

Prospecto Resumido de Distribuição Pública de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento

WISE HOTEL

Congesa Engenharia e Construções Ltda.

CNPJ/MF nº 96.161.237/0001-23

e

Results Assessoria e Administração Ltda.

CNPJ/MF nº 58.118.563/0001-69

Distribuição pública de 216 (duzentas e dezesseis) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras objeto de contratos de investimento coletivo (“CIC”) no Empreendimento “Wise Hotel” (“Empreendimento”) e “Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras”), perfazendo o montante total, considerando os valores de tabela previstos para o lançamento, de até:

R\$ 65.000.000,00

As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC serão distribuídas pela Congesa Engenharia e Construções Ltda., pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Avenida Itororó, nº 778, Cidade Nova, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.161.237/0001-23 (“Incorporadora”), por meio de oferta pública realizada com dispensa de registro e de determinados requisitos, nos termos do artigo 4º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400” e “Oferta”) e da Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015. A Oferta é composta por 216 (duzentas e dezesseis) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras com preço unitário que varia de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) a R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), conforme as características de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira e considerando os valores de tabela previstos para o lançamento (“Preço da Unidade”), totalizando o montante de até R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais).

A Oferta foi dispensada de registro perante a CVM por meio do Ofício nº xxx/2015/CVM/SER, de xx/xx/2015.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores que (i) possuam ao menos R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio ou (ii) invistam ao menos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na oferta. Aos ofertantes caberá verificarem se os adquirentes dos CIC cumprem ao menos uma das condições mencionadas, por meio de algum dos seguintes documentos: (a) extrato ou comprovante emitido por instituições integrantes do sistema financeiro nacional; (b) declaração de imposto de renda; ou (c) escritura de imóvel registrada no Registro Geral de Imóveis (RGI).

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”, e do Estudo de Viabilidade.

ÍNDICE

Definições	3
Características Principais da Oferta	7
Identificação da Incorporadora/Construtora e Operadora Hoteleira.....	10
Incorporadora/Construtora... ..	10
Operadora Hoteleira	10
Descrição da Incorporadora/Construtora e Operadora Hoteleira... ..	11
Remuneração da Operadora Hoteleira e Outros Encargos	12
Remuneração da Operadora Hoteleira	12
Outros Encargos do Empreendimento	12
Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento	15
Fatores de Risco	16
Características Principais do Empreendimento	19
Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento	22
Promessa de Venda e Compra	22
Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação.....	24
Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiros e de Assessoria Técnica.....	26
Minuta da Convenção de Condomínio	28
Termo de Declaração do Comprador	28
Relatório de Custo, Aporte, Despesa, Taxa ou Retenção de Lucro dos Investidores Adquirentes.....	29
ANEXO I - Minutas dos Contratos do Empreendimento	30
ANEXO II - Memorial de Incorporação	31
ANEXO III - Declaração do Adquirente	32
ANEXO IV - Declaração para fins do artigo 56 da Instrução CVM 400	33

DEFINIÇÕES

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

Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
Centro Administrativo e Financeiro	Núcleo centralizador das atividades das controladorias dos empreendimentos hoteleiros operados sob as marcas da Operadora Hoteleira no Brasil.
CIC	Contratos de investimento coletivo no Empreendimento, que compreendem o Promessa de Venda e Compra e seus anexos, dentre os quais se destacam: (a) o Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação; (b) o Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiros e de Assessoria Técnica; (c) a minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento; e (d) o Termo de Declaração do Comprador, disponíveis para consulta no Anexo I deste Prospecto Resumido.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
Promessa de Venda e Compra	Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, a ser celebrado entre Incorporadora e cada Investidor Adquirente.
Condômino	Titular de cada uma das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras.
Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiros e de Assessoria Técnica	Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiros e de Assessoria Técnica a ser celebrado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira antes do lançamento do Empreendimento.
Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação	Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação, a ser celebrado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, antes do lançamento do Empreendimento.
Convenção de Condomínio	Instrumento que regulamenta os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos, fixando normas de convivência e a forma de administrar o patrimônio.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Declaração do Adquirente	Declaração a ser assinada por cada Investidor Adquirente quando da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC no âmbito da Oferta, na forma do Anexo III a este Prospecto.
Despesas Operacionais	Despesas inerentes à operação da atividade hoteleira do Empreendimento, refletidas na seção “Remuneração da Operadora Hoteleira, da Mandatária e Outros Encargos” deste Prospecto Resumido.
Despesas Pré-Operacionais	Salários e encargos correspondentes a todo pessoal contratado antes da abertura do Empreendimento ao público, gastos de publicidade e promoção do Empreendimento, custos do material pedagógico dos estágios e treinamentos e a remuneração dos treinadores externos, gastos com viagens e alojamentos dos especialistas da Operadora Hoteleira e do pessoal contratado antes da Fase Operacional, capital de giro inicial e Honorários Pré-Operacionais.
Empreendimento	Wise Hotel.

Equipamentos Operacionais	Conjunto de equipamentos necessários à operação do Empreendimento.
Estudo de Viabilidade do Empreendimento	Relatório acerca da viabilidade hoteleira do Empreendimento, conforme atualizado de tempos em tempos.
Fase Operacional	Período que terá início com a abertura do Empreendimento ao público, ou seja, quando começa a exploração hoteleira.
Fundo de Reserva e Manutenção	Fundo previsto na minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento, destinado a custear despesas com as obras de atualização e reforma do Empreendimento, não previstas em orçamento, assim como com as obras de conservação do Empreendimento como um todo (portões, jardins, impermeabilizações, fachadas, especialmente as que atenderem legislação municipal específica, em períodos nela determinados).
Honorários Pré-Operacionais	Honorários a serem recebidos pela Operadora Hoteleira, destinados a custear os trabalhos de suas áreas de suporte, antes da abertura do Empreendimento ao público.
Incorporadora/Construção	Congesa Engenharia e Construções Ltda.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
Instrução CVM 409	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.
Investidor Adquirente	Cada uma das pessoas físicas ou jurídicas, ou outras entidades, que invista no Empreendimento por meio da aquisição de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira objeto de CIC e que (i) possuam ao menos R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio ou invistam ao menos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na oferta, e (ii) declarem, por escrito, sua condição de Investidor Adquirente, por meio da assinatura da Declaração do Adquirente.
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
Lei de Condomínio e Incorporações	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
Lei do Mercado de Valores Mobiliários	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
Lei dos Corretores de Imóveis	Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.
Material Operacional	Conjunto de materiais necessários para a operação do Empreendimento.
Memorial de Incorporação	Memorial de Incorporação do Empreendimento, datado de 2 de junho de 2014.
Oferta	A presente oferta pública de distribuição das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC no Empreendimento.

Operadora Hoteleira ou Locatária	Results Assessoria e Administração Ltda.
Preço da Unidade	Preço unitário de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira objeto de CIC no Empreendimento.
Prospecto Resumido	Este Prospecto Resumido de Distribuição Pública de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento Wise Hotel, datado de dezembro de 2017.
Real	A moeda corrente no Brasil.
Receita Bruta de Diversos	Somatório de receitas relativas a alimentos e bebidas, telefone, lavanderia, locação de salões e espaços comerciais, outras receitas operacionais que vierem a existir e as taxas de serviço de turismo, caso venham a ser cobradas dos hóspedes, com exceção das receitas que forem geradas pelo aporte de capital de giro realizado pela Operadora Hoteleira e pela exploração das vagas de garagem.
Receita Bruta de Hospedagem	Somatório das receitas provenientes da venda de hospedagens, excluindo-se a receita proveniente da venda de café da manhã.
Receita Líquida de Diversos	Receita Bruta de Diversos deduzidos os tributos incidentes sobre ela.
Receita Líquida de Hospedagem	Receita Bruta de Hospedagem deduzidos os tributos incidentes sobre ela e café da manhã.
Receita Operacional Bruta	Receita operacional bruta advinda da exploração hoteleira do Empreendimento, calculada pelo somatório da Receita Bruta de Hospedagem e da Receita Bruta de Diversos.
Receita Operacional Líquida	Receita operacional líquida advinda da exploração hoteleira do Empreendimento, calculada pelo somatório da Receita Líquida de Hospedagem e da Receita Líquida de Diversos.
Reserva de Reposição e Renovação	Reserva constituída mensalmente com a finalidade de financiar a reposição e/ou renovação dos Equipamentos Operacionais do Empreendimento e eventual renovação de Material Operacional.
Resultado Operacional	Receita Operacional Líquida, deduzidas as Despesas Operacionais.
Serviço de Distribuição e Reservas	Núcleo de canais de reservas eletrônicas operadas pela Travel Inn, no Brasil e no mundo.

Sistema Operacional	Sistema especialmente adaptado para os empreendimentos hoteleiros, totalmente integrado desde a reserva até as atividades contábeis, administrativas e financeiras.
Taxa de Administração	Percentual calculado sobre a Receita Operacional Bruta mensal, devido à Operadora Hoteleira, a partir do início da Fase Operacional.
Taxa de Incentivo	Percentual calculado sobre o Lucro Operacional Bruto mensal, devido à Operadora Hoteleira, a partir do início da Fase Operacional.
Termo de Declaração do Comprador	Declaração anexa ao Compromisso de Venda e Compra a ser assinada por cada Investidor Adquirente quando da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC, nos termos descritos na seção “Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento - Termo de Declaração do Comprador” deste Prospecto.
Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira	Cada uma das 216 (duzentas e dezesseis) unidades autônomas do Empreendimento colocadas à venda pela Incorporadora.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA

Nome do Empreendimento	Wise Hotel
Incorporadora/Construtora/Ofertante	Congesa Engenharia e Construções Ltda.
Operadora Hoteleira/Ofertante	Results Assessoria e Administração Ltda.
Número de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras a serem vendidas	Até 216 (duzentas e dezesseis) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, com matrículas específicas, separadas e diversas da matrícula do terreno em que se encontrará localizado o Empreendimento.
Preço da Unidade	O preço unitário de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira varia de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) a R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), conforme as características da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira e considerando os valores de tabela previstos para o lançamento do Empreendimento, valor este que será reajustado mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), até o mês da expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), a partir de então.
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, É vedada qualquer outra forma de pagamento como cheque, Documentos de Ordem de Crédito (DOC), Ordem de Pagamento (OP), transferência eletrônica (TED) ou depósito em contas da Incorporadora, ou outras modalidades de crédito, que não serão consideradas como cumprimento da obrigação, salvo consentimento expresso da Incorporadora. Adicionalmente, o Investidor Adquirente poderá optar por liquidar a totalidade do saldo existente na data da conclusão de obras, por meio de financiamento concedido por qualquer instituição financeira. 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.
Valor Total da Oferta	Até R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), considerando o somatório dos valores de tabela previstos para o lançamento do Empreendimento da totalidade das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC ofertadas.
Público Alvo	A Oferta é destinada exclusivamente à Investidores Adquirentes, assim entendidos como investidores que (i) possuam ao menos R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio ou (ii) invistam ao menos R\$ 300.000,00 (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 Adquirente, na forma do Anexo III a este Prospecto Resumido.

Inadequação da Oferta	A Oferta não é adequada a Investidores Adquirentes que: (i) não tenham conhecimento dos riscos envolvidos no investimento em imóveis; (ii) necessitem de liquidez com relação às Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras a serem adquiridas, tendo em vista a natureza das negociações no setor imobiliário em geral, que podem demandar um longo prazo para a concretização das transações; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do setor hoteleiro ou de imóveis. A aquisição das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Para maiores informações sobre os riscos envolvidos, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Resumido.
Data de Início da Oferta	A data prevista para o lançamento do Empreendimento e início da Oferta é 11/06/2015.
Prazo de Duração da Oferta	As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras serão comercializadas por prazo indeterminado, finalizando-se a distribuição com a venda da totalidade das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras que compõem o Empreendimento, ou a qualquer momento, caso a Incorporadora decida manter a propriedade de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, conforme permitido de acordo com os contratos que regem o Empreendimento.
Intermediação	A Oferta será conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista (i) as características eminentemente imobiliárias da Oferta e (ii) a dispensa de contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a Oferta, concedida pela CVM por meio do Ofício nº 360/2015/CVM/SER, de 22/12/2015.
Cancelamento da Oferta	A Oferta poderá ser cancelada na hipótese de desistência da incorporação do Empreendimento, registrada sob nº R4/102.003, em 12 de maio de 2015, nos termos do artigo 34, parágrafos 4º e 5º da Lei de Condomínio e Incorporações. De acordo com os referidos dispositivos legais, para efetivação da incorporação, o incorporador poderá fixar prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento. A desistência da incorporação será denunciada ao Registro de Imóveis, por escrito, e comunicada, também por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador. Será averbada no registro da incorporação a referida desistência, arquivando-se em cartório o respectivo documento. Nesta hipótese, os Investidores Adquirentes que já houverem adquirido uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras serão ressarcidos das importâncias já pagas, devidamente corrigidas, na forma prevista no artigo 36 da Lei de Condomínio e Incorporações.
Remuneração	Cada Investidor Adquirente das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC fará jus ao recebimento de sua remuneração decorrente do Empreendimento, calculada conforme o descrito na seção “Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento” deste Prospecto Resumido.
Regime Jurídico	A incorporação imobiliária do Empreendimento está sendo realizada nos termos da (i) Lei de Condomínio e Incorporações; e (ii) Código Civil. Adicionalmente, o investimento no Empreendimento é regido pelo Promessa de Venda e Compra, incluindo seus anexos, dentre os quais se destacam: (a) o Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação; (b) o Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiros e de Assessoria Técnica; (c) a minuta da Convenção de

Condomínio do Empreendimento; e (d) o Termo de Declaração do Comprador, disponíveis para consulta no Anexo I deste Prospecto Resumido. A Oferta das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC foi dispensada de registro perante a CVM e do cumprimento de determinados requisitos previstos na Instrução CVM 400, nos termos do artigo 4º da referida Instrução, por meio do Ofício nº XXX/2015/CVM/SER, de xx/xx/2015.

Informações sobre o Empreendimento

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

Informações Complementares

Quaisquer informações complementares ou esclarecimentos sobre o Empreendimento e a Oferta poderão ser obtidos com a Incorporadora, no endereço constante da seção “Identificação da Incorporadora e Operadora Hoteleira” deste Prospecto Resumido, ou por meio do seguinte endereço eletrônico: wisehotel@congesa.com.br; www.congesa.com.br.

Declarações

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

IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA/ CONSTRUTORA E OPERADORA HOTELEIRA

Incorporadora/Construtora

Congesa Engenharia e Construções Ltda.

CNPJ/MF: 96.161.237/0001-23
Avenida Itororó, nº 778
Cidade Nova
Indaiatuba - SP
CEP: 13.334-050
At.: Patricia Fernandes Pinheiro
Tel.: (19) 3875-9097
E-mail: patricia@congesa.com.br

Operadora Hoteleira

Results Assessoria e Administração Ltda.

CNPJ/MF: 58.118.563/0001-69
Rua Scandar Eid, nº 170,
Boituva - SP
CEP: 18550-000
At.: Filipe
Tel.: (11) 3660-3160
E-mail: felipe@results-adm.com.br
Website: www.travelinn.com

Descrição da Incorporadora/Construtora e Operadora Hoteleira

A Incorporadora/Construtora

Inovação, pontualidade e qualidade são atributos da marca Congesa desde o início das suas atividades em Indaiatuba, em 1993. Criada e administrada de forma dinâmica por empresários com sólidas ligações com a cidade, a Congesa atende de forma exclusiva a seus clientes e também à expectativa de quem chega para fazer a história da moderna Indaiatuba que surge entre edifícios, áreas verdes e novas empresas.

O trabalho da Congesa é pautado respeitando seu slogan de que “confiança se constrói”. Assim, a empresa atua de forma a oferecer o melhor a seus clientes, com projetos diferenciados, localização privilegiada, condições especiais de pagamento, parcerias com fortes instituições financeiras, qualidade nos materiais e na mão-de-obra e pontualidade na entrega.

A qualidade Congesa é comprovada pelo cuidado e atenção com que executa todas as etapas de uma obra, desde a prospecção de novas áreas, passando pelo desenvolvimento do projeto até a entrega das chaves. Tudo isso é visto em cada um de seus empreendimentos, que se tornaram referência pela inovação arquitetônica, localização privilegiada e excelente valorização.

A Operadora Hoteleira

Criada em 1987 a Results, é uma empresa especializada em gestão hoteleira. Conhecida no mercado nacional por sua agilidade e recuperação de Hotéis e Flats. É detentora da marca Travel Inn, que é utilizada como bandeira nos 18 empreendimentos sob sua gestão. Toda a sua experiência e expertise de seus colaboradores estão a disposição dos clientes atuais e futuros.

REMUNERAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA E OUTROS ENCARGOS

Remuneração da Operadora Hoteleira

A Remuneração da Operadora Hoteleira, prevista no Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiros e de Assessoria Técnica, é composta por:

- (i) Taxa de Administração: nos termos do Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiros e de Assessoria Técnica, a Operadora Hoteleira receberá 3% (três por cento) da Receita Operacional Bruta mensal para suprir custos da estrutura administrativa, a ser retirada mensalmente, nos 5 (cinco) dias seguintes ao término do mês de referência.
- (ii) Taxa de Incentivo: nos termos do Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiros e de Assessoria Técnica, a Operadora Hoteleira receberá 13% (treze por cento) do Lucro Operacional Bruto mensal por regime de competência, a ser retirada mensalmente nos 8 (oito) dias úteis seguintes à apresentação do demonstrativo dos resultados mensais.
- (iii) Serviço de Distribuição e Reservas: será devida mensalmente à Operadora Hoteleira remuneração pelo serviço prestado pelas centrais de reservas operadas pela Results Assessoria e Administração Ltda., pela distribuição do Empreendimento em canais de reservas eletrônicas (GDS – Global Distributions Systems, IDS – Internet Distributions Systems e websites de parceiros), no valor de R\$ 11,00 (onze reais) por reserva efetuada pelas centrais de reservas.

É importante ressaltar que parte da remuneração da Operadora Hoteleira está atrelada a Receita Operacional Bruta do Empreendimento (ou a parcelas desta), de forma que a Operadora Hoteleira receberá remuneração ainda que o resultado líquido do Empreendimento seja negativo. O mesmo não ocorre no caso nos Investidores Adquirentes, cujos rendimentos estão vinculados exclusivamente ao Lucro Líquido. 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.

Outros Encargos do Empreendimento

Despesas Operacionais do Empreendimento

O Empreendimento deverá arcar com todas as suas Despesas Operacionais, as quais serão abatidas da Receita Operacional Líquida para fins de cálculo do Resultado. São exemplos de Despesas Operacionais:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) Serviço de Distribuição e Reservas;
- (iii) custos das mercadorias, produtos de limpeza e material de escritório consumidos;
- (iv) salários, gratificações e remuneração de todo pessoal do Empreendimento, bem como encargos sociais, taxas e seguros, e todas as despesas com reclamações trabalhistas, além as provisões para férias, 13º salário, participações em lucros ou resultados, planos de previdência privada, provisões para processos em andamento e eventuais passivos latentes;

- (vi) gastos com energia elétrica, comunicações, água, gás, luz e força e demais gastos dessa natureza;
- (vii) custo das pequenas reparações e manutenções de rotina do Empreendimento;
- (viii) prêmios de seguro;
- (ix) despesas de publicidade e promoções, feitas diretamente para o Empreendimento;
- (x) determinados tributos e tarifas;
- (xi) provisões para litígios incorridos na operação;
- (xii) gastos de reposição do Material Operacional (conjunto de materiais necessários para a operação do Empreendimento);
- (xiii) Provisão para Devedores Duvidosos;
- (xiv) despesas financeiras de qualquer natureza, decorrentes da operação hoteleira;
- (xv) despesas com o pessoal da Operadora Hoteleira, temporariamente alocado no Empreendimento, como por exemplo: substituição de contadores, gerente e etc., sendo debitados do Empreendimento salários, encargos e os custos de viagem, incorridos pelo prazo e em razão da alocação;
- (xvi) reembolso, livre de impostos e taxas, das despesas decorrentes dos trabalhos prestados, especificamente para o Empreendimento, pelas áreas centrais de apoio da Operadora Hoteleira, tais como: manutenção, supervisão técnica e operacional, recursos humanos, administrativa e financeira, jurídica e tecnologia da informação;
- (xvii) reembolso, livre de impostos e taxas, das despesas decorrentes de trabalhos e ações realizadas por equipe de vendas, especialmente criada para o Empreendimento, com o objeto de melhorar o aproveitamento de suas ações comerciais e de marketing (os trabalhos dessa equipe de vendas e as despesas a serem reembolsadas serão objeto do orçamento anual);
- (xviii) honorários de eventuais consultores técnicos contratados;
- (xix) despesas com os Programas de Fidelidade e Parceria e Sistema Operacional;
- (xx) remuneração com serviços externos de contabilidade, com confecção de folha e escritório de advocacia especializado;
- (xxi) em geral, todas as despesas inerentes à operação do Empreendimento.

Despesas Não Operacionais do Empreendimento

O Empreendimento deverá arcar, também, com as seguintes despesas não operacionais descritas exemplificativamente:

- (i) depreciação e amortização de edificações, materiais, mobiliário e equipamentos;
- (ii) juros e amortização dos empréstimos, assim como todo encargo resultante de contratos de arrendamento, leasing e de locação de imóveis e/ou de equipamentos;

(iii) Imposto de Renda e outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os lucros e sobre o capital;

(iv) aluguel fixo mensal pago ao investidor;

(v) Reserva de Reposição e Renovação, descontada mensalmente do valor do aluguel devido pela Operadora Hoteleira a partir do primeiro mês de operação do Empreendimento, calculada sobre a Receita Operacional Bruta mensal do Empreendimento com percentual de 1% (um por cento). Os valores da Reserva de Reposição e Renovação não serão utilizados para obras e trabalhos de pequena manutenção de rotina, nem para as grandes reparações, modificações ou aumentos do Empreendimento, e tampouco serão utilizados para correção de defeitos construtivos, os quais são objeto de garantia dada pelos construtores;

(vi) despesas decorrentes da elaboração e divulgação das informações financeiras do Empreendimento, assim como a contratação de auditoria independente, registrada perante a CVM, para a revisão e auditoria dessas informações financeiras;

(vii) Taxa de Incentivo; e

(viii) IPTU.

Adicionalmente, o Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiros e de Assessoria Técnica prevê que os custos relacionados à manutenção da validade de todas as licenças e autorizações necessárias à exploração do Empreendimento serão suportados pelo Empreendimento.

Ainda, nos termos da minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento, os Investidores Adquirentes deverão concorrer por unidade autônoma para as seguintes despesas condominiais ordinárias:

(i) prêmios do seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;

(ii) tributos lançados sobre as partes e coisas comuns do condomínio;

(iii) consumo de energia, água, esgoto, telefones de uso comum, bem como de aquisição de materiais de limpeza;

(iv) conservação, limpeza, reparações e manutenções do condomínio e de suas instalações de uso comum, notadamente as fachadas;

(v) salário dos funcionários do condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas;

(vi) remuneração do síndico, se for o caso;

(vii) as despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços básicos; e

(viii) outras despesas autorizadas pelo síndico, administradora e Operadora Hoteleira.

REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES COM O EMPREENDIMENTO

De acordo com o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, a remuneração a ser paga mensalmente pela operadora hoteleira ao investidor, na qualidade de locatária e administradora, corresponderá a um aluguel fixo acrescido de um dividendo sobre o resultado operacional positivo da operação hoteleira do empreendimento. O aluguel fixo mensal, para o 1º ano de operação hoteleira, será de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) para o 1º semestre e de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) para o 2º semestre.

A partir do 2º ano será estabelecido o novo aluguel fixo mensal pelo Conselho de Representantes, adotando-se o seguinte procedimento: (i) a Operadora Hoteleira encaminhará, ao Conselho de Representantes, proposta à apreciação, utilizando-se como referência o aluguel do semestre anterior devidamente reajustado pelos índices comumente adotados para as locações; a conjuntura da economia e do mercado de locação de unidades autônomas localizadas em empreendimentos similares, na área abrangida pela concorrência; (ii) o Conselho de Representantes, por maioria simples, deliberará sobre a proposta submetida pela Operadora Hoteleira; e (iii) após aprovação pelo Conselho de Representantes, o valor do aluguel mensal será comunicado aos Investidores Adquirentes, que deverão ratificá-los em Assembleia Geral, que deliberará por maioria simples de votos. Na hipótese de o Conselho de Representantes não aprovar a proposta submetida pela Operadora Hoteleira, este deverá apresentar o novo valor, em opinião fundamentada, e para tanto poderá contratar assessoria especializada. Com base nas propostas oferecidas, a Operadora Hoteleira e os membros do Conselho de Representantes deverão alcançar um consenso sobre o valor do aluguel fixo mensal.

A parte referente ao dividendo será correspondente a 87% (oitenta e sete por cento) do resultado operacional positivo da operação hoteleira do empreendimento, ficando os 13% restante como Taxa de Incentivo da Administradora. Para efeito do cálculo da Taxa de Incentivo não serão computados os valores referentes ao (i) aluguel fixo mensal; (ii) Auditoria externa (iii) IPTU; (iv) Fundo de Reserva Patrimonial. Para a apuração dos dividendos aos investidores adquirentes serão abatidos (i) aluguel fixo mensal (já recebidos pelos investidores adquirentes); (ii) Auditoria externa (iii) IPTU; (iv) Fundo de Reserva Patrimonial.

O Resultado Operacional do Empreendimento será calculado pela sua Receita Operacional Líquida (conforme definida no parágrafo abaixo), deduzidas as Despesas Operacionais do Empreendimento, que são aquelas inerentes à operação da atividade hoteleira do Empreendimento, conforme descritas no Contrato de Constituição de S.C.P. e refletidas no item “Despesas Operacionais do Empreendimento” acima.

A Receita Operacional Líquida do Empreendimento será calculada através do somatório das receitas provenientes da venda de hospedagens, excluindo-se a receita proveniente da venda de café da manhã, deduzidos os tributos incidentes sobre as respectivas receitas, e das receitas relativas a alimentos e bebidas, telefone, lavanderia, locação de salões e espaços comerciais, outras receitas operacionais que vierem a existir e as taxas de serviço de turismo, caso venham a ser cobradas dos hóspedes, com exceção das receitas que forem geradas pelo aporte de capital de giro realizado pela Operadora Hoteleira, deduzidos os tributos incidentes sobre tais receitas.

Desta forma, o Resultado Operacional do Empreendimento será positivo quando a sua Receita Operacional Líquida superar o montante das suas Despesas Operacionais.

Em caso de resultado negativo, os Investidores Adquirentes participarão na sua quota-parte com o aporte dos recursos necessários ao desenvolvimento das atividades da S.C.P. e ao pagamento de seus compromissos.

É importante ressaltar, que os Investidores Adquirentes não receberão qualquer remuneração com o Empreendimento em caso de Resultado Operacional negativo em determinado período, ou, ainda, em caso de Resultado Operacional positivo, porém insuficiente para compensar eventual Resultado Operacional negativo acumulado nos meses anteriores. O mesmo não ocorre com a Operadora Hoteleira, que recebe determinadas taxas e remuneração do Empreendimento atreladas à sua Receita Operacional Bruta (ou a parcelas desta), de forma que receberá tais valores ainda que o resultado líquido do Empreendimento seja negativo.

Ainda, cabe ressaltar que, caso o aluguel fixo mensal seja superior ao valor mínimo previsto no carnêação mensal o Investidor Adquirente deverá recolher o imposto devido no mês subsequente.

Para mais informações sobre as taxas cobradas pela Operadora Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar os contratos constantes do Anexo I a este Prospecto Resumido.

FATORES DE RISCO

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

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

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.

1) Há a possibilidade de o investidor ter de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição do investimento.

Em caso de resultado negativo, constituem obrigações dos Investidores Adquirentes, assumidos em caráter solidário entre si e perante a Operadora Hoteleira, no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, aportar recursos adicionais, necessários ao desenvolvimento das atividades da S.C.P. e ao pagamento de seus compromissos, contribuindo com as quantias necessárias de acordo com sua quota-parte na S.C.P..

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive processos cíveis, trabalhistas, previdenciários, tributários, ambientais, ações civis públicas, ações populares, e outros, movidos contra 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.

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

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

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

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

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

Os Investidores Adquirentes deverão declarar ciência e concordar, por meio de cláusula específica e explícita 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 excussão das garantias pelo agente financeiro.

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

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

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

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

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

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

12) Há a possibilidade de desvalorização dos imóveis, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica.

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

13) Existe conflito de interesse caracterizado pelo fato de parcela substancial da remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro estar vinculada à receita bruta do empreendimento hoteleiro.

Os Investidores Adquirentes não receberão qualquer rendimento (dividendos + aluguel fixo) em caso de Resultado Operacional negativo em determinado período, ou, ainda, em caso de Resultado Operacional positivo, porém insuficiente para compensar eventual Resultado Operacional negativo acumulado nos meses anteriores.

Em caso de Resultado Operacional negativo, a Operadora Hoteleira, fará jus somente a 3% (três por cento) da Receita Operacional Bruta, correspondente à Taxa de Administração, a qual se refere aos serviços por ela prestados no empreendimento e são considerados como despesa. A Taxa de Incentivo de 13% (treze por centos) somente será devida à Operadora Hoteleira se houver Resultado Operacional positivo.

14) O procedimento adotado para definição do valor do aluguel fixo mensal dos Investidores Adquirentes poderá gerar impasse.

A partir do 2º ano de operação será estabelecido o novo aluguel fixo mensal pelo Conselho de Representantes, adotando-se o seguinte procedimento: (i) a Operadora Hoteleira encaminhará, ao Conselho de Representantes, proposta à apreciação, utilizando-se como referência o aluguel do semestre anterior devidamente reajustado pelos índices comumente adotados para as locações; a conjuntura da economia e do mercado de locação de unidades autônomas localizadas em empreendimentos similares, na área abrangida pela concorrência; (ii) o Conselho de Representantes, por maioria simples, deliberará sobre a proposta submetida pela Operadora Hoteleira; e (iii) após aprovação pelo Conselho de Representantes, o valor do aluguel mensal será comunicado aos Investidores Adquirentes, que deverão ratificá-los em Assembleia Geral, que deliberará por maioria simples de votos. Na hipótese de o Conselho de Representantes não aprovar a proposta submetida pela Operadora Hoteleira, este deverá apresentar o novo valor, em opinião fundamentada, e para tanto poderá contratar assessoria especializada. Com base nas propostas oferecidas, a Operadora Hoteleira e os membros do Conselho de Representantes deverão alcançar um consenso sobre o valor do aluguel fixo mensal. Nesse sentido, caso ocorra um impasse a respeito deste valor, o processo de definição da remuneração dos Investidores Adquirentes poderá ser demorado.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO EMPREENDIMENTO

Localização do Terreno

O imóvel sobre o qual localizar-se-á o Empreendimento, objeto da matrícula nº 102.003 do Oficial de Registro de Imóveis de Indaiatuba, SP, situa-se na Rua Pará esquina com a Rua Mato Grosso, tendo sido adquirido em sua totalidade pela Incorporadora, por meio do seguinte instrumento:

(i) Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 21 de agosto de 2013, pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Indaiatuba/SP (livro nº 0713, fls. 289/291), devidamente registrada na matrícula nº 39.385, do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

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 aprovação de edificação nº 95/2015, Processo nº 18619/2014, expedido em 11 de fevereiro de 2015 pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, SP, que receberá a denominação de Wise Hotel.

O Empreendimento totalizará 216 (duzentas e dezesseis) unidades autônomas, com matrículas específicas, separadas e diversas da matrícula do terreno, localizadas do 1º ao 12º pavimento. Cada andar será composto por 18 (dezoito) unidades autônomas, sendo uma delas PNE, todas de final 6.

O Empreendimento possuirá uma garagem coletiva ocupando o subsolo e parte da área externa do pavimento térreo, com capacidade total para 116 (cento e dezesseis) veículos, assim distribuídos: 89 (oitenta e nove) vagas cobertas no subsolo e 27 (vinte e sete) vagas descobertas no pavimento térreo, incluída uma vaga PNE. Todas as vagas constituir-se-ão áreas comuns do condomínio e a utilização das mesmas será regulamentada pela Convenção de Condomínio.

Todas as vagas de garagem serão rotativas e desvinculadas, com manobristas, sendo as mesmas destinadas ao estacionamento de automóveis.

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

Características das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras

O Empreendimento dispõe de 216 (duzentas e dezesseis) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, com matrículas específicas, separadas e diversas da matrícula do terreno em que se encontrará localizado o Empreendimento, sendo que a individualização das matrículas ocorrerá após a expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se). Para informações mais específicas sobre cada uma das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, o Investidor Adquirente deve consultar o Memorial de Incorporação constante do Anexo II a este Prospecto Resumido.

Regime Jurídico do Empreendimento

O Empreendimento será regido pela seguinte base legal acerca da incorporação imobiliária: (i) Lei de Condomínio e Incorporações; e (ii) Código Civi. Adicionalmente, o investimento no Empreendimento será regido pelo Compromisso de Venda e Compra incluindo seus anexos, dentre os quais se destacam (a) o Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação; (b) o Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiros e de Assessoria Técnica; (c) a minuta da Convenção de Condomínio; e (d) o Termo de Declaração do Comprador. Para informações sobre cada um desses contratos, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento” deste Prospecto Resumido.

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

Os Investidores Adquirentes deverão declarar ciência e concordar, por meio de cláusula específica e explícita do Promessa de Venda e Compra, que poderá ser obtido financiamento para custeio 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.

Construção e Operação Hoteleira

O Empreendimento será incorporado e construído pela Congesa Engenharia e Construções Ltda., e operado pela Results Assessoria e Administração Ltda., sob a marca Travel Inn.

Para maiores informações sobre a Incorporadora/Construtora e a Operadora Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “Identificação da Incorporadora/Construtora e Operadora Hoteleira deste Prospecto Resumido. Para maiores informações sobre os contratos que regulam a operação hoteleira do Empreendimento, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento” deste Prospecto Resumido.

Data de Lançamento do Empreendimento

A data prevista para o lançamento do Empreendimento é 20/03/2015.

Estudo de Viabilidade do Empreendimento

Foi elaborado Estudo de Viabilidade do Empreendimento que compreende a análise de potencial técnico e financeiro do Empreendimento, do mercado e das possibilidades de rendimento. Este estudo será atualizado anualmente até a entrega do Empreendimento, ficando disponível para consulta dos Investidores Adquirentes até a entrega do mesmo, em versão eletrônica, no website do Empreendimento e em versão impressa nos pontos de venda (durante a Oferta). O Estudo de Viabilidade do Empreendimento não deve ser interpretado, em nenhuma circunstância, como uma recomendação de investimento no Empreendimento. O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o Investidor Adquirente. Ao decidir por adquirir as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, os Investidores Adquirentes deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. Para informações sobre os principais riscos envolvidos na aquisição do Empreendimento, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Resumido.

Informações Financeiras e Operacionais do Empreendimento.

Com vistas à adequada informação dos Investidores Adquirentes, serão apresentadas pela Operadora Hoteleira, mensalmente, até o 15º dia útil do mês seguinte ao vencido, demonstrativo financeiro e operacional do Empreendimento, conforme previsto no Contrato de Serviço de Administração Condominial, Hoteleiros e de Assessoria Técnica. Por sua vez, a Administradora prestará, trimestralmente, contas aos membros diretivos do condomínio, detalhando o desempenho do investimento, objetivos atingidos, metas propostas, possíveis ameaças e estratégias sugeridas, entre outros, conforme previsto no Contrato de Mandato Civil.

Nos termos do Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiros e de Assessoria Técnica, a Operação Hoteleira deverá cooperar com auditores independentes contratados pelos Condôminos para examinar os livros e documentos contábeis e fiscais do Empreendimento, tendo ainda a obrigação de providenciar a elaboração e divulgação de informações financeiras periódicas, trimestrais e anuais, do Empreendimento, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sendo que as informações trimestrais deverão ser revisadas e as anuais auditadas por auditor independente registrado na CVM.

As informações financeiras do Empreendimento estarão disponíveis para acesso dos Investidores Adquirentes, em versão eletrônica, no website www.travelinn.com.br, observados os seguintes prazos: (i) para documentos e informações trimestrais, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referem e por um prazo de 3 (três) anos; e (ii) para documentos e informações anuais, no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento do exercício a que se referem e por um prazo de 2 (dois) anos.

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 objeto de CIC no Empreendimento, a Incorporadora e a Operadora Hoteleira.

É recomendada aos Investidores Adquirentes a análise integral desses contratos, que se encontram disponíveis para consulta no Anexo I deste Prospecto Resumido. Adicionalmente, é recomendada aos Investidores Adquirentes a leitura cuidadosa deste Prospecto Resumido, antes de aceitar a Oferta, em especial, a seção “Fatores de Risco”.

Promessa de Venda e Compra

Cada Investidor Adquirente interessado em adquirir uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC no Empreendimento deverá celebrar com a Incorporadora um Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, por meio do qual a Incorporadora promete vender a cada Investidor Adquirente, individualmente, e este, por sua vez, a adquirir, para entrega futura, pronta e acabada, uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, com sua respectiva fração ideal de terreno e correspondente participação nas áreas de uso comum, livre de impostos, taxas e outros ônus.

A Promessa de Venda e Compra é composta por um quadro resumo e por cláusulas contratuais que disciplinam o negócio a ser celebrado. No quadro resumo, 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. Nos termos do quadro resumo, os custos relativos à intermediação imobiliária que originar a celebração da Promessa de Venda e Compra e que não estão incluídos no Preço da Unidade devem ser pagos pelo Investidor Adquirente, na data da assinatura da Promessa de Venda e Compra.

O preço certo e ajustado para a venda prometida das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras é o constante do quadro resumo, podendo o valor ser pago à vista ou a prazo, observadas as cláusulas contratuais, notadamente no que diz respeito à incidência de juros e atualização monetária. As parcelas serão reajustadas mensalmente desde o mês da assinatura da Promessa 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 expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), e (ii) pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), 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 da Promessa 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. É vedada qualquer outra forma de pagamento como cheque, Documentos de Ordem de Crédito (DOC), Ordem de Pagamento (OP), Transferência Eletrônica (TED) ou depósito em contas da Incorporadora, ou outras modalidades de crédito, que não serão consideradas como cumprimento da obrigação, salvo consentimento expresso da Incorporadora. É assegurado ao Investidor Adquirente o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto, desde que monetariamente atualizado pelos índices constantes da Promessa de Venda e Compra.

Se o Investidor Adquirente deixar de realizar o pagamento de qualquer das parcelas acordadas com a Incorporadora constantes do quadro resumo da Promessa de Venda e Compra nos respectivos vencimentos, o Investidor Adquirente será notificado judicial ou extrajudicialmente pela Incorporadora a, no prazo de 15 (quinze) dias, liquidar o débito, acrescido de: (i) corrigidos monetariamente pelo INCC-DI (Índice Nacional da Construção Civil – Disponibilidade Interna); (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração do mês; (iii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em aberto; e (iv) custas e honorários advocatícios, fixados na base de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido.

A Incorporadora considerará rescindido este contrato de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação nos seguintes casos: (i) pelo atraso superior a 90 (noventa) dias no pagamento de quaisquer parcelas do preço total de venda ora ajustado, nas condições e regras de reajuste aqui estabelecidas, pelas quais o Investidor Adquirente se obrigar; (ii) se o Investidor Adquirente constituir sobre o imóvel qualquer ônus real sem o consentimento prévio e expresso da Incorporadora; (iii) se, enquanto houver saldo devedor em face da Incorporadora, o Investidor Adquirente promover a cessão

ou a transferência a terceiros de seus direitos e obrigações, prometendo ceder e/ou transferir a terceiros o bem objetivado na Promessa de Venda e Compra, sem observância de seus requisitos; (iv) caso o Investidor Adquirente deixe de apresentar a documentação necessária para a contratação de financiamento bancário com o Agente Financeiro no prazo de 10 (dez) dias contados da solicitação da Incorporadora ou empresa por ela indicada; e (v) se ficar apurada a falsidade de declaração do Investidor Adquirente ou incapacidade do mesmo quanto à capacidade financeira e/ou cadastral para assumir o financiamento pretendido, bem como qualquer ato que venha impedir a efetivação do financiamento pleiteado.

Fica convencionado, ainda, que a dívida do Investidor Adquirente vencerá antecipadamente, de pleno direito, podendo a Incorporadora exigir seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, se: (i) o Investidor Adquirente ceder a terceiros os direitos e obrigações deste contrato sem a prévia e expressa anuência da Incorporadora por escrito; e (ii) se o Investidor Adquirente deixar de efetuar os pagamentos a que se obrigou, totalizando 03 (três) parcelas em atraso.

No caso de rescisão de comum acordo entre as partes, o Investidor Adquirente receberá em devolução pela Incorporadora, parte do preço do imóvel pactuado no Quadro Resumo da Promessa de Venda e Compra, até então pago à Incorporadora, descontando-se as despesas com a venda e os prejuízos com a rescisão do presente contrato, conforme a seguir: (i) despesas administrativas (confecção dos contratos, emissão de títulos e de cobranças, consultas cadastrais, etc.), correspondentes a 1% (um por cento) do valor descrito no Quadro Resumo da Promessa de Venda e Compra; (ii) prejuízo pela perda de oportunidade de negócio, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor descrito no Quadro Resumo da Promessa de Venda e Compra; e (iii) valores dos impostos recolhidos ou outras despesas que incidiram sobre a venda, correspondente a 6% (seis por cento) dos valores pagos.

O Investidor Adquirente poderá optar por liquidar a totalidade do saldo devedor existente por meio de financiamento concedido por Agente do Sistema Financeiro de Habitação, devendo providenciar, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da solicitação que a Incorporadora o fizer neste sentido, toda a documentação necessária para aprovação do crédito e formalização do contrato de financiamento. Essa opção será aplicável somente às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário.

As obras deverão estar concluídas no prazo previsto no quadro resumo, o que estará caracterizado com a expedição do Auto de Conclusão de Obras (Habite-se), admitida a tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, para mais ou para menos, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, aí incluídos, exemplificativamente, chuvas prolongadas ou calamidades públicas, greves, racionamentos de energia, água ou combustível, guerras, revoluções, falta comprovada de material, etc.

O Investidor Adquirente entrará na posse de sua unidade autônoma, na pessoa da Operadora Hoteleira, no momento da entrega das respectivas chaves.

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 da Promessa de Venda e Compra. Correrão por conta do Investidor Adquirente todas as despesas decorrentes da Promessa 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.

Sem prejuízo das condições resolutivas previstas na Promessa 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.

O Investidor Adquirente, desde que esteja em dia com todas as obrigações assumidas e que obtenha, por escrito, a prévia anuência da Incorporadora, poderá transferir os direitos e obrigações decorrentes da Promessa de Venda e Compra, mediante o pagamento à Incorporadora de uma taxa de transferência de 1% (um por cento) do preço de venda corrigido monetariamente conforme estabelecido na Promessa de Venda e Compra.

Os demais contratos descritos abaixo integram a Promessa de Venda e Compra, como anexos.

Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação

O Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação foi celebrado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, sendo que os Investidores Adquirentes e seus sucessores, a qualquer título, sub-rogar-se-ão, automaticamente, nos direitos e obrigações da Incorporadora oriundos do referido contrato.

O contrato tem por objetivo a operação de locações sob a forma de hospedagem, que a Operadora Hoteleira, ora Sócia Ostensiva, empreenderá em seu nome, de todas as áreas comuns do Empreendimento passíveis de exploração comercial, bem como de todos os apartamentos locados dos Condôminos, ora Sócios Participantes.

Conforme o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação constituem obrigações dos Sócios Participantes: (i) locar à S.C.P., para os fins da consecução do objeto social desta, nos termos da legislação específica, simultaneamente ao ato de adesão à S.C.P., os apartamentos de sua propriedade, sem vícios ou falhas de construção e sem danos decorrentes de uso indevido, devidamente mobiliados, equipados e decorados, de acordo com o memorial descritivo elaborado pela Incorporadora, conforme relação e especificações “padrão” que serão fornecidas pela Operadora Hoteleira; (ii) garantir à S.C.P. a posse mansa e pacífica dos apartamentos e respectivas áreas comuns, outorgando-lhe poderes para que a mesma formalize os contratos de hospedagem com os ocupantes dos apartamentos; (iii) quitar nos seus respectivos vencimentos os rateios de despesas condominiais de sua(s) unidade(s); (iv) aportar os recursos necessários ao desenvolvimento das atividades da S.C.P. e ao pagamento de seus compromissos, sempre que devidamente justificado e comprovado pela sócia ostensiva, contribuindo com as quantias necessárias de acordo com sua quota-parte na S.C.P., somente em caso de resultado negativo, no prazo de 10 dias da chamada. Após o prazo referido, sem o pagamento da devida quantia, será acrescida a essa contribuição uma taxa diária de permanência calculada de acordo com o mercado financeiro; (v) efetuar em favor da sócia ostensiva contra solicitação e respectiva comprovação, o reembolso de toda e qualquer importância que, a qualquer momento, esta venha a ser obrigada a desembolsar e que, por sua natureza, se caracterize como uma responsabilidade da S.C.P., inclusive depois de eventual término deste contrato, limitando-se a responsabilidade da sócia ostensiva, pelas perdas correspondentes ao valor dos fundos por ela adiantados, conforme previsto neste instrumento; (vi) não praticar qualquer ato, na qualidade de Condômino, que afete ou venha afetar a atividade e o funcionamento da S.C.P. e do Empreendimento.

Em contrapartida, constituem direitos dos sócios participantes, no âmbito da S.C.P., receber dividendos, em razão de sua participação na sociedade, bem como alugueres na forma adiante prevista.

O Empreendimento adotará o “sistema de distribuição de resultados com base na implantação de aluguel fixo mensal, acrescido de eventuais dividendos” sócios participantes farão jus, até o 15º dia útil do mês seguinte ao da competência, ao recebimento do aluguel mensal por unidade, em valor inicial mínimo que será determinado durante a operação da S.C.P., sendo tal valor sujeito à revisão periódica a cada 90 (noventa) dias, em decorrência do comportamento da conjuntura da economia nacional e do mercado de locação de imóveis não residenciais, com serviços hoteleiros. Na hipótese de pagamento referir-se a período inferior a um mês inteiro, será feito segundo o sistema *pro rata die*. A determinação do valor do aluguel obedecerá fundamentalmente à prática do mercado e à evolução natural da operação de um empreendimento deste gênero, considerando as dificuldades iniciais da implantação, e será ratificada periodicamente pelo Conselho de Representantes.

Além disso, os sócios participantes têm direito a receber a quota-parte que fizerem jus na distribuição do Resultado Líquido das Operações, objeto da S.C.P., nos termos da Cláusula XII, adiante. O sócio participante terá direito à quota-parte do lucro líquido proporcional após a dedução da participação da sócia ostensiva. A quota-parte de cada um dos apartamentos será igual a 1 (um) percentual sobre o número total de apartamentos participantes do *POOL*, ou 1/nº aptos. No entanto, o resultado negativo será suportado pelos sócios participantes.

As obrigações da sócia ostensiva serão desenvolvidas com recursos financeiros advindos da exploração das atividades da S.C.P. e/ou aportados pelos sócios participantes e se constituem em: (i) administrar as locações das unidades dos sócios participantes, no empreendimento imobiliário, bem como suas áreas comuns, recebidos para a formação do *Pool*, operações estas que constituem o objeto da S.C.P., de acordo com seus padrões de qualidade e da MARCA TRAVEL INN associada; (ii) cumprir com todas as obrigações perante terceiros que forem necessárias para a consecução das operações que são objeto da S.C.P., assumidas pela sócia ostensiva, que não terá poderes para constituir obrigações diretamente em nome dos sócios participantes, mantendo-se estes, porém, na proporção de suas Cotas-Partes, solidariamente responsáveis com a sócia ostensiva quanto aos débitos e responsabilidades decorrentes de quaisquer obrigações da S.C.P., sejam elas fiscais, trabalhistas ou de qualquer outra natureza, desde que não oriundas de atos ilegais ou de comprovada má gestão praticados pela sócia ostensiva. Esta obrigação dos sócios participantes, relativamente ao período em que permaneceram como sócio, perdurará mesmo após o término ou eventual rescisão deste Contrato, desde que o questionamento decorra da operação

da S.C.P. ; (iii) manter a escrituração contábil e fiscal específica em seus livros próprios, através de uma empresa terceirizada de Contabilidade à escolha da sócia ostensiva e a custo da S.C.P. de acordo com as normas de escrituração comercial e com os princípios gerais da contabilidade geralmente aceitos, de todo o movimento de receita e despesa relativo à exploração dos bens locados, de modo que os sócios participantes possam, com pré-aviso, solicitar as informações que julgarem cabíveis. Elaborar em 31 de dezembro de cada ano Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultados que serão apresentados aos sócios participantes no prazo de 90 (noventa) dias contados do final de cada exercício; (iv) enviar relatórios sintéticos mensais e relatórios analíticos trimestrais com números de ocupação do hotel e demais informações que permitam verificar a integridade e sucesso do empreendimento imobiliário, bem como equacionar seus riscos, para os adquirentes das frações hoteleiras, ora sócios participantes; (v) elaborar e divulgar as informações financeiras periódicas, trimestrais e anuais, nos termos da Lei 6.404/76, sendo as trimestrais revisadas e as anuais auditadas, sempre por empresa de auditoria independente e com registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que haja obrigação legal do referido registro no órgão regulador nesse sentido; (vi) divulgar as informações acima em site eletrônico mantido na internet sob responsabilidade da sócia ostensiva, observando-se o seguinte: os documentos e informações trimestrais devem estar disponíveis à incorporadora e aos adquirentes de unidades hoteleiras, ora sócios participantes, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referem por um prazo de 2 (dois) anos. Os documentos e informações anuais deverão estar disponíveis no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento do exercício a que se refere e também por um prazo mínimo de 2 (dois) anos; (vii) mandar realizar, ou admitir a realização, quando solicitada pelos sócios participantes, auditoria externa e independente com registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que haja obrigação legal do referido registro no órgão regulador nesse sentido, para verificar a escrituração de que trata a letra "c", deste item, ou outro tema relevante que for apontado (projeções, contas, saúde financeira, etc.), sempre às expensas da S.C.P.; (viii) fiscalizar a conservação dos apartamentos entregues à locação, cuidando para que os mesmos e seus equipamentos e pertences sejam mantidos em bom estado de conservação, funcionamento e limpeza, ressalvado o desgaste pelo uso normal e ao fim destinado pelas partes. Os equipamentos e pertences, tais como móveis, utensílios, roupas, etc., que integrarão o apartamento, se encontram descritos na relação de bens (Anexo), deste Contrato.

Relativamente ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação são direitos da sócia ostensiva: (i) receber mensalmente nos 8 (oito) dias úteis seguintes à apresentação do demonstrativo dos resultados mensais, a Taxa de Incentivo de 13,0% (treze por cento) do Lucro Operacional Bruto mensal, por regime de competência; (ii) receber nos 5 (cinco) dias seguintes ao término do mês de referência, a taxa de administração equivalente a 3,0% (três por cento) da Receita Operacional Bruta mensal da S.C.P. .

O Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação entrará em vigor na data de sua assinatura e seu prazo terá a duração de 5 (cinco) anos a contar da Data de Abertura do empreendimento, e será prorrogado automaticamente e por igual período, nas mesmas condições nele estipuladas, se nenhuma das partes, com 06 (seis) meses contados de seu término, não comunicar à outra a sua eventual decisão de não renová-lo.

Na hipótese de ocorrer rescisões dos sócios participantes, contrariando a formação do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, que tem por princípio básico a congregação de 100% (cem por cento) dos proprietários dos apartamentos, para viabilizar a operação de locações em grupo, poderá a sócia ostensiva dar ciência aos demais sócios participantes de sua decisão de denunciar a S.C.P., e bem assim denunciar os Contratos de hospedagem ou outros que tenham sido formalizados com os ocupantes das unidades habitacionais, para devolução dos apartamentos aos sócios participantes no estado em que se encontrarem, caso em que os sócios participantes deverão assumir, na hipótese dos apartamentos estarem ocupados, os direitos de proprietários com relação aos ocupantes dos apartamentos. O sócio participante continuará a ter todos os direitos e obrigações previstos nesse instrumento até o dia da devolução do apartamento. A viabilidade do prosseguimento da operação dependerá, especialmente, da orientação da sócia ostensiva, a qual poderá entender viável a continuidade da operação e acertar com os sócios participantes, ou seu Conselho de Representantes, nova forma de contratação para dar continuidade ao *POOL* que é a exploração do conjunto das unidades condominiais com completa oferta de prestação de serviços de hotelaria.

Caso a sócia ostensiva venha solicitar o término antecipado do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, sem que tenha ocorrido nenhum evento mencionado neste instrumento que dê causa, e sem que os sócios participantes estejam inadimplentes com relação a quaisquer de suas obrigações ora pactuadas, ficará obrigada a pagar a estes as perdas e danos decorrentes de seu ato, no valor atual de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), atualizados monetariamente a partir da data do instrumento pelo IGPM-FGV. Fica ajustado também que se o Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos do empreendimento, sem justa causa terminar o Contrato antecipadamente ou a sócia ostensiva for injustamente colocada na impossibilidade de exercer plena e satisfatoriamente suas atividades por fato imputável ao Condomínio e/ou aos Condôminos, a S.C.P. deverá quitar as parcelas decorrentes dos serviços prestados até o encerramento das atividades da sócia ostensiva, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data de sua decisão, sem embargo do pagamento perdas e danos abaixo definidas: (a) caso a rescisão ocorra antes da abertura do empreendimento ao público, a multa estabelecida será de R\$ 100.000,00 (cem mil reais); (b) se a rescisão ocorrer após a abertura do empreendimento ao público, deverá ser descontado 20% (vinte por cento) do valor acima citado, para cada ano de operação. A multa estabelecida nos itens anteriores deverá ser paga dentro do prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da declaração da rescisão.

Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiros e de Assessoria Técnica

O contrato tem por objeto: (i) administração condominial e hoteleira que a Operadora Hoteleira obriga-se a prestar ao futuro Empreendimento, de acordo com o que estabelece o Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiros e de Assessoria Técnica e o contrato de S.C.P. também firmado com a Incorporadora e, no que couber, a respectiva Convenção de Condomínio; (ii) a prestação pela Operadora Hoteleira dos serviços de Assessoria Técnica Hoteleira e afiliação à MARCA.

Nos termos do referido contrato, a Operadora Hoteleira executará a Fase Pré-Operacional do Empreendimento em até 90 (noventa) dias contados da assinatura do Termo de Entrega e Recebimento Provisório do Empreendimento, com a finalidade de adequá-lo aos padrões da MARCA. É mister que seja firmado pelas Partes contratantes o Termo de Entrega e Recebimento Provisório do Empreendimento após a elaboração de um Laudo de Vistoria Provisória do Empreendimento. A Fase Pré-Operacional consistirá, entre outras atividades que se fizerem necessárias, as seguintes: (i) elaboração de um programa de *marketing* de venda de diárias, divulgação e promoções referentes ao lançamento específico do Empreendimento; (ii) seleção, contratação, treinamento e formação dos funcionários; (iii) organização geral e administrativa; (iv) fixação dos níveis de estoques, equipamentos e materiais operacionais a serem adquiridos pela Incorporadora, até o início da Fase Operacional do Empreendimento, obedecendo ao disposto na listagem a ser estabelecida entre as partes.

A Operadora Hoteleira iniciará a Fase Operacional do Empreendimento no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da assinatura do Termo de Entrega e Recebimento Definitivo. Durante os primeiros 90 (noventa) dias da Fase Operacional o Empreendimento será operado em *soft opening*. Para a Fase Operacional, a Operadora Hoteleira receberá o Empreendimento para administração, mediante a assinatura do Termo de Entrega e Recebimento Definitivo do Empreendimento, após a elaboração de um Laudo de Vistoria Definitivo do mesmo. A partir da assinatura deste termo, terá início a Fase Operacional.

Constituem deveres da Operadora Hoteleira: (i) coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao Empreendimento; (ii) proceder a administração geral do Empreendimento, fazendo cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como as regulares deliberações tomadas nas Assembleias Gerais de Condôminos; (iii) desenvolver e implantar as políticas de recursos humanos; (iv) selecionar, admitir e demitir empregados em nome do Empreendimento inclusive os necessários à prestação dos serviços terceirizados dentro dos critérios e normas legais, bem como treiná-los de acordo com seus programas de treinamento e políticas de recursos humanos, fixando salários e remunerações a serem pagos pelo Empreendimento e lhes definir as funções para os efeitos da legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento aprovado; (v) pagar pontualmente, com os recursos fornecidos pelos condôminos, as taxas de serviços públicos utilizados pelo Empreendimento, tais como, telefone, luz, água, esgoto, ISS, IPTU etc.; (vi) rubricar e manter em seu poder o livro de presença e de Atas das Assembleias Gerais, fornecendo cópias aos condôminos, no prazo máximo de 10 (dez) dias, mediante cobrança das despesas respectivas, quando for o caso; (vii) Impor diretamente aos condôminos a fiel observância da Convenção e do Regulamento Interno do Empreendimento, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuos quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas; (viii) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir, punir, premiar e treinar os empregados da coletividade condominial, sempre com recursos condominiais, submetendo-os à disciplina adequada e ao mesmo tempo mantendo o mais alto grau de motivação profissional, segundo modernas técnicas de recursos humanos, inclusive concessão de benefícios, comprometendo-se sempre a submeter as premiações e bonificações à aprovação do Empreendimento e homologação do sindicato da categoria; (ix) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o, incluindo todas as provisões de gastos necessários à boa administração do Empreendimento; (x) selecionar e licenciar o sistema de software de gestão hoteleira, assim como os softwares utilizados nos departamentos operacionais; (xi) prestar contas mensalmente ao Síndico, Conselho de Representantes e anualmente à Assembleia Ordinária; (xii) contratar e manter em vigor, em razão das características especiais do Empreendimento, além dos seguros previstos na Convenção de Condomínio, os por ela Operadora Hoteleira, definidos de acordo com sua experiência profissional, desde que seus custos sejam previamente aprovados pelo Empreendimento; (xiii) efetuar a conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações do Empreendimento, de forma a manter tais itens dentro dos padrões de qualidade adotados pela Operadora Hoteleira; (xiv) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, zelando pela adequada rentabilidade, de forma compatível com as condições do mercado financeiro, informando ao Síndico sobre as contas abertas e encerradas, agindo sempre de acordo com o determinado na procuração outorgada à Operadora Hoteleira da qual constarão limites de responsabilidades; (xv) manter no Empreendimento em boa ordem, a escrituração das despesas condominiais em livros adequados, inclusive os relativos aos Anos Fiscais findos, apresentando balancetes mensais aos condôminos até o dia 20 (vinte) de cada mês subsequente ao vencido, fornecendo cópias ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo; (xvi) processar todos os documentos relativos à escrituração contábil e fiscal e à folha de pagamento de empregados do Empreendimento. O custo mensal pelo correspondente serviço de processamento contábil de relatórios, documentos trabalhistas e livros fiscais, constará como despesa no orçamento apresentado aos Condôminos e deverá ser pago, juntamente com as despesas condominiais, mediante a apresentação da respectiva cobrança. Os serviços de contabilidade e confecção de folha de pagamento serão terceirizados; (xvii) disponibilizar no seu site, mensalmente, o demonstrativo das contas do Empreendimento, após submetê-lo ao Síndico, sendo que cada condômino terá sua senha individual de acesso; (xviii) entregar todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Empreendimento, ao Síndico, quando encerrada a administração objeto deste contrato; (xix) convocar Assembleias Gerais caso o Síndico não o faça, em até 30 (trinta) dias antes do

final do exercício financeiro, para aprovar a Previsão Orçamentária Anual, e, até o final do mês de março para aprovação das contas referentes ao exercício anterior. Além da competência ora fixada, poderá a Assembleia Geral deliberar sobre qualquer assunto que a Operadora Hoteleira submeter à sua apreciação.

Em contrapartida, constituirão deveres da Incorporadora, mas extensivos ao síndico e aos condôminos do Empreendimento, para com a Operadora Hoteleira: (i) garantir-lhe livre acesso ao Condomínio; (ii) apoiar a Operadora Hoteleira junto aos Condôminos e empregados, para que atendam ao pleno exercício de suas funções; (iii) dar à Operadora Hoteleira assistência, de modo a permitir-lhe cumprir integralmente suas tarefas de forma regular e eficiente; (iv) respeitar as decisões da Operadora Hoteleira aprovadas no Orçamento Anual do exercício, que deverá ser aprovado e/ou ratificado em Assembleia; (v) não interferir diretamente nas rotinas administrativas e operacionais. As solicitações, críticas, observações ou reclamações serão feitas direta e exclusivamente ao representante designado pela Operadora Hoteleira, ficando desde já acertado que as decisões e a assunção de compromissos em nome do Condomínio deverão ser tomadas em conjunto com a Operadora Hoteleira, tais como, abrir e movimentar contas bancárias, emitir cheques, realizar pagamentos, admitir ou demitir empregados, firmar quaisquer contratos de prestação de serviços, terceirização ou locação das áreas comuns condominiais, etc., observando-se o disposto neste Contrato; (vi) adotar a designação fantasia definida pela Operadora Hoteleira para identificação do Empreendimento; (vii) submeter previamente à aprovação da Operadora Hoteleira qualquer alteração na sinalização interna ou externa do Empreendimento; (viii) manter o Empreendimento dentro dos padrões da MARCA, bem como promover as adequações necessárias para a operação da mesma; (ix) outorgar à Operadora Hoteleira tantos instrumentos de mandato, públicos ou particulares, quantos se fizerem necessários ao desenvolvimento das atividades por ela realizadas, visando a consecução do objeto deste Contrato; (x) respeitar e fazer cumprir as cláusulas e condições do presente Contrato, mantendo os termos da Convenção de Condomínio compatíveis com o aqui ora avençado e, naquilo que lhe couber, observar e cumprir com toda e qualquer obrigação direta ou indiretamente relacionada ao uso da MARCA.

Com relação às áreas de uso comum do Condomínio tais como restaurante, garagem, etc, serão administradas pela Operadora Hoteleira, na qualidade de sócia ostensiva da S.C.P., de sorte que sejam mantidas atividades compatíveis com a operação hoteleira que nele será desenvolvida ou a terceiros, sendo que, para terceiros, a decisão será tomada em conjunto com o Síndico e Conselho Fiscal.

Será também de responsabilidade da Operadora Hoteleira a elaboração da Previsão Orçamentária Anual que deverá ser encaminhada ao Síndico e ao Conselho Fiscal do Condomínio, até 60 (sessenta) dias anteriores à data prevista para a Assembleia na qual referida previsão será aprovada, e aos demais condôminos, juntamente com a convocação da Assembleia. Fica estabelecido que a Assembleia Geral visando a aprovação da Previsão Orçamentária Anual, obrigatoriamente, deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias antes do início do exercício financeiro (1º de janeiro de cada ano).

A remuneração da Operadora Hoteleira já está prevista no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, uma vez que a administração condominial será realizada concomitantemente com a operação hoteleira pelo Sistema *Pool* de Locações, composto pela totalidade das unidades autônomas do Empreendimento, através da S.C.P., constituída, inicialmente, pelas Incorporadora e Operadora Hoteleira, cujos direitos e obrigações os futuros adquirentes das unidades autônomas (apartamentos), aderirão no momento das aquisições.

O referido contrato entra em vigor na data de sua assinatura e seu prazo terá a duração de 5 (cinco) anos a contar da data de abertura do Empreendimento, sob a administração da Operadora Hoteleira, circunstância que se verificará com o encerramento do prazo do *“soft opening”*. O contrato será prorrogado automaticamente e por igual período, nas mesmas condições aqui estipuladas, se nenhuma das partes, com 06 (seis) meses contados de seu término, não comunicar à outra a sua eventual decisão de não renová-lo.

O Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiros e de Assistência Técnica obriga as partes e seus sucessores, sendo que qualquer infração às suas Cláusulas atribuirá à parte lesada o direito de notificar por escrito a outra parte, mediante carta registrada com aviso de recebimento, para que a falta seja sanada, mediante as providências ou indenizações devidas dentro de 30 (trinta) dias contados da data do seu recebimento. Na falta de solução satisfatória, o contrato poderá ser resolvido pela parte inocente, sem prejuízo das reivindicações legais ou contratuais a que a parte lesada tiver direito.

Referido contrato só poderá ser cedido pela Operadora Hoteleira para empresas de seu grupo, com expressa anuência da Incorporadora e/ou seus sucessores.

Minuta da Convenção de Condomínio

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 hoteleira e será composto por 216 (duzentas e dezesseis) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras e 1 (uma) garagem coletiva, composta por 116 (cento e dezesseis) vagas.

Entre as vedações aos Condôminos previstas na minuta da Convenção de Condomínio, destacam-se: (i) usar diretamente sua Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira sem a observância da posse da Operadora Hoteleira sobre ela; e (ii) transferir a posse da sua Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira a outra operadora hoteleira que não aquela reconhecida na Convenção de Condomínio ou em assembleia 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, bianualmente 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 assembleia geral ordinária dos Condôminos, a fim de deliberar sobre os seguintes assuntos: (i) apreciação e aprovação do orçamento proposto pela administradora e encaminhado ao síndico e ao conselho fiscal; (ii) eleição do síndico, subsíndicos e do conselho fiscal; (iii) apreciação e deliberação sobre as contas do síndico relativas ao exercício findo; (iv) resolução sobre os demais assuntos de interesse geral dos Condôminos que tenham constado do edital de convocação; e (v) apreciação de recursos interpostos pelos Condôminos.

A falta de cumprimento ou inobservância de quaisquer das estipulações da Convenção de Condomínio tornará o Condômino infrator passível de advertência formulada pelo síndico que, se não atendida no prazo de até 05 (cinco) dias de seu recebimento, será convertida em multa equivalente ao valor de 50% (cinquenta por cento) da taxa de condomínio ordinária correspondente à unidade autônoma do infrator, devida no mês anterior. 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.

Termo de Declaração do Comprador

Por meio da assinatura do Termo de Declaração do Comprador a ser entregue à Incorporadora quando da aquisição da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Imobiliária(s) Hoteleira(s), o Investidor Adquirente declarará que recebeu os adequados esclarecimentos sobre o Empreendimento e sobre cada uma das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras adquiridas, tendo conhecimento de que, dentre outros: (i) sua unidade integra o Empreendimento aprovado pela Prefeitura de São Paulo para uso comercial e prestação de serviços especificamente hoteleiros; (ii) sua unidade só poderá ser utilizada como meio de hospedagem por meio da Operadora Hoteleira, sendo proibido qualquer outro uso, inclusive o residencial; (iii) para fins da exploração hoteleira de sua unidade, a mesma deverá ser montada, equipada e 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; (iv) ao celebrar o contrato de aquisição de sua Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, automática e obrigatoriamente adere e sub-roga-se aos contratos celebrados pela vendedora; (v) tem capacidade legal para celebrar o contrato de aquisição da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira e aderir e sub-rogar-se aos contratos celebrados pela vendedora; (vi) a data de conclusão das obras civis do Empreendimento não se confunde com a data de início das atividades hoteleiras; (vii) 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; e (viii) concorda com os termos da Minuta de Convenção de Condomínio.

ANEXO I - MINUTAS DOS CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO III - DECLARAÇÃO DO ADQUIRENTE

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IV - DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

RELATÓRIO DE CUSTO, APORTE, DESPESA, TAXA OU RETENÇÃO DE LUCRO DOS INVESTIDORES
ADQUIRENTES

Conforme estabelecido no Anexo II, item VII, da Deliberação CVM nº 734/15, são apresentadas a seguir informações detalhadas sobre todo e qualquer custo, aporte, despesa, taxa, ou retenção de lucro que sejam ou possam vir a ser arcados pelos Investidores Adquirentes, na qualidade de futuros proprietários das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, em decorrência dos contratos por eles assinados.

Cabe ressaltar que em todos os contratos de investimento coletivo (“CIC”) estão informados rigorosamente todos os custos, aportes, despesas, taxas ou retenção de lucro da operação hoteleira, abaixo elencados. É recomendada aos Investidores Adquirentes a análise integral desses contratos, que se encontram disponíveis para consulta no Anexo I deste Prospecto Resumido.

Na aquisição da Unidade Autônoma Hoteleira:

- 1) Valor da Unidade Autônoma Hoteleira, incluindo montagem, equipagem e decoração da mesma bem como das áreas comuns e, ainda, o capital de giro e de marketing para custear o início da fase pré-operacional;
- 2) Intermediação imobiliária;
- 3) Escritura Definitiva de Venda e Compra;
- 4) ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis);
- 5) Registro da escritura definitiva de venda e compra na matrícula da unidade autônoma hoteleira
- 6) Taxa de abertura de crédito, seguros e taxa de interveniência e demais custos e despesas que vierem a ser exigidos pelo Agente Financeiro para fins de análise e aprovação, em caso de financiamento bancário pós-obra;
- 7) Seguros para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel, em caso de financiamento direto com a Incorporadora pós-obra.

Na Fase Operacional

O Resultado Operacional do Empreendimento será calculado pela sua Receita Operacional Líquida, deduzidas as Despesas Operacionais do Empreendimento, que são aquelas inerentes à operação da atividade hoteleira do Empreendimento, conforme descritas no Contrato de Constituição de S.C.P., abaixo elencadas:

- 1) Despesas operacionais (conforme seção “Remuneração da Operadora Hoteleira e Outros Encargos”, itens i ao xxii, na página 12);
- 2) Despesas não operacionais (conforme seção “Remuneração da Operadora Hoteleira e Outros Encargos”, itens i ao vii, na página 13).

Desta forma, o Resultado Operacional do Empreendimento será positivo quando a sua Receita Operacional Líquida superar o montante das suas Despesas Operacionais. Este resultado será dividido entre aluguel e dividendo.

Em caso de resultado negativo, os Investidores Adquirentes participarão na sua quota-parte com o aporte dos recursos necessários ao desenvolvimento das atividades da S.C.P. e ao pagamento de seus compromissos.