

PROSPECTO RESUMIDO REFERENTE À OFERTA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO DENOMINADO "LAGHETTO STILO HIGIENÓPOLIS", INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO "AXIS TRIPLE BUSINESS"

CYRELA SUL 002 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CNPJ/MF sob o nº 18.652.457/0001-46

Rua Mostardeiro, nº 800, 4º andar, Porto Alegre – RS

SPIEKER & GHISLENI LTDA.

CNPJ/MF sob o nº 09.239.360/0001-15

Avenida Borges de Medeiros, nº 1690, salas 3 e 4, Gramado – RS

Este Prospecto Resumido foi elaborado exclusivamente para fins da oferta de Contratos de Investimento Coletivo (CIC's) do Empreendimento denominado "Laghetto Stilo Higienópolis" ("Empreendimento" ou "Hotel"), a ser incorporado e construído imobiliariamente por **CYRELA SUL 002 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede na Rua Mostardeiro nº 800, 4º andar, Porto Alegre – RS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.652.457/0001-46 ("Incorporadora" ou "Cyrela") e locado para **SPIEKER & GHISLENI LTDA.**, com sede na Avenida Borges de Medeiros nº 1690, salas 03 e 04, Gramado – RS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.239.360/0001-15 ("Locatária" ou "Operadora Hoteleira"). A Incorporadora e a Operadora Hoteleira serão, para todos os efeitos, as ofertantes ("Ofertantes") dos Contratos de Investimento Coletivo que visam a oferta pública e comercialização das 104 (cento e quatro) unidades autônomas hoteleiras ("Unidades Hoteleiras" ou "U.H.") do Hotel.

Porto Alegre, 20 de agosto de 2015.

AVISOS

Os investidores deverão tomar a decisão de investimento nos Contratos de Investimento Coletivo considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Os investidores, para tanto, deverão obter, por conta própria, todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos Contratos de Investimento Coletivo ofertados.

No ato da aquisição dos Contratos de Investimento Coletivo, os investidores assinarão declaração atestando o seguinte:

- (i) ter conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos envolvidos na realização do investimento e que têm capacidade de entender e assumir tais riscos;
- (ii) ter tido pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento nos Contratos de Investimento Coletivo referentes ao Empreendimento **Laghetto Stilo Higienópolis**;
- (iii) ter conhecimento de que a comercialização dos Contratos de Investimento Coletivo referentes ao Empreendimento **Laghetto Stilo Higienópolis** constitui oferta pública de contrato de investimento coletivo que está sujeita à dispensa de registro pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e que a CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelas Ofertantes, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados;
- (iv) ter plena ciência dos principais fatores de risco relacionados à aquisição dos Contratos de Investimento Coletivo e à operação Hoteleira;
- (v) ter condições financeiras de investir ao menos R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) na aquisição dos Contratos de Investimento Coletivo, valor esse equivalente ao preço mínimo de venda de uma Unidade Hoteleira no Empreendimento.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE PROSPECTO RESUMIDO CONSTITUEM APENAS UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NOS SEGUINTE CONTRATOS E DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO CUJO INTEIRO TEOR ESTÁ DISPONÍVEL NO SITE WWW.AXISTRIPLEBUSINESS.COM.BR :

- Minuta de Compromisso de Compra e Venda, tendo por objeto a comercialização de Unidade Autônoma Hoteleira.
- Minuta da Convenção de Condomínio e Regimento Interno da Ala Axis Hotel.
- Contrato de Constituição de Sociedade Limitada.
- Termo de Adesão à Sociedade Limitada.
- Acordo de Sócios da Sociedade Limitada.
- Protocolo de Acordo e 1º Aditivo ao Protocolo de Acordo

- Contrato de Locação não residencial por tempo determinado e Outras Avenças.
- Memorial descritivo do FF&E.
- Cronograma de Atividades de Montagem e Equipagem Hoteleira.
- Declaração de Veracidade por parte das ofertantes.
- Termo de Declaração do investidor.
- Estudo de Viabilidade Hoteleira.

A LEITURA DESTES PROSPECTOS RESUMIDOS NÃO SUBSTITUI DE FORMA ALGUMA A LEITURA CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS ACIMA LISTADOS.

ÍNDICE

IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, CONSTRUTORA E OPERADORA HOTELEIRA.....	p.05
DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO.....	p.06
DADOS DA OFERTA DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO RELATIVOS AO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO.....	p.10
RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS.....	p.11
Principais Conceitos que envolvem o Empreendimento Hoteleiro	
Principais Documentos do Empreendimento Hoteleiro	
REMUNERAÇÃO DOS ADQUIRENTES DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO E DA OPERADORA HOTELEIRA.....	p.24
Remuneração dos adquirentes dos Contratos de Investimento Coletivo	
Remuneração da Operadora Hoteleira	
CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADAS AO ADQUIRENTE.....	p.26
Preço de aquisição das Unidades Hoteleiras	
Comissão de Corretagem	
Despesas Condominiais	
Fundo de Reserva da Ala Axis Hotel	
Contratação de auditor independente e/ou empresa de auditoria com registro na CVM	
Despesas para o regular funcionamento da Sociedade Locadora	
Indenização pelas benfeitorias correspondentes ao FF&E	
CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE SERÃO SUPOSTAS PELA OPERADORA HOTELEIRA.....	p.31
FATORES DE RISCOS INERENTES À AQUISIÇÃO DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO (AQUISIÇÃO DE UNIDADE DE CONDO-HOTEL).....	p.32
DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DAS OFERTANTES.....	p.37

IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, CONSTRUTORA E OPERADORA HOTELEIRA

INCORPORADORA

Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA
CNPJ/MF nº 18.652.457/0001-46
Rua Mostardeiro, nº 800, 4º andar
Porto Alegre - RS - CEP 90430-001
www.cyrela.com.br

CONSTRUTORA

Cyrela Sul Construtora Ltda.
CNPJ/MF nº 21.275.676/0001-68
Rua dos Andradas, nº 1270, conjuntos 81 e 82
Porto Alegre - RS - CEP 90020-007

OPERADORA HOTELEIRA

Spieker & Ghisleni Ltda.
CNPJ/MF nº 09.239.360/0001-15
Avenida Borges de Medeiros, nº 1690, salas 3 e 4
Gramado – RS – CEP 95670-000
www.laghettohoteis.com.br

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO

O Hotel **Laghetto Stilo Higienópolis** está localizado em imóvel de propriedade da Ofertante Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. (registrado sob a matrícula nº 182.795 do Livro nº 2 – Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Quarta Zona da Comarca de Porto Alegre/RS) situado na esquina formada pela Rua Inácio Vasconcelos (nº 49 e nº 59) e Avenida Plínio Brasil Milano (nº 855), Bairro Boa Vista, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul e é parte integrante do Condomínio Axis Triple Business, o qual será constituído por uma torre de uso misto, subdividida em duas alas e uma área de estacionamento de uso comum rotativo contendo 83 (oitenta e três) vagas de estacionamento. Uma das alas terá destinação comercial (**Ala Axis Office**) e será formada por 63 (sessenta e três) conjuntos comerciais, 01 (um) conjunto comercial *máster*, denominado Axis Business Center, e respectivas áreas comuns. A outra ala terá destinação exclusiva hoteleira (**Ala Axis Hotel**) e será formada por 104 (cento e quatro) unidades autônomas hoteleiras e as respectivas áreas comuns que constituem o Hotel **Laghetto Stilo Higienópolis**.

Importante informar que na matrícula do imóvel sobre o qual o Empreendimento será construído, já se encontra registrada a Incorporação Imobiliária do mesmo, esta registrada em 29/07/2015 sob o R.3/182.795 (Protocolo nº 697464), de acordo com a Lei de Incorporações nº 4.591/1964.

Para efeitos do presente Prospecto Resumido, a oferta de Contratos de Investimento Coletivo diz respeito somente aos adquirentes das 104 (cento e quatro) unidades autônomas Hoteleiras que compõem a Ala Axis Hotel. A Ala Axis Office não será explorada pela Operadora Hoteleira, não se aplicando a esta Ala e suas respectivas unidades autônomas as disposições aqui contidas.

