máquina copiadora para o Condo-Hotel; com a instalação e configuração de rede, equipamentos e softwares de gestão hoteleira para o Condo-Hotel; com a implantação e manutenção de sistema "CM Soluções"; com correio, malote e fretes; com o pagamento de taxas públicas, alvarás e licenças para o Condo-Hotel; com o pagamento dos seguros condominiais para o período operacional; despesas jurídicas, contábeis, financeiras e administrativas diversas; e, incorridas pela inserção de anúncios em jornais locais para recrutamento de Empregados; além das despesas incorridas com a aquisição do FF&E (Furniture, Fixture and Equipments) e OS&E (Operational Supply & Equipments) das áreas comuns e unidades autônomas; Estoques iniciais; obtenção e emissão de Notas Fiscais pelo Pool; despesas do "Choice Link"; despesas relativas à festa de inauguração do Condo-Hotel; estimativa dos fundos de caixa iniciais e das reservas monetárias necessárias, considerando o fluxo de caixa típico do Condo-Hotel; e todas as outras que, conforme o entendimento da Administradora, sejam de responsabilidade do Condo-Hotel. De acordo com a cláusula VIII.3 do Anexo B - Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, as despesas pagas ou incorridas pela Sociedade relativas às operações que constituem objeto do presente Contrato compreendem, dentre outras necessárias para sua implantação e funcionamento, as seguintes: (a) aluguéis pagos aos Proprietários; (b) os gastos com publicidade, promoção, reservas e programas de marketing corporativos promovidos pela Sociedade e/ou pela Administradora; (c) despesas condominiais ordinárias, repasses com custo de pessoal, avisos de lançamento de recuperação e repasses de custos operacionais, despesas com Empregados e pessoal contratado, inclusive contribuições previdenciárias, impostos e taxas inerentes à atividade conforme legislação em vigor, despesas operacionais, custos administrativos e contábeis, serviços de terceiros, inclusive de lavanderia, legais, comissões e agentes de viagem, comissões de locação e tarifas de cartões de crédito; (d) materiais, estoques e serviços de qualquer natureza, inclusive honorários, eventual repasse de parte dos custos relativos aos seguros contratados pelo Condomínio, fornecimento de luz, gás e telefone; (e) valores destinados à constituição e manutenção dos fundos desta Sociedade, para reposição de equipamentos e manutenção, conservação e reparos dos Apartamentos; (f) as taxas de serviços públicos relativas aos Apartamentos; (g) as remunerações (gerenciamento e franquia) devidas à Administradora; (h) toda e qualquer despesa direta ou indiretamente relacionada ao uso da Marca, e à respectiva franquia, incluindo as contribuições para o fundo de marketing institucional da Rede à qual pertence a Marca, desde que não tenham sido incluídas nas despesas condominiais (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto).

O Plano Operacional Anual conterá as seguintes previsões: taxa de ocupação, diária média, receita bruta, lucros departamentais, deduções, despesas operacionais, lucro

operacional bruto, Receita Líquida, Fundo de Reserva Financeira e Fundo de Reposição de Ativos da Sociedade, reformas e melhorias estruturais, seguros cujo pagamento do prêmio incumba à Sociedade, volume de capital de giro necessário para a operação, que de acordo com a experiência da Administradora não deverá ser inferior a R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais) por Apartamento, corrigidos de acordo com a variação do IGP-M/FGV (Cláusula XIII.2. do Anexo B - Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação).

Segundo o item I do Anexo 4 - Disposição do Serviço de Reservas, o Condo-Hotel participará obrigatoriamente dos sistemas de reservas da CHOICE HOTELS INTERNATIONAL ("CHI") e da Administradora, aceitando e confirmando reservas de acordo com as políticas e procedimentos definidos pela Administradora e praticados por todos os empreendimentos pertencentes à respectiva Rede, nos termos estabelecidos abaixo (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto):

- Pelos serviços de reservas fornecidos pela CHI, de acordo com o item II do Anexo 4
 Disposição do Serviço de Reservas, por meio do sistema vinculado ao Message Center, serão cobrados do Condo-Hotel os seguintes valores a partir do Termo Inicial:
- a) Serão cobrados US\$100,00 (cem dólares) por mês, pela armazenagem das informações no banco de dados do sistema "Message Center", os quais são distribuídos pelos canais de vendas
 - b) Serão cobrados US\$5,00 (cinco dólares) por Transação de Reserva realizada
- c) Serão cobrados, pela licença de Message Center o valor único de US\$ 1.500,00 (mil e quinhentos dólares) para permitir acesso à intranet de CHI.
- d) Pelas reservas realizadas pelos General Sales Agents ("GSA") afiliados à CHI fora dos Estados Unidos, serão cobrados 5,0% (cinco por cento) sobre as respectivas receitas de hospedagem geradas pelos GSA.
 - Pelos serviços de reservas fornecidos pela Administradora, de acordo com o item III do Anexo 4 Disposição do Serviço de Reservas, serão cobrados os seguintes valores a partir da data de início das atividades do Condo-Hotel:
- a) Serão cobrados R\$175,00 (cento e setenta e cinco reais) por mês, pela armazenagem das informações no banco de dados da Central de Reservas da Administradora, assim como pela licença de uso do respectivo software e suas atualizações ("up grades").
- b) Serão cobrados R\$23,50 (vinte e três reais e cinquenta centavos) por Transação de Reserva realizada por meio da Central de Reservas da Administradora. Serão cobrados R\$17,35 (dezessete reais e trinta e cinco centavos) por Transação de Reserva realizada por meio do GDS local/CMNet mais uma taxa mensal de manutenção no valor de R\$85,00 (oitenta e cinco reais). Serão cobrados por Transação de Reserva realizada por meio do site da Atlântica ou por websites integrados de parceiros e/ou terceiros, o valor de R\$8,80 (oito reais e oitenta centavos) cada.
- c) "General Sales Agents" Nomeados pela Administradora: Pelas reservas realizadas pelos General Sales Agents ("GSA") afiliados à Administradora (Hotel Direto

Ltda.) serão cobrados 5,0% (cinco por cento) sobre as respectivas receitas de hospedagem geradas pelos GSA.

Todos os custos de aquisição dos softwares (licenças de uso) e hardwares, bem como dos respectivos treinamentos, necessários à instalação e funcionamento dos serviços de reservas, correrão por conta do Condo-Hotel (item V do Anexo 4 - Disposição do Serviço de Reservas).

Segundo a Cláusula 8.1 do Anexo VI - Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira, a Administradora, para os fins de atender os padrões da Marca, de acordo com sua experiência profissional e com os recursos aprovados na Previsão Orçamentária Condominial Anual, considerará a pertinência da garantia, os riscos, o patrimônio e as responsabilidades civis envolvidas, e providenciará a contratação e manutenção, em nome do Condomínio, para fins de beneficiar o Condo-Hotel e com recursos deste, dos seguros a seguir elencados, dentre outros que poderá contratar oportunamente: (a) Seguro de responsabilidade civil, que oferece defesa e reparação contra pedidos de indenização por lesões corporais, morte ou danos materiais que ocorram no Condo-Hotel, dentro ou nas redondezas deste. Fica estabelecido que o seguro de responsabilidade civil tenha cobertura nacional e internacional que inclua o Síndico, a Administradora, as Associadas, os respectivos acionistas/sócios, diretores, Empregados e agentes de todas estes como segurados adicionais, sendo que o valor da respectiva apólice deverá corresponder, em moeda corrente e na data da contratação a, no mínimo, US\$3.000.000,00 (três milhões de dólares norte-americanos), por evento; (b) Seguro de responsabilidade civil de empregador e/ou seguro de reparação ao Empregado; (c) Seguro para cobertura de perdas ou danos materiais decorrentes de atos praticados por Empregados contra o patrimônio do Condo-Hotel; (d) Seguro contra incêndio; (e) Seguro contra tumultos, para cobrir danos materiais decorrentes de greves ou quaisquer perturbações da ordem pública, incluindo como cláusula acessória os danos causados por atos dolosos; (f) Seguro contra riscos diversos não tarifados, incluindo a cobertura de obras de arte e objetos antigos utilizados na decoração do Condo-Hotel; e, (g) Seguro contra riscos diversos para equipamentos estacionários (caldeiras, ar condicionado, central telefônica, etc.) (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto).

Despesas Não Operacionais do Empreendimento

O Investidor Adquirente deverá arcar, também, com as seguintes despesas não operacionais descritas abaixo:

- a) depreciação e amortização de edificações, materiais, mobiliário e equipamentos;
- b) juros e amortização dos empréstimos, assim como todo encargo resultante de contratos de arrendamento, leasing e de locação de imóveis e/ou de equipamentos;
- c) Imposto de Renda e outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os lucros e sobre o capital, que serão pagos pelo Condo-Hotel antes da distribuição do lucro;
- d) despesas relativas ao IPTU dos Apartamentos;
- e) os valores solicitados pela Administradora que se mostrem necessários à formação e manutenção do Fundo de Reserva financeira da Sociedade (ou Fundo de Reposição de

Ativos): valor destacado do caixa comum condominial, arrecadado mensalmente com recursos em percentual advindo das receitas do Condo-Hotel. Referido Fundo de Reserva será destinado a cobrir despesas condominiais extraordinárias, emergenciais e/ou à reposição de ativos e, ainda, que digam respeito à soma de todos os valores desembolsados que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, conservação e funcionamento do Condo-Hotel, tais como, obras ou reformas que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Condo-Hotel; reposição e substituição de móveis, utensílios, equipamentos e itens de decoração das áreas comuns e das unidades autônomas; consertos e acréscimos de construção ou instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, mecânicas, de segurança, telefônicas, substituição de elevadores etc., das áreas comuns e unidades autônomas, sem embargo de, quando necessário, ocorrer eventual arrecadação extraordinária de despesas condominiais para fazer face a essas despesas de caráter extraordinário. Os percentuais de arrecadação do Fundo de Reserva são os seguintes:

ANO FISCAL	% da Receita Líquida
1º	3%
$2^{\underline{o}}$	4%
$3^{\underline{o}}$	5%

Segundo a Cláusula XV.2 do Anexo B - Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (vide fluxograma financeiro, página 15 deste prospecto).

E) TERMO DE DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR

Por meio da assinatura do Termo de Declaração do Investidor a ser entregue à Incorporadora no momento da aquisição da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Imobiliária(s) Hoteleira(s), o Investidor Adquirente declarará que:

- I. Possui conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos que envolvam a participação na oferta e capacidade de assumir tais riscos.
- II. Possui pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento na oferta, as constantes do prospecto resumido, do estudo de viabilidade econômica do empreendimento dos contratos que compõem o CIC (Contrato de Investimento Coletivo).
- III. Possui conhecimento de que se trata de oferta cujo registro e/ou outros requisitos do registro foram dispensados pela CVM (Comissão de Valores Imobiliários).
- IV. Possui conhecimento dos principais fatores de riscos relacionados à oferta e à operação hoteleira, tais como:
 - a) Os compradores das unidades imobiliárias podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos em decorrência do insucesso do empreendimento hoteleiro;

- **b)** Existe a possibilidade dos investidores terem de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição do investimento;
- **c)** As unidades imobiliárias estão sujeitas a desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica;
- d) 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;
- **e)** Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela substancial da remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro estar vinculada ao Lucro Operacional Bruto do empreendimento;
- f) A Incorporadora poderá contratar financiamento para a construção do Empreendimento, com possibilidade de constituição de hipoteca ou alienação fiduciária do Empreendimento em garantia;
- **g)** O surgimento de novos concorrentes e/ou o fortalecimento dos concorrentes já existentes pode alterar a dinâmica do mercado;
- **h)** As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras que integram o Empreendimento poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização;
- i) Poderá haver atrasos ou imprevistos na execução das obras do Empreendimento;
- j) O sistema de reservas do empreendimento estará vinculado aos "sistemas de reservas da CHOICE HOTELS INTERNATIONAL ("CHI") e da Administradora":
- **k)** No caso de compra financiada da Unidade Imobiliária, a Taxa Interna de Retorno do investimento poderá ser inferior à TIR projetada no estudo de viabilidade econômica;
- Não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade efetivamente se confirmarão.

V. Que cumpre os requisitos estabelecidos no inciso III, alínea "a" da Deliberação CVM n° 734/2015:

Possui ao menos R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais) de patrimônio ou invista ao menos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na oferta;

- **VI -** Que recebeu esclarecimentos sobre o Empreendimento e sobre cada uma das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras adquiridas, tendo conhecimento de que, dentre outros:
 - Sua unidade integra o Empreendimento aprovado pela Prefeitura Municipal de São Carlos/SP para uso de prestação de serviços especificamente hoteleiros;
 - Sua unidade só poderá ser utilizada para os fins de hospedagem por meio da Operadora Hoteleira, sendo proibido qualquer outro uso, inclusive o residencial;
 - Para a exploração hoteleira de sua unidade, a mesma deverá ser montada, equipada, decorada e assim permanecer de acordo com as orientações da

Operadora Hoteleira, em razão da marca por esta escolhida para o desenvolvimento de suas atividades;

- Tem capacidade legal para celebrar o contrato de aquisição da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira e, além do mais, automática e obrigatoriamente, aderir e sub-rogar-se aos contratos celebrados pela vendedora;
- A data de conclusão das obras civis do Empreendimento não se confunde com a data de início das atividades hoteleiras;
- Não se acha sob premente necessidade, tampouco, a sua aquisição envolve negociação de obrigação que lhe seja desproporcional, de modo que sua celebração é feita dentro dos princípios de probidade e boa-fé;
- Concorda com os termos da Minuta de Convenção de Condomínio.

F) DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

fundada a respeito da oferta.

PROPOSTA ENGENHARIA DE EDIFICAÇÕES LTDA, INCORPORADORA, estabelecida no município de São Carlos, estado de São Paulo na Rua São Sebastião nº 2.284, Centro, inscrita no CNPI/MF sob o nº 52.783.933/0001-04, neste ato representada por seu sócio administrador e diretor MAURO EDUARDO ROSSIT, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 6.493.329 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 624.215.908-25, com endereço profissional o mesmo da representada, e **ATLANTICA** HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA., ADMINISTRADORA com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato representada por seu sócio administrador **CHRISTER RAUL HOLTZE**, americano, casado, administrador hoteleiro, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiros RNE V174953-X SE/DPMAF/DPF, inscrito no CPF/MF sob n° 213.471.338-01, bem como pelo seu diretor EDSON KAZUYOSHI KOGA, brasileiro, casado, administrador, portador do RG nº 17.922.823-7 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob n° 179.279.208-55, ambos com endereço profissional o mesmo da representada, **DECLARAM** para os devidos fins que, as informações fornecidas ao público investidor durante a oferta são verdadeiras,

consistentes, completas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão

G) CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA

Nome do Empreendimento: Endereço do Empreendimento: Incorporadora/Ofertante: Operadora Hoteleira/Locatária:

Número de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras a serem

vendidas:

Preço da Unidade:

Condomínio Hotel São Carlos Rua Conselheiro João Alfredo, 455

Proposta Engenharia de Edificações Ltda. Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

119 (cento e dezenove) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, com matrículas específicas, separadas e diversas da matrícula do terreno em que se

encontrará localizado o Empreendimento.

O preço unitário de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira está relacionado na tabela abaixo, conforme as características da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira e considerando os valores de tabela previstos para o lançamento do Empreendimento, valor este que será reajustado mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), até o mês da entrega da obra, e pelo Índice Geral De Preços De Mercado (IGP-M), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a partir de então.

		Tabela d	e Preço - Condomí	nio Hotel S	ão Carlos	S
	Área Privativa	Construção	Montagem/Equipagem /Decoração	Verbas Pré Operacionais	Verba Capital de Giro	Total
Apartamento Final	m ²	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 15	20,79	213.200,00	35.256,00	4.576,00	1.768,00	254.800,00
1, 2, 7, 11, 16, 17	21,21	217.507,07	35.256,00	4.576,00	1.768,00	259.107,07
9	20,56	210.841,37	35.256,00	4.576,00	1.768,00	252.441,37

Data base: julho/2016

Forma de Pagamento:

O Investidor Adquirente poderá efetuar o pagamento à vista ou em parcelas, sendo que todos os pagamentos de sua responsabilidade deverão ser realizados por meio de boleto bancário a ser emitido por instituição bancária indicada a critério da Incorporadora, a qual que se encarregará da respectiva cobrança; cheques, desde que nominais, pagáveis em São Carlos e de emissão do próprio Investidor Adquirente; Documentos de Ordem de Crédito (DOC); Ordem de Pagamento (OP); transferência eletrônica (TED); depósito identificado em contas da Incorporadora, ou outras modalidades de crédito.

Adicionalmente, o Investidor Adquirente poderá optar por liquidar a totalidade do saldo existente na data da conclusão de obras, por meio de financiamento Valor Total da Oferta:

Público Alvo:

Patrimônio de Afetação:

Prazo:

concedido por qualquer instituição financeira, cuja obtenção será de responsabilidade única e exclusiva do Investidor Adquirente, assim como todas as despesas decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações e tudo que for exigido pelo agente financiador. O financiamento não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a Incorporadora, nem justificar atraso no pagamento da referida parcela do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

Até R\$30.485.586,53 (trinta milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e seis reais e cinquenta e três centavos), considerando o somatório dos valores de tabela previstos para o lançamento do Empreendimento da totalidade das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC ofertadas.

A Oferta é destinada exclusivamente à Investidores Adquirentes Qualificados para a Oferta, assim entendidos como investidores que possuam ao menos R\$1.000.000,00(hum milhão de reais) de patrimônio ou invista pelo menos, R\$300.000,00 (trezentos mil Reais)na oferta. A condição de Investidor Adquirente Qualificado para a Oferta deverá ser atestada por escrito, quando da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, por meio da assinatura de Declaração do Investidor.

O empreendimento estará sujeito ao **REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como, os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, nos termos dos artigo 31-A e 31-B da Lei 4591/64.

O cronograma abaixo apresenta as principais datas marco e os períodos estimados que compreendem as fases de construção, montagem, equipagem e decoração, pré-operacional e operacional, bem como a data estimada para a conclusão e o período de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

H) FATORES DE RISCO

Antes de tomar a decisão de adquirir unidades imobiliárias em empreendimentos hoteleiros, os potenciais compradores devem considerar cuidadosamente todas os fatores de risco descritos a seguir, pois o valor de mercado das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras e o retorno financeiro do Empreendimento podem, a qualquer momento, ser afetados por tais fatores.

Os Fatores de Risco a seguir expostos são os que a Incorporadora conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela Incorporadora ou que esta considere atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o Empreendimento, e deverão ser considerados pelos potenciais compradores.

a) Os compradores das unidades imobiliárias podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos em decorrência do insucesso do empreendimento hoteleiro.

As unidades imobiliárias são vendidas atreladas a contratos de aluguel (sistema de "pool"), observado que os compradores se tornarão sócios de sociedade em conta de participação cujo rendimento advém exclusivamente de exploração de empreendimento hoteleiro. Na hipótese do empreendimento hoteleiro não ser bem sucedido os compradores das unidades imobiliárias podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos.

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.

b) Existe a possibilidade dos investidores terem de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição do investimento

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

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

Em caso de resultados negativos decorrentes da operação, e não havendo saldo de caixa, os compradores das unidades imobiliárias, deverá ratear os prejuízos apurados e aportar o valor necessário na proporção de sua participação na Sociedade por Conta de Participação, o que poderá impactar negativamente na remuneração dos compradores das unidades imobiliárias até a regularização desta situação.

c) As unidades imobiliárias estão sujeitas a desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica.

O valor de mercado das Unidades Imobiliárias, após o inicio da operação hoteleira, estará diretamente atrelado aos resultados da SCP, podendo ser adversamente afetado pelos resultados dessa, ainda que o mercado imobiliário se mostre aquecido, o que pode representar perdas financeiras para os Proprietários em caso de necessidade de venda das Unidades Imobiliárias. A venda de unidades imobiliárias hoteleiras está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a unidade imobiliária ora adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual, inclusive por se tratar de unidade imobiliária com destinação voltada a empreendimento hoteleiro. Ademais, a valorização de imóveis nos últimos anos poderá não se manter em períodos futuros, podendo haver desvalorização dos imóveis. O valor de mercado de imóveis poderá não acompanhar o crescimento observado nos últimos anos, o que pode impactar negativamente o valor de cada unidade imobiliária, e, conseqüentemente, do imóvel como um todo. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o valor do imóvel hoteleiro.

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

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

e) Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela substancial da remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro estar vinculada ao Lucro Operacional Bruto do empreendimento.

A remuneração da Operadora Hoteleira está vinculada ao Lucro Operacional Bruto e à Receita Líquida Total, de forma que a administradora do empreendimento hoteleiro poderá auferir sua remuneração independentemente da obtenção de lucro pela Sociedade em Conta de Participação, pois receberá a participação nos lucros da Sociedade de acordo

com a sua participação e sua remuneração não está diretamente vinculada ao lucro líquido do empreendimento. Por outro lado, a remuneração do investidor, na qualidade de Sócio Participante, é vinculada à apuração de lucro pela Sociedade em Conta de Participação, podendo haver conflito entre os interesses da administradora do empreendimento hoteleiro no que diz respeito à gestão dos custos da operação.

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

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

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

O setor hoteleiro no Brasil é competitivo e a consolidação e profissionalização do setor podem levar ao surgimento de concorrentes mais preparados, o que poderá prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais do Empreendimento. Além disso, é possível que outros empreendimentos, ainda que atualmente não estejam em planejamento ou sobre os quais não se tenha conhecimento, venham a ser implantados no médio prazo naquela região. Por isso, deve ser levada em conta a possibilidade de que tais concorrentes passem a oferecer produto equivalente e, assim, tornem-se competidores do Empreendimento.

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

h) 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, consequentemente, da receita gerada.

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

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

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

j) O sistema de reservas do empreendimento estará vinculado aos "sistemas de reservas da CHOICE HOTELS INTERNATIONAL ("CHI") e da Administradora"

O Condo-Hotel participará obrigatoriamente dos sistemas de reservas da CHOICE HOTELS INTERNATIONAL ("CHI") e da Administradora, aceitando e confirmando reservas de acordo com as políticas e procedimentos definidos pela Administradora e praticados por todos os empreendimentos pertencentes à respectiva Rede, o que poderá significar custos mais elevados que poderão comprometer em parte o resultado líquido do CIC, conforme mencionado no Anexo 4, Disposições do Serviço de Reservas do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação

k) No caso de compra financiada da Unidade Imobiliária, a Taxa Interna de Retorno do investimento poderá ser inferior à TIR projetada no estudo de viabilidade econômica.

Isso ocorrerá, se a taxa de juros do financiamento for superior à TIR projetada no referido estudo de viabilidade. Logo, o investidor que optar pela compra parcelada após a entrega da Unidade Imobiliária poderá receber uma taxa de aluguel do condomínio menor do que o valor da parcela do financiamento.

l)Não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade efetivamente se confirmarão.

Referido relatório apresenta um estudo de viabilidade operacional e de mercado para hotel de categoria econômica de bandeira SLEEP INN da rede ATLANTICA HOTELS, na cidade de SÃO CARLOS/SP e está baseado em dados levantados junto a, incluindo, mas não serestringindo, redes hoteleiras, hotéis independentes, institutos de pesquisa,

entidades de classe, órgãos e empresas privadas e públicas, entre outros, que estão sujeitos a variações.

Em função dessas condições, da impossibilidade de auditoria nos dados obtidos e de eventuais mudanças de cenário e de tendências, imprevisíveis no período de execução deste estudo, não oferecemos garantia de que as estimativas, projeções, suposições, afirmações, previsões de desempenho futuro e tendências apontadas neste relatório efetivamente se confirmarão. Dessa maneira, poderão ocorrer eventuais diferenças entre os resultados operacionais futuros previstos para o empreendimento em análise e os resultados projetados neste relatório.

O presente relatório não pode ser em nenhuma condição ou tempo, referencial para justificar lucros ou perdas, assim como, nenhuma reivindicação poderá ser feita, por nenhuma das partes envolvidas no desenvolvimento, operação e comercialização do empreendimento hoteleiro, bem como, por parte do investidor (comprador) dos apartamentos ou cotas, contra a Ágila Consultoria Hoteleira Ltda ou qualquer de seus parceiros para reaver perdas ou danos que qualquer uma das partes eventualmente sofra.