O Hotel será construído pela Cyrela Sul Construtora Ltda., incorporado pela Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e locado pela Operadora Hoteleira Laghetto Hotéis (nome fantasia da sociedade Spieker & Ghisleni Ltda.), empresa com expertise na gestão/administração hoteleira, que administrará o Hotel de acordo com os padrões da marca “Laghetto Stilo”, sob a denominação de **Laghetto Stilo Higienópolis**.

A marca Laghetto Stilo é caracterizada por hotéis urbanos focados no turismo classe A e AA, com mobiliário, equipamentos e serviços de alto padrão. A denominação Laghetto Hotéis é o nome fantasia da sociedade Spieker & Ghisleni Ltda., a qual será sucedida por sociedade limitada que será constituída para locar o Hotel.

A fim de possibilitar a exploração econômica do Hotel como um todo, no momento da aquisição da Unidade Hoteleira o investidor deverá, obrigatoriamente, aderir à uma Sociedade Limitada mediante a subscrição das quotas que lhes serão cabíveis e integralização do capital social pela transferência dos direitos possessórios da sua U.H. adquirida (“Sociedade Locadora”), de tal forma que a referida Sociedade deterá a posse de 100% (cem por cento) das U.H. que constituirão o Hotel. A adesão à Sociedade Locadora é obrigatória e compulsória para todos os futuros adquirentes das U.H., mediante assinatura do Termo de Adesão anexo ao Contrato Social da Sociedade

Locadora. Assim, efetivada a aquisição do imóvel (U.H.), o adquirente tornar-se-á sócio da Sociedade Locadora além de proprietário da U.H. adquirida.

Uma vez integralizada a posse de 100% (cem por cento) das U.H. do Hotel no capital social Sociedade Locadora, esta assumirá a posição de Locadora no Contrato de Locação celebrado com a Operadora Hoteleira Laghetto Hotéis (Spieker & Ghisleni Ltda.). O Contrato de Locação é a prazo determinado (dez anos e seis meses) e estabelece o pagamento de aluguel mensal à Sociedade Locadora, a qual procederá a distribuição dos valores recebidos a título de aluguel aos seus sócios, que são os adquirentes das U.H.

Dessa forma, a exploração hoteleira do Hotel será realizada pela Locatária (Operadora Hoteleira) sem a interferência dos proprietários, por meio de um Contrato de Locação, de modo que o adquirente da U.H. não poderá utilizar a Unidade de sua propriedade para uso residencial ou comercial, tampouco para uso próprio, nem poderá ceder seu uso a terceiro que não seja a Operadora Hoteleira.

Quanto ao pagamento dos aluguéis, os adquirentes receberão da Operadora Hoteleira mensalmente um **Aluguel Certo**, que será pago independentemente da ocupação ou do resultado financeiro do Hotel e um **Aluguel Variável**, este último calculado com base na ocupação média mensal do Hotel. Os valores pagos a título de aluguel não distinguirão quais Unidades Hoteleiras foram ou não utilizadas, de modo que o resultado será distribuído aos proprietários, sócios quotistas da Sociedade Locadora, a título de distribuição de dividendos, de acordo com a sua participação societária na precitada Sociedade Locadora. Os valores do **Aluguel Certo** e do **Aluguel Variável**, bem como a forma de cálculo de **Aluguel Variável** estão descritas no item “REMUNERAÇÃO DOS ADQUIRENTES DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO E DA OPERADORA HOTELEIRA” deste Prospecto Resumido e também no Contrato de Locação.

Paralelamente ao Contrato de Locação, há o instrumento contratual denominado Protocolo de Acordo, que regula de forma específica a relação jurídica entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira.

De acordo com este instrumento, a Incorporadora se compromete a construir e incorporar imobiliariamente o Empreendimento Hoteleiro segundo o padrão da marca Laghetto Stilo, entregando o Hotel totalmente concluído no prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar da data do lançamento. Também decorre do Protocolo de Acordo, a obrigação de a Incorporadora lançar o Hotel no mercado imobiliário atrelando-o à marca Laghetto Stilo, a fim de comercializar e vender as 104 (cento e quatro) unidades autônomas Hoteleiras - U.H., e suas respectivas áreas comuns.

Por outro lado, a Operadora Hoteleira compromete-se a adquirir e instalar todos os itens de mobília, decoração e equipagem que são necessários para abertura do Hotel e dar início a sua operação. Em conjunto, os itens de mobília, decoração e equipagem são denominados de FF&E e constituem elemento essencial ao Protocolo de Acordo. O aporte do FF&E pela Operadora Hoteleira, no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), é objeto de garantia. Referida garantia será consubstanciada na hipoteca de

primeiro grau de imóvel de propriedade de Plínio Rafael Ghisleni (sócio diretor da empresa Spieker & Ghisleni Ltda.), livre e desembaraçado de quaisquer ônus e/ou gravames, para a garantia do valor de R\$3.750.000,00 (três milhões e setecentos e cinquenta mil reais) do aporte do FF&E devido pela Operadora Hoteleira. Em adição à hipoteca acima referida a Operadora Hoteleira oferece em Penhor os Direitos Creditórios de que é titular no Contrato de Compra e Venda de Móveis celebrado com a empresa Sierra Móveis no valor de R\$ 1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais), o qual encontra-se quitado com Nota Promissória pro soluto.

Portanto, caso a Operadora Hoteleira não efetue a aquisição e instalação dos itens de FF&E, a Incorporadora poderá acionar as garantias mencionadas acima e utilizar os recursos disponíveis para executar a compra e instalação do FF&E em nome e em representação dos interesses dos adquirentes das U.H.

O Hotel **Laghetto Stilo Higienópolis** acima descrito configura, portanto, Empreendimento imobiliário na modalidade de Condo-Hotel, que permite a comercialização individualizada das Unidades Hoteleiras do Hotel como unidades imobiliárias autônomas, com destinação exclusiva Hoteleira.

Por conseguinte, da descrição do Empreendimento Hoteleiro feita acima depreende-se que as ofertantes desempenham papéis distintos, ainda que complementares, no âmbito da oferta dos CIC's. As obrigações de cada uma das ofertantes não se confundem, porquanto cada empresa contribuirá para o Empreendimento Hoteleiro com a expertise correspondente à sua área de atuação.

À Cyrela Sul 002 caberá a incorporação do Empreendimento Hoteleiro, sua responsabilidade, portanto, limita-se a todos os atos necessários para atingir esse objetivo. Dessa forma, a Requerente Incorporadora deverá elaborar e aprovar os projetos do Empreendimento Hoteleiro junto aos órgãos públicos, a fim de viabilizar a execução da obra pela construtora Cyrela Sul Construtora, empresa que também pertence ao Grupo Cyrela Brazil Realty. Cumpre observar que a fase de incorporação e construção é regida pela Lei nº 4.591 de 16/12/1964 (Lei de Incorporações), a qual impõe ao incorporador e ao construtor a responsabilidade civil e criminal pela consecução do empreendimento imobiliário desenvolvido como forma de proteger os adquirentes dos imóveis contra os riscos inerentes ao negócio. Deverá a Incorporadora, ainda, registrar no Cartório de Registro de Imóveis competente o memorial de incorporação e a minuta da futura convenção de condomínio, nos termos da Lei de Incorporações. Ademais, uma vez registrado o memorial de incorporação, a Incorporadora Requerente é a responsável pelo lançamento do Empreendimento Hoteleiro no mercado, promovendo os esforços de venda das unidades autônomas, divulgando e ofertando o Empreendimento, selecionando e contratando a(s) comercializadora(s) imobiliária(s) que intermediarão a venda das U.H.

Por sua vez, caberá à Operadora Hoteleira operar o Hotel **Laghetto Stilo Higienópolis**, na qualidade de locatária durante os dez anos e seis meses de duração do Contrato de Locação não residencial por tempo determinado e Outras Avenças. A operação do Hotel se dará segundo o padrão de marca Laghetto Stilo, utilizando, para tanto, expertise e *know how* da Operadora Hoteleira. Na fase pré-operacional (anterior

à abertura plena do Hotel), a Operadora Hoteleira é a única responsável pela aquisição do FF&E necessário para o funcionamento do Hotel, bem como gerir e supervisionar a instalação e montagem dos itens de FF&E adquiridos, de tal forma que o Hotel esteja totalmente equipado ao tempo de sua abertura plena ao público. Competirá também à Operadora Hoteleira a seleção, treinamento e contratação de pessoal qualificado para operar o Hotel durante os dez anos de duração do contrato de locação. Ainda, na qualidade de Locatária do Hotel, a Operadora Hoteleira deverá pagar mensalmente à Sociedade Locadora (cujos sócios são os adquirentes das U.H.) o **Aluguel Certo** e o **Aluguel Variável** quando for o caso.

Portanto, as obrigações que competem a cada uma das ofertantes no âmbito dos CIC's são distintas. Em resumo, o dever da Incorporadora (além de incorporar) abrange o dever de informar ao adquirente das U.H. acerca de todos os aspectos essenciais da oferta, apresentando informações corretas, claras, precisas e ostensivas para que este possa exercer livremente sua decisão de investimento. O dever da Operadora Hoteleira, por outro lado, é operar Hotel, equipando-o com todo o FF&E necessário, e pagar o aluguel mensal devido aos adquirentes. Como se vê, não há solidariedade e/ou subsidiariedade entre as ofertantes quanto aos deveres de cada uma, pois nem a Operadora Hoteleira tem a obrigação de incorporar o Empreendimento nem a Incorporadora tem o dever de operar o Hotel ou de garantir o pagamento do aluguel mensal.

DADOS DA OFERTA DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO RELATIVOS AO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO

Quantidade de Contratos de Investimento Coletivo ofertados:

Serão objeto de oferta pública 104 (cento e quatro) Contratos de Investimento Coletivo correspondentes a 96 (noventa e seis) unidades autônomas hoteleiras de 23 m² e 08 (oito) unidades autônomas hoteleiras de 37 m², totalizando as 104 (cento e quatro) unidades autônomas hoteleiras e respectivas áreas comuns, todas com destinação hoteleira, que compõem o Hotel **Laghetto Stilo Higienópolis**.

Preço Unitário do Contrato de Investimento Coletivo:

O Contrato de Investimento Coletivo que tiver por objeto a oferta de uma Unidade Hoteleira de 23m² será ofertado ao preço unitário mínimo de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para pagamento à vista. O valor para pagamento à vista refere-se à data-base de agosto de 2015 e sofrerá correção monetária mês a mês pelo INCC-M/FGV ao longo da oferta.

O Contrato de Investimento Coletivo que tiver por objeto a oferta de uma Unidade Hoteleira de 37m² será ofertado ao preço unitário mínimo de R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais) para pagamento à vista. O valor para pagamento à vista refere-se à data-base de agosto de 2015 e sofrerá correção monetária mês a mês pelo INCC-M/FGV ao longo da oferta.

Valor Total da Oferta: R\$ 37.760.000,00 (trinta e sete milhões setecentos e sessenta mil reais).

Prazo de duração da Oferta: 36 (trinta e seis) meses

Data de início da oferta: agosto de 2015 ou o mês em que a oferta for dispensada de registro pela CVM, o que ocorrer primeiro.

Data de término da oferta: agosto de 2018.

Estruturação Jurídica dos Contratos de Investimento Coletivo:

A estruturação jurídica dos Contratos de Investimento Coletivo ora ofertados encontra-se explanada com detalhes no item a seguir, denominado **RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS**.

RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

➤ Principais Conceitos que envolvem o Empreendimento Hoteleiro:

- 1) Incorporação Imobiliária:** O Empreendimento **Laghetto Stilo Higienópolis** será desenvolvido como incorporação imobiliária, de forma que sua estrutura jurídica é regulada pela Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591 de 16/12/1964). A incorporação imobiliária define-se como uma atividade empresarial exercida com o objetivo de produzir e alienar, durante o período de construção, unidades autônomas em condomínios edifícios, podendo ter fins residenciais ou não. As Unidades Hoteleiras ora em questão não possuirão finalidade residencial e serão exclusivamente quartos do Hotel acrescidos das partes de uso comum a serem explorados no Empreendimento. A alienação de unidades autônomas durante o período de construção viabiliza justamente a captação dos recursos necessários ao desenvolvimento da incorporação imobiliária.

As unidades autônomas são parcelas da edificação vinculadas a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, constituídas de dependência e instalações de uso privativo, e parte de dependências e instalações de uso comum da edificação em condomínio. A incorporação, portanto, resultará na criação de unidades autônomas completamente individualizadas e sujeitas ao domínio exclusivo do adquirente. Por individualização entende-se a abertura de matrícula específica da unidade autônoma junto ao Registro Geral de Imóveis competente.

Para que as unidades autônomas possam ser alienadas, é imprescindível que o incorporador elabore um Memorial de Incorporação e o leve a registro no Registro Geral de Imóveis competente. O Memorial de Incorporação se trata de espécie de dossiê para a incorporação e reúne peças e informações de natureza jurídica, técnica e financeira a respeito da incorporação a ser realizada, inclusive com a previsão da destinação a ser dada ao imóvel, o projeto de construção aprovado, e a minuta da convenção de condomínio a ser futuramente utilizada. Ademais, o registro do Memorial de Incorporação assegura que o Incorporador enquadre-se nas figuras legais que o autorizam a realizar a incorporação.

Ademais, a Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591 de 16/12/1964) impõe ao incorporador e ao construtor a responsabilidade civil e criminal pela consecução do Empreendimento imobiliário desenvolvido como forma de proteger os adquirentes dos imóveis contra os riscos inerentes ao negócio. Diante disso, a lei garante que os riscos civis e criminais decorrentes de danos causados, contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras, sejam imputados à Incorporadora, de modo que os adquirentes dos imóveis não poderão ser responsabilizados por danos ocorridos nesta fase de construção e conclusão do Empreendimento.

Por motivos atinentes à exigência da instituição financeira que promoverá o financiamento imobiliário para a construção do Empreendimento (financiamento da produção), bem como por questões tributárias atinentes à própria condição de Incorporadora da Ofertante Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários

SPE Ltda., será necessário instituir-se o patrimônio de afetação para a incorporação do Hotel **Laghetto Stilo Higienópolis**.

Desta forma, a incorporação do Empreendimento ficará submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as suas acessões, bem como os demais bens e direitos vinculados ao dito Empreendimento, manter-se-ão apartados dos do patrimônio da Incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, conforme o disposto na Lei nº 10.931 de 02/08/2004, em razão do que:

- O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da Incorporadora ou de outros patrimônios de afetação por ela constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à esta incorporação.
- A Incorporadora responde pelos prejuízos que der causa ao patrimônio de afetação.
- Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.
- No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação.
- As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pela Incorporadora até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros.
- Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.
- O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

2) Condo-Hotel: o condo-Hotel é uma modalidade de Empreendimento imobiliário concebido como uma incorporação imobiliária, aprovado perante os órgãos públicos como um Hotel e submetido ao regime do condomínio edilício, o que permite a comercialização individualizada dos apartamentos que compõem o condo-Hotel como unidades imobiliárias autônomas com destinação Hoteleira exclusiva. Portanto, diferentemente dos flats e apart-hotéis, os condo-hotéis possuem o diferencial de operarem integralmente no segmento de Hotelaria, ou seja, suas unidades são obrigatoriamente destinadas ao *pool* Hoteleiro. Dessa

forma, o proprietário da unidade autônoma não poderá utilizá-la para uso residencial, nem poderá ceder o uso de sua unidade a terceiro que não seja a Operadora Hoteleira. O conceito de Condo-Hotel acima explanado aplica-se integralmente à forma de exploração econômica das Unidades Hoteleiras do Empreendimento.

- 3) **Pool:** é o sistema pelo qual os adquirentes destinam suas unidades autônomas hoteleiras para exploração conjunta, uniforme e homogênea por uma Operadora Hoteleira que operará o Hotel (formado pela totalidade das U.H.) sob sua bandeira. No caso do Empreendimento **Laghetto Stilo Higienópolis** em questão os adquirentes destinarão obrigatoriamente suas U.H. ao *pool* Hoteleiro operado pela Operadora Hoteleira.
- 4) **FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment):** conjunto de bens e ativos necessários à vestimenta, decoração, mobília e equipagem do Hotel como um todo, incluídas as U.H. e suas áreas de uso comum.
- 5) **Principais empresas** envolvidas no desenvolvimento e na implantação do Hotel:

5.1. Incorporadora e Construtora (Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.) – responsável por identificar a área, elaborar e aprovar os projetos, selecionar e contratar a(s) comercializadora(s) imobiliária(s), bem como executar a obra do Empreendimento. Cabe à Incorporadora registrar no Cartório de Registro de Imóveis competente o memorial de incorporação e a minuta da futura convenção de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591 de 16/12/1964 (Lei de Incorporações), ressaltando que uma das funções desse registro é dar publicidade a terceiros, especialmente aos adquirentes das Unidades Hoteleiras. Ademais, a Incorporadora e a Construtora são as principais responsáveis pela construção e entrega do Condo-Hotel, isto porque a fase de construção é regida pela Lei nº 4.591 de 16/12/1964 (Lei de Incorporações), a qual impõe ao Incorporador e ao construtor a responsabilidade civil e criminal pela consecução do Empreendimento imobiliário desenvolvido como forma de proteger os adquirentes dos imóveis contra os riscos inerentes ao negócio. Em decorrência disto, a referida Lei garante que os adquirentes das U.H. não poderão ser responsabilizados por danos ocorridos na fase de construção e conclusão do Empreendimento.

5.2. Operadora Hoteleira (Spieker & Ghisleni Ltda. a qual será sucedida por sociedade limitada que será constituída para locar o Hotel.) – é a empresa responsável por promover a operação hoteleira do Hotel, segundo o padrão de sua marca/bandeira Laghetto Stilo, utilizando, para tanto, sua expertise e *know how*. Na fase pré-operacional (anterior à abertura do Hotel), a Operadora Hoteleira é a única responsável pela aquisição do FF&E necessário para o funcionamento do Hotel, bem como gerir e supervisionar a instalação e montagem dos itens de FF&E adquiridos, de tal forma que o Hotel esteja totalmente equipado ao tempo de sua abertura ao público. Competirá também à Operadora Hoteleira a seleção, treinamento e contratação de pessoal qualificado

para operar o Hotel durante os dez anos e seis meses de duração do contrato de locação. Na qualidade de Locatária do Hotel, a Operadora Hoteleira deverá pagar à Sociedade Locadora mensalmente o **Aluguel Certo** e o **Aluguel Variável** quando for o caso.

5.3. Comercializadora(s) imobiliária(s) – é(são) a(s) empresa(s) de comercialização que promove(m) a intermediação da venda das Unidades Hoteleiras aos adquirentes. É(são) a(s) principal(is) responsável(is) pela transmissão das informações sobre o produto para os futuros adquirentes e pelo fechamento do negócio. A(s) comercializadora(s) imobiliária(s) deve(m) utilizar exclusivamente a cartilha de vendas, elaborada pelas Ofertantes e aprovada pela CVM para promover a intermediação de venda das U.H.

5.4. Sociedade Locadora – é a pessoa jurídica (sociedade limitada) regulada pelo Dec. nº 3.708/1919 e pela Lei nº 10.406 de 10/01/2002 (“Código Civil”) a ser constituída com o propósito específico de locar 100% (cem por cento) das U.H. do Hotel para a Operadora Hoteleira. Considerando que o Hotel **Laghetto Stilo Higienópolis** é composto por 104 (cento e quatro) Unidades Hoteleiras pertencentes a um universo de distintos adquirentes, há a necessidade de centralizar os interesses de todos os proprietários no desenvolvimento da atividade hoteleira. Essa centralização de interesses é viabilizada por meio da constituição da Sociedade Locadora com o propósito específico de locar o Hotel para a Operadora Hoteleira. Assim, a sociedade será constituída pelos adquirentes das U.H. no momento da aquisição definitiva (outorga da escritura) dos seus respectivos imóveis mediante a subscrição das quotas que lhes serão cabíveis e integralização do capital social pela transferência dos direitos possessórios das U.H. adquiridas. Uma vez na posse de todas as U.H. a sociedade limitada irá assumir a posição de Locatária no contrato de locação assinado com Operadora Hoteleira. Os aluguéis serão pagos pela Operadora Hoteleira à Sociedade Locadora, que, após a tributação desses valores e a dedução de custos e despesas da Sociedade, distribuirá o resultado líquido aos sócios, na forma de dividendos.

➤ **Principais Contratos do Empreendimento Hoteleiro**

1) COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, tendo por objeto a comercialização de unidade autônoma Hoteleira

Por meio do instrumento particular denominado Compromisso de Compra e Venda, a Incorporadora, na qualidade de Incorporadora do Hotel **Laghetto Stilo Higienópolis**, promete vender e entregar aos promitentes compradores as respectivas Unidades Hoteleiras com suas correspondentes frações ideais aos Adquirentes, na qualidade de promitentes compradores.

As Unidades Hoteleiras integrantes do Hotel destinam-se única e exclusivamente à exploração Hoteleira, não possuindo o promitente comprador o direito de uso de sua U.H. e de nenhuma das vagas de estacionamento do Condomínio Axis Triple Business, sendo vedado o uso das U.H. para fins

residenciais ou comerciais. Assim, fica estabelecido que o promitente comprador não tem o direito de usar sua Unidade Hoteleira segundo sua conveniência, não podendo exigir hospedar-se na unidade adquirida, fazendo jus somente à percepção do Aluguel, resultado da exploração da atividade Hoteleira. O promitente comprador poderá hospedar-se no Hotel **Laghetto Stilo Higienópolis** caso haja disponibilidade e desde que observadas às condições oferecidas pela Operadora Hoteleira.

O adquirente, em razão da exploração Hoteleira ora mencionada, ainda que proprietário da U.H., não terá direito à dispensa, isenção ou abatimento das diárias aplicáveis e cobráveis aos hóspedes, sendo certo que, caso o adquirente deseje hospedar-se no Hotel, estará sujeito às mesmas tarifas e diárias aplicáveis ao público em geral, em igualdade de condições com consumidores de produtos e/ou serviços do Empreendimento, subordinando-se a contratação de hospedagem aos direitos e deveres próprios da legislação consumerista e/ou específica aos contratos de hospedagem.

A Incorporadora, na qualidade de promitente vendedora, caso seja necessário atender a quaisquer exigências dos poderes públicos ou concessionárias de serviço público, está autorizada a modificar os projetos de qualquer das Unidades Hoteleiras, seja quanto à compartimentação dessas unidades, seja quanto à sua quantidade ou destinação, independentemente de consulta aos condôminos proprietários de outras unidades autônomas e respeitados os direitos adquiridos por estes, no que se refere às suas respectivas frações ideais, que em nenhuma hipótese sofrerão alteração.

A Incorporadora se reserva a faculdade de desistir da incorporação imobiliária na hipótese de que não se verifique a comercialização de, no mínimo, 60% (sessenta por cento) das unidades do Empreendimento nos 180 (cento e oitenta) dias contados do seu lançamento. Nessa hipótese, a Incorporadora procederá a restituição dos valores pagos até então, incluindo a comissão de corretagem, devidamente corrigidos monetariamente pela variação do Índice Nacional do Custo da Construção Civil – Mercado (INCC-M) da Fundação Getúlio Vargas (FGV). A devolução, acima referenciada, será efetuada mediante depósito em conta corrente bancária dos adquirentes.

O preço mínimo unitário das Unidades Hoteleiras de 23m², para pagamento à vista, é de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), incluindo neste valor os preços da fração ideal e das acessões que comporão o imóvel. O referido valor para pagamento à vista refere-se à data-base de agosto de 2015 e sofrerá correção monetária mês a mês pelo INCC-M/FGV ao longo da oferta, conforme dispõe o Compromisso de Compra e Venda.

Em caso de pagamento parcelado o preço unitário das Unidades Hoteleiras será de R\$ 428.000,00 (quatrocentos e vinte e oito mil reais) a serem pagos nas seguintes condições: quatro parcelas de R\$16.050,00 (dezesesseis mil e cinquenta reais) pagas no ato da compra, em 30, 60 e 90 dias, acrescidos de trinta parcelas mensais de R\$ 2.140,00 (dois mil cento e quarenta reais) e dois reforços anuais de R\$ 21.400,00 (vinte e um mil e quatrocentos reais). Na data da entrega da

unidade o montante remanescente de R\$ 256.800,00 (duzentos e cinquenta e seis mil e oitocentos reais) deverá ser quitado pelo adquirente via financiamento bancário ou à vista. Todos os valores acima descritos referem-se a data-base de agosto de 2015 e serão corrigidos monetariamente, mês a mês, pelo INCC-M/FGV, conforme dispõe o Compromisso de Compra e Venda.

O atraso no pagamento de quaisquer quantias devidas caracterizará o promitente comprador como inadimplente, sujeitando-o ao pagamento, à promitente vendedora, dos valores vencidos e não pagos, corrigidos monetariamente de acordo com a variação "*pro rata die*" do índice aplicável, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês e da multa moratória (de aplicação imediata) de 2% (dois por cento).

Concluídas as obras e a montagem hoteleira (esta última a cargo da Operadora Hoteleira), a Incorporadora comunicará o fato ao adquirente, para que seja realizado o procedimento de vistoria que se dará diretamente por meio dos representantes da Sociedade Locadora. Inexistindo reparos, ou uma vez estes providenciados, e estando o promitente comprador em dia com todas as obrigações assumidas, será providenciada a entrega das chaves com a assinatura do respectivo Termo de Entrega das Chaves e Imissão na Posse. O adquirente será imitido na posse indireta da Unidade Hoteleira desde que esteja em dia com todas as obrigações assumidas no Compromisso de Compra e Venda e, ato contínuo, a posse direta de referida unidade será entregue à Operadora Hoteleira.

Visando a evitar qualquer dano ao Empreendimento Hoteleiro, a promitente vendedora poderá exercer o direito de retenção da Unidade Hoteleira junto ao adquirente, sem prejuízo do cumprimento da obrigação de entregá-la à exploração da Operadora Hoteleira, que se dará na totalidade do Hotel, até a regularização das eventuais obrigações em aberto, em especial se o adquirente não tiver cumprido os seguintes requisitos: (a) estar rigorosamente em dia com todas as obrigações decorrentes do Compromisso de Compra e Venda; (b) ter promovido o pagamento do imposto de transmissão (ITBI) e de todas as demais despesas que se tornarem necessárias para a lavratura e registro da competente escritura de compra e venda, financiamento imobiliário e escritura de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária; e (c) que tenha ocorrido a celebração da escritura de compra e venda, financiamento imobiliário ou pacto adjeto de alienação fiduciária, se for o caso.

Independentemente da imissão na posse, passarão a correr por conta exclusiva do adquirente, a partir da data do habite-se da **Ala Axis Hotel** do Empreendimento, todos os impostos, encargos, foros ou taxas incidentes ou que venham a incidir sobre a Unidade Hoteleira, ainda que cobrados ou lançados em nome da Incorporadora, bem como as despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio. Nos termos do Contrato de Locação firmado com a Operadora Hoteleira, cumprirá à mesma o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e da Taxa de Coleta de Lixo (TCL) incidentes sobre as Unidades Hoteleiras bem como as despesas condominiais ordinárias da **Ala Axis Hotel**.

2) INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE LIMITADA (SOCIEDADE LOCADORA LTDA.)

O Instrumento de Constituição de Sociedade Limitada tem por finalidade constituir sociedade limitada com o propósito específico de locar para a Operadora Hoteleira todas as U.H. do **Hotel** e suas respectivas áreas comuns condominiais como bar, recepção, restaurante, SPA, *fitness*, bar piscina, etc.

A sociedade será constituída por todos os adquirentes das U.H., com o intuito de reuni-los sob uma única formatação jurídica, permitindo, assim, uma melhor gestão de seus interesses e viabilizando o relacionamento com a Operadora Hoteleira. Deste modo, a Sociedade Locadora deve ser entendida não apenas como a empresa que fará a locação das U.H., mas também como a figura jurídica na qual estarão centralizados os interesses dos adquirentes, que dela se valerão, por meio de assembleias de sócios, para discutir todo e qualquer assunto atinente à relação que será estabelecida entre adquirentes e Operadora Hoteleira.

Farão parte da Sociedade Locadora todos os proprietários, promissários compradores e cessionários das U.H. na qualidade de sócios. Os sócios irão aderir à sociedade por meio de um “Termo de Adesão”, anexo ao Contrato de Constituição da Sociedade, pelo qual subscreverão as quotas que lhe serão cabíveis e, em contrapartida, integralizarão o capital social por meio da transferência dos direitos possessórios das U.H. adquiridas. Na medida em que os adquirentes, a título de integralização do capital social, transferirão à Sociedade Locadora apenas os direitos possessórios dos imóveis, esta deterá tão somente a posse de todas as Unidades Hoteleiras que constituirão o **Hotel**, sendo que a propriedade das mesmas continuará na titularidade dos adquirentes.

Tendo em vista que a locação das U.H. será feita pela Sociedade Locadora, constituirá ela o meio pelo qual os adquirentes receberão a remuneração pelo seu investimento.

Objeto da Sociedade:

A sociedade terá como objeto social a locação, para a Operadora Hoteleira, das U.H. que compõem o **Hotel**. E isto será possível na medida em que os adquirentes, na qualidade de sócios, irão transferir à Sociedade os direitos possessórios sobre os imóveis.

Pela exploração dessa atividade de locação, a Sociedade Locadora receberá da Operadora Hoteleira pagamentos mensais a título de aluguel. Estes valores, inicialmente de titularidade da Sociedade, serão submetidos à tributação e, após a dedução de custos e despesas da Sociedade, o valor líquido será transmitido aos sócios, na forma de dividendos (distribuição de lucros).

Administração da Sociedade e Outras Atividades ou Funções:

Na execução de seu objeto, a Sociedade Locadora contará com o auxílio de dois administradores eleitos pelos sócios-adquirentes, os quais terão a incumbência de gerir a Sociedade, bem como representá-la sempre que necessário e firmar os documentos atinentes à sua atividade.

Devido à necessidade de manutenção de escrituração fiscal atualizada, a Sociedade Locadora deverá contratar um profissional contabilista para elaborar seus livros fiscais e assiná-los. Ainda, por força de exigências legais, anualmente deverá contratar serviço de auditoria a ser realizada por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

Eventuais outras atividades ou funções que, porventura, se fizerem necessárias ou que os sócios entendam serem importantes à execução do objeto social, deverão ser oportunamente discutidas em assembleia de sócios e contratadas pela Sociedade por meio do seu administrador.

Capital Social:

O capital social da Sociedade é a somatória das contribuições feitas pelos sócios, formando, assim, o patrimônio da Sociedade Locadora. Esse patrimônio é utilizado na execução do seu objeto social.

No momento da constituição da Sociedade, os adquirentes subscreverão quotas que representarão sua participação na Sociedade Locadora, devendo, em contrapartida a essa participação, efetuar a sua contribuição para o patrimônio da Sociedade (capital social). Essa contribuição será feita mediante a transferência dos direitos possessórios sobre as U.H. adquiridas.

As quotas recebidas são, portanto, representativas da participação do sócio-adquirente na Sociedade Locadora, no exato valor da contribuição feita à Sociedade, dando direito à participação nos resultados obtidos em razão da locação das U.H.

No caso, o capital da Sociedade Locadora será de R\$ 21.600.000,00 (vinte e um milhões e seiscentos mil reais), composto de 216 (duzentos e dezesseis) quotas indivisíveis, divididas entre os sócios-adquirentes da seguinte forma: (i) ao adquirente de U.H. de 23m² de área privativa serão atribuídas 2 (duas) quotas da Sociedade por unidade; e (ii) ao adquirente de U.H. de 37m² de área privativa serão atribuídas 3 (três) quotas da Sociedade por unidade. Destaca-se que se um adquirente adquirir mais de uma U.H., receberá quotas em número proporcional às unidades adquiridas e ao seu tamanho.

O valor do capital foi obtido considerando que os direitos possessórios das U.H. (que serão transmitidos à Sociedade) perfazem aproximadamente 50% (cinquenta por cento) do valor total do imóvel. Assim, a partir do valor aproximado de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) para a U.H. de 23m² de área privativa,

tem-se que os direitos possessórios deste tipo de imóvel equivalem a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Da mesma forma, a partir do valor aproximado de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) para a U.H. de 37m² de área privativa, tem-se que os direitos possessórios deste tipo de imóvel equivalem a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). Multiplicando-se o valor dos direitos possessórios que serão transferidos à Sociedade Locadora pelo número de U.H. existentes no **Hotel**, tem-se a seguinte equação: [96 (noventa e seis) unidades de 23m² x R\$ 200.000,00] + [08 (oito) unidades de 37m² x R\$ 300.000,00 = R\$ 21.600.000,00 (vinte e um milhões e seiscentos mil reais)].

Deste modo, o capital social de R\$ 21.600.000,00 (vinte e um milhões e seiscentos mil reais), dividido em 216 (duzentos e dezesseis) quotas indivisíveis, totalmente subscritas, a serem integralizadas, exclusivamente, mediante a transferência dos direitos possessórios que recaem sobre as U.H., será assim composto e distribuído pelos Sócios, exemplificativamente:

SÓCIO	NÚMERO DE QUOTAS	VALOR (R\$)	PERCENTUAL DO CAPITAL SOCIAL
“Sócio Tipo 1 (U.H. 23m ²)”	02	R\$ 200.000,00	0,92%
“Sócio Tipo 2 (U.H. 37m ²)”	03	R\$ 300.000,00	1,38%
“ ... ”	...	...	...
TOTAL	216	R\$ 21.600.000,00	100,00%

Convém observar que o número de quotas totais levou em conta a proporção de 02 (duas) quotas para cada U.H. de 23m² e de 03 (três) quotas para cada U.H. de 37m².

A responsabilidade dos sócios será limitada à sua participação no capital social.

Resultado da Sociedade, Custos e Distribuição de Lucros aos Sócios:

O resultado da Sociedade Locadora será obtido pelos alugueis que serão pagos pela Operadora Locadora. Trata-se, entretanto, de valor bruto, ainda não passível de repasse aos sócios-adquirentes das U.H.

A Sociedade deverá submeter esse valor bruto à tributação e, após deduzidas despesas e custos (como remuneração de administrador, contador, auditor(es) entre outras), o resultado líquido será o lucro da sociedade. Esse lucro será, então, distribuído aos sócios, na forma de dividendos.

Logo, a remuneração pelo investimento feito pelo adquirente da U.H. se dará por intermédio da Sociedade Locadora, que receberá o valor dos alugueis e, feitas as necessárias deduções, repassará ao adquirente, na qualidade de sócio, o valor líquido obtido.

A distribuição dos lucros obedecerá à proporção da participação de cada sócio-adquirente na sociedade, devendo espelhar, ainda, o teor do Acordo de Sócios a ser firmado. Assim, o sócio-adquirente que possuir 02 (duas) quotas, por ser titular de unidade de 23m² de área privativa, receberá valor menor que o sócio adquirente que possuir 03 (três) quotas, por ser titular de unidade de 37m² de área privativa. Evidentemente, a distribuição multiplica-se para sócios-adquirentes que sejam proprietários de mais de uma U.H.

Direitos dos Sócios:

Dentre os direitos dos sócios da Sociedade Locadora está o de receber os lucros da Sociedade, proporcionalmente a sua participação societária, decorrentes dos alugueis pagos em razão do Contrato de Locação celebrado entre a sociedade e a Operadora Hoteleira.

Ainda, é direito dos sócios o de participar e de votar em assembleias, ordinárias e extraordinárias, sempre que necessárias para aprovação de contas do exercício, eleição do administrador e quaisquer outras decisões a serem tomadas pela Sociedade. É por meio das assembleias que os sócios decidirão os rumos da Sociedade e controlarão suas atividades.

Cessão de Quotas, Extinção da Sociedade Locadora e direito de retirada:

É importante frisar que os sócios se obrigam, sempre que alienarem suas Unidades Hoteleiras, a ceder ao novo adquirente conjuntamente sua participação na Sociedade Locadora.

A Sociedade somente poderá ser dissolvida mediante deliberação da unanimidade dos Sócios. Os Sócios não terão qualquer direito de se retirar da Sociedade, ressalvados os casos expressamente previstos no Instrumento de Constituição.

3) CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL POR TEMPO DETERMINADO E OUTRAS AVENÇAS

O Contrato de Locação não residencial por tempo determinado e Outras Avenças, celebrado entre a Incorporadora Ofertante e a Operadora Hoteleira Locatária, estabelece algumas das principais condições para a utilização das U.H. que integrarão o Hotel **Laghetto Stilo Higienópolis** para a exploração da atividade Hoteleira.

A Incorporadora Ofertante figurará na posição de Locadora do Hotel transitoriamente, pois a partir da constituição da Sociedade Locadora esta última passará a figurar como Locadora do Empreendimento Hoteleiro.

No instrumento de Locação estão definidos os direitos e obrigações do locador e da locatária, principalmente com relação ao prazo de duração da locação, ao

valor dos aluguéis, à divisão das despesas condominiais e às hipóteses de término do contrato.

O Contrato de Locação permanecerá em vigor durante o período de 10 (dez) anos e 06 (seis) meses, contados da expedição do Auto de Conclusão de Obra (habite-se) e da assinatura do **Termo de Entrega e Recebimento do Hotel** e não está sujeito a renovação automática, encerrando sua vigência ao término do prazo de 10 (dez) anos e 06 (seis) meses estipulado. A Operadora Hoteleira somente terá direito à ação renovatória do Contrato de Locação se preencher os requisitos da Lei de Locação (Lei nº 8.245 de 18/10/1991, art. 71) e se obtiver Taxa de Ocupação Anual de no, no mínimo, 65% (sessenta e cinco por cento) das U.H. em pelo menos três anos da Locação. A Taxa de Ocupação Anual mínima de 65% (sessenta e cinco) será auferida entre o 3º (terceiro) ano e o 9º (nono) ano de operação do Hotel.

Relativamente aos aluguéis, a Operadora Hoteleira Locatária pagará à Sociedade Locadora um valor mensal certo (**Aluguel Certo**) e um valor mensal variável (**Aluguel Variável**). O valor mensal do **Aluguel Variável** está atrelado à ocupação do Hotel, de tal forma que somente será devido se o Hotel superar 60% (sessenta por cento) de ocupação no mês de referência. Assim, se o Hotel tiver ocupação menor que 60% (sessenta por cento) em determinado mês será pago somente o **Aluguel Certo**. Se o Hotel tiver ocupação superior a 60% (sessenta por cento) será pago o **Aluguel Certo** acrescido da parcela de **Aluguel Variável**, calculada na forma estabelecida pelo instrumento de locação. O aluguel (certo e variável) somente começará a ser pago após o transcurso do prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias a partir da expedição do Auto de Conclusão de Obra (Habite-se) e da assinatura do Termo de Entrega e Recebimento do Hotel, após o término do período de *Soft Opening*, conforme estipulado no Contrato de Locação não residencial por tempo determinado e Outras Avenças.

A Operadora Hoteleira deverá, ainda, contratar seguro de fiança locatícia para os 05 (cinco) primeiros anos da locação (contados a partir do fim do Prazo de Carência), limitado ao valor de 90 (noventa) dias do **Aluguel Certo** relativo ao terceiro ano da locação devido pela Laghetto, no valor que na presente data corresponde a R\$ 648.000,00 (seiscentos e quarenta e oito mil reais), o qual deverá ser corrigido monetariamente de acordo com o índice previsto no contrato.

Ademais, o Contrato de Locação estabelece de forma específica que a Operadora Hoteleira, na qualidade de locatária, irá aportar ao Hotel todo o FF&E, nos termos do Memorial Descritivo Referencial do FF&E e do Cronograma de Atividades de Montagem e Equipagem Hoteleira anexos ao Contrato de Locação, responsabilizando-se pela aquisição da equipagem, mobília, vestimenta e objetos de decoração do Hotel, compreendendo o recebimento, armazenagem, guarda e instalação dos referidos equipamentos e mobiliário. Transcorridos os dez anos e seis meses da locação todo o material aportado pela Operadora Hoteleira como FF&E incorporar-se-á ao Hotel, não cabendo à

Locatária o levantamento de tais benfeitorias e instalações em nenhuma hipótese.

A Operadora Hoteleira, na qualidade de locatária, também será responsável pelo pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), da Taxa de Coleta de Lixo (TCL) das Unidades Hoteleiras, bem como as despesas condominiais ordinárias do Condomínio Geral, a partir da expedição do Auto de Conclusão da Obra total (Habite-se).

Outra obrigação assumida pela Operadora Hoteleira é a elaboração e disponibilização aos proprietários das U.H. de demonstrações financeiras trimestrais do Hotel, que serão revisadas por auditores independentes registrados na CVM, bem como a disponibilização de demonstrações financeiras anuais do Hotel, que serão auditadas por auditores independentes registrados na CVM. Essas informações financeiras serão disponibilizadas ao público no *site* www.axistriplebusiness.com.br.

A Locadora, por sua vez, além de ter obrigação de conservar a plena e inteira posse indireta do Hotel a fim de assegurar a exploração da atividade Hoteleira pela Locatária, deverá constituir Fundo de Reserva, a razão de 3% (três por cento) do **Aluguel Certo** no primeiro ano de locação, 4% (quatro por cento) do **Aluguel Certo** no segundo ano de locação e 5% (cinco por cento) do **Aluguel Certo** a partir do terceiro ano de locação. Dos valores recolhidos ao Fundo de Reserva, a proporção de 75% (setenta e cinco por cento) dos valores recolhidos anualmente obrigatoriamente será destinada ao pagamento de despesas relativas à renovação e atualização do FF&E, com o intuito de manter o padrão de qualidade atrelado à marca Laghetto Stilo.

Quanto às hipóteses de término do Contrato de Locação, é importante referir que a Sociedade Locadora não poderá denunciar imotivadamente o contrato antes do término do prazo de dez anos e seis meses da Locação, sob pena de arcar com indenização correspondente à integralidade dos aluguéis vincendos. Por outro lado, se a Operadora Hoteleira locatária denunciar imotivadamente o contrato antes do término do prazo de dez anos e seis meses incorrerá no pagamento de multa no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do **Aluguel Certo** devido até o termo final da locação.

Relativamente às consequências da rescisão do Contrato de Locação (por inadimplemento ou violação das obrigações estipuladas no Contrato), foi estabelecido que o descumprimento do Contrato de Locação por qualquer uma das partes, ensejará o pagamento de multa contratual no valor de 3 (três) meses do valor do **Aluguel Certo** relativo ao terceiro ano da locação, sem prejuízo do pagamento de indenização suplementar caso o prejuízo com o inadimplemento comprovadamente exceda o valor da multa contratual estipulada.

Ainda, caso ocorra a rescisão do contrato de locação antes de findo o prazo de dez anos e seis meses, a Operadora Hoteleira não poderá levantar os itens que aportou ao Hotel a título de FF&E, mas receberá indenização proporcional, paga

pela Sociedade Locadora, de acordo com o que estabelece o Contrato de Locação.

É vedada a cessão ou transferência do Contrato de Locação por qualquer das partes sem a anuência expressa da parte contrária, ficando proibida a sublocação total ou parcial do Hotel pela Operadora Hoteleira.

4) PROTOCOLO DE ACORDO

O Protocolo de Acordo é o instrumento que estabelece os termos e condições relativos à construção e incorporação do Hotel por parte da Incorporadora Ofertante e a afiliação do Hotel à marca/bandeira Laghetto Stilo e a sua locação e futura operação Hoteleira por parte da Operadora Hoteleira.

Nos termos do Protocolo de Acordo, a Incorporadora compromete-se a incorporar e construir o Empreendimento, entregando o Hotel totalmente concluído à Operadora Hoteleira no prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar da data do lançamento, o que se dará sempre após o registro da incorporação perante o Ofício Imobiliário competente, sem prejuízo do prazo de tolerância de 90 (noventa) dias para a entrega da obra.

Em contrapartida, a Operadora Hoteleira obriga-se a aportar o valor necessário para a aquisição de todo o FF&E do Hotel, providenciando também a montagem e instalação dos equipamentos, móveis e itens de decoração que compõem o FF&E, de modo a promover a abertura plena do Hotel ao público em 180 (cento e oitenta) contados da expedição do Auto de Conclusão da Obra Total (Habite-se). A discriminação detalhada dos equipamentos, móveis e itens de decoração do FF&E, bem como o cronograma de montagem e instalação, estão descritos em dois documentos anexos ao Protocolo de Acordo, cujo teor é parte indissociável e integrante do instrumento.

O Protocolo de Acordo estipula a obrigação da Operadora Hoteleira em oferecer uma garantia para o aporte do FF&E. Referida garantia será consubstanciada na hipoteca de primeiro grau de imóvel de propriedade de Plínio Rafael Ghisleni (sócio diretor da empresa Spieker & Ghisleni Ltda.), livre e desembaraçado de quaisquer ônus e/ou gravames, para a garantia do valor de R\$3.750.000,00 (três milhões e setecentos e cinquenta mil reais) do aporte do FF&E devido pela Operadora Hoteleira. Em adição à hipoteca acima referida, a Operadora Hoteleira oferece em Penhor os Direitos Creditórios de que é titular no Contrato de Compra e Venda de Móveis celebrado com a empresa Sierra Móveis no valor de R\$ 1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais), o qual encontra-se quitado com Nota Promissória pro soluto.

Portanto, caso a Operadora Hoteleira não efetue a aquisição e instalação dos itens de FF&E, a Incorporadora poderá acionar garantias mencionadas acima e utilizar os recursos disponíveis para executar a compra e instalação do FF&E em nome e em representação dos interesses dos adquirentes das U.H.

REMUNERAÇÃO DOS ADQUIRENTES DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO E DA OPERADORA HOTELEIRA

➤ **Remuneração dos adquirentes dos Contratos de Investimento Coletivo:**

A remuneração dos adquirentes compreenderá o pagamento de um valor mensal certo (**Aluguel Certo**) e um valor mensal variável (**Aluguel Variável**) pela Operadora Hoteleira para a Locadora (Sociedade Limitada). O pagamento do Aluguel será devido a partir do fim do prazo de *Soft Opening* estabelecido no Contrato de Locação. Portanto, nos primeiros 180 (cento e oitenta) dias da Locação a locatária não será obrigada ao pagamento do aluguel, pois o **pagamento de locatícios** iniciar-se-á no sétimo mês a partir da expedição do Auto de Conclusão de Obra (Habite-se) e da assinatura do Termo de Entrega e Recebimento do Hotel, após o término do período de *Soft Opening*.

O valor mensal do **Aluguel Certo** não depende dos índices de ocupação do Hotel nem de seus resultados financeiros. O **Aluguel Variável**, por outro lado, está atrelado à ocupação do Hotel, de tal forma que somente será devido se o Hotel superar 60% (sessenta por cento) de ocupação no mês de referência, de acordo com as tabelas abaixo, ressaltando-se que haverá distinção de valores para os primeiros anos de locação, conforme segue:

Primeiro ano de pagamento de locatícios	Valor mensal Certo	Valor mensal Variável
96 Unidades tipo 1 (23 m²)	96 x R\$1.800,00	R\$25,00 a cada 1% (um por cento) de ocupação acima de 60% (sessenta por cento) multiplicado por 96.
08 Unidades tipo 2 (37 m²)	08 x R\$2.700,00	R\$38,00 a cada 1% (um por cento) de ocupação acima de 60% (sessenta por cento) multiplicado por 08.

Segundo ano de Pagamento de Locatícios	Valor mensal Certo	Valor mensal Variável
96 Unidades tipo 1 (23 m²)	96 x R\$1.900,00	R\$25,00 a cada 1% (um por cento) de ocupação acima de 60% (sessenta por cento) multiplicado por 96.
08 Unidades tipo 2 (37 m²)	08 x R\$2.850,00	R\$38,00 a cada 1% (um por cento) de ocupação acima de 60% (sessenta por cento) multiplicado por 08.
A partir do terceiro ano de pagamento de locatícios	Valor mensal Certo	Valor mensal Variável

96 Unidades tipo 1 (23 m²)	96 x R\$2.000,00	R\$25,00 a cada 1% (um por cento) de ocupação acima de 60% (sessenta por cento) multiplicado por 96.
08 Unidades tipo 2 (37 m²)	08 x R\$3.000,00	R\$38,00 a cada 1% (um por cento) de ocupação acima de 60% (sessenta por cento) multiplicado por 08.

Portanto, a somatória entre o **Aluguel Certo** e o **Aluguel Variável** (quando houver) será paga à Sociedade Locadora e distribuída aos sócios sob a forma de distribuição de resultados. Os valores de aluguel referidos nas tabelas acima serão reajustados anualmente de acordo com a variação do INCC-M/FGV durante o período de construção do Empreendimento e pelo IGP-M/FGV a partir da Expedição do Auto de Conclusão de Obra Total (Habite-se).

Caso o pagamento do aluguel não seja realizado no vencimento, a Locatária incorrerá em juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido corrigido.

Ademais, o Contrato de Locação estipula a obrigação de contratação de seguro de fiança locatícia pela Locatária, durante os cinco primeiros anos da fase operacional da locação, no valor de 3 (três) meses do **Aluguel Certo** relativo ao terceiro ano da locação (soma que na presente data corresponde ao valor de R\$ 648.000,00, seiscentos e quarenta e oito mil reais, a qual deverá ser corrigida monetariamente de acordo com os índices de correção previstos no Contrato de Locação). Assim, caso a Locatária não efetue o pagamento dos aluguéis, o seguro de fiança locatícia cobrirá os valores não pagos segundo as condições acima mencionadas.

Outra garantia contra o inadimplemento contratual por parte da Operadora Hoteleira Locatária é a proibição de levantamento dos itens aportados a título de FF&E em caso de rescisão do contrato, ou seja, em qualquer caso de rescisão da locação, a mobília, os equipamentos e os itens de decoração adquiridos e instalados pela Operadora Hoteleira permanecerão no Hotel, mediante o pagamento de indenização proporcional estipulada no Contrato de Locação.

➤ **Remuneração da Operadora Hoteleira:**

A Operadora Hoteleira operará o **Hotel** com a marca **Laghetto Stilo** por sua conta e risco, responsabilizando-se pelo pagamento das Despesas Operacionais do Hotel na sua totalidade, bem como o pagamento do valor do aluguel à Sociedade Locadora. Dessa forma, a remuneração da Operadora Hoteleira pela exploração do Hotel não será devida pelos adquirentes das U.H, pois dependerá única e exclusivamente do sucesso do modelo de gestão Hoteleira adotado, mais especificamente, da sua capacidade de praticar tarifas de hospedagem condizentes com o mercado e do controle dos custos de manutenção e despesas do Hotel de forma geral, entre outros fatores.

CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADAS AO ADQUIRENTE

➤ Preço de aquisição das Unidades Hoteleiras:

Pela compra das Unidades Hoteleiras, os adquirentes deverão pagar o valor global correspondente a cada Unidade Hoteleira, conforme descrito no Compromisso de Compra e Venda.

O cálculo do valor das Unidades Hoteleiras é formado com base nos custos do terreno, aprovação do projeto, contratação de todos os projetos, marketing, edificação, impostos, legalização, remuneração e lucro imobiliário da Incorporadora.

O preço de cada Unidade Hoteleira pode variar entre R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) e R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais), valores referentes ao pagamento à vista. O valor para pagamento à vista refere-se à data-base de agosto de 2015 e sofrerá correção monetária mês a mês pelo INCC-M/FGV ao longo da oferta.

No preço das Unidades Hoteleiras em questão não estão compreendidos os custos relativos à aquisição e instalação dos itens que compõem o FF&E, que serão suportados pela Operadora Hoteleira, nos termos do Protocolo de Acordo e Contrato de Locação firmados. Também não estão compreendidos no preço das Unidades Hoteleiras tudo aquilo que não estiver expressamente consignado no orçamento do custo da obra constante do Memorial de Incorporação.

Por fim, todas as despesas diretamente relacionadas à compra e venda das Unidades Hoteleiras, incluindo as derivadas do Compromisso de Compra e Venda e da Escritura de Compra e Venda, assim como com as certidões de praxe em nome da Incorporadora Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e da Unidade Hoteleira, correrão por conta exclusiva do adquirente, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título, da precitada Incorporadora, em especial as despesas com: (i) imposto de transmissão (ITBI) que no Município de Porto Alegre atualmente está fixado na alíquota de 3% (três por cento) do valor de venda do imóvel/valor de avaliação da Prefeitura; (ii) emolumentos notariais e de registro (registrais), cujos valores atingem em média 1% (um por cento) do valor de venda do imóvel; (iii) com despachantes, em média no montante de R\$ 1.200,00 (hum mil e duzentos reais); e, bem assim, outras necessárias ou que forem criadas ou que aqui não tenham sido expressamente mencionadas.

➤ Comissão de Corretagem:

A fim de agilizar e profissionalizar a comercialização do Empreendimento e, principalmente, das U.H. a Incorporadora se encarregará de selecionar no mercado empresa(s) e/ou corretores especialistas na comercialização de imóveis para intermediar a venda das Unidades Hoteleiras aos adquirentes.

Desse modo, caso a comercialização da(s) U.H. seja realizada mediante a intermediação de comercializadora(s) imobiliária e/ou por corretores de imóveis, o adquirente do imóvel deverá arcar com o pagamento da comissão de corretagem, que corresponde aos honorários profissionais pagos diretamente ao corretor, ou à imobiliária responsável pela intermediação. O valor correspondente à comissão de corretagem geralmente corresponde à 6% (seis por cento) do preço de venda do imóvel.

Nesse molde de comercialização, a(s) comercializadora(s) imobiliária(s) e/ou o(s) corretor(es) de imóveis são os principais responsáveis pela transmissão das informações sobre o produto e pelo fechamento do negócio, sendo que a intermediação da compra e venda promovida por eles constitui negócio jurídico autônomo, independente da relação principal de compra e venda. Segundo essas características, então, o adquirente deverá arcar com o pagamento da comissão de corretagem

Entretanto, há a possibilidade de que o Contrato de Promessa de Compra e Venda não preveja o pagamento da comissão pelo promitente adquirente, de forma que é necessário verificar o que estiver estipulado no contrato.

➤ **Fundo de Reserva da Ala Axis Hotel:**

As Unidades Hoteleiras estão inseridas na **Ala Axis Hotel** do Condomínio Geral, o qual também é composto por uma **Ala Axis Office**. Dessa forma, os adquirentes das U.H., na qualidade de condôminos da **Ala Axis Hotel**, deverão contribuir para a instituição e manutenção do Fundo de Reserva da sua respectiva ala.

O Fundo de Reserva da Ala Axis Hotel, conforme determina o Contrato de Locação e a Convenção de Condomínio, será constituído mês a mês pela Sociedade Locadora e/ou pelos condôminos a razão de 3% (três por cento) do **Aluguel Certo** no primeiro ano de locação, 4% (quatro por cento) do **Aluguel Certo** no segundo ano e 5% (cinco por cento) do **Aluguel Certo** no terceiro ano em diante.

Os valores do Fundo de Reserva serão administrados consoante determina a Convenção de Condomínio, sendo que 75% (setenta e cinco por cento) do valor recolhido anualmente será destinado obrigatoriamente ao pagamento dos custos relativos à renovação, conservação e atualização do FF&E do Hotel e os 25% (vinte e cinco por cento) restantes poderão ser utilizados para o custeio das despesas condominiais extraordinárias, mediante decisão da assembleia de condôminos e conforme abordado no item abaixo.

Os adquirentes, na qualidade de sócios da Sociedade Locadora, não poderão efetuar saques no Fundo de Reserva. Ademais, eventual saldo positivo do Fundo de Reserva, ao final de cada exercício fiscal, será automaticamente tomado como saldo inicial para o exercício fiscal subsequente.

➤ **Despesas Condominiais:**

Os adquirentes das U.H. serão também condôminos do Condomínio Axis Triple Business (Condomínio Geral), o qual é subdividido em duas alas, quais sejam, **Ala Axis Office** e **Ala Axis Hotel**, sendo que nesta última é que estão situadas as 104 (cento e quatro) Unidades Hoteleiras e respectivas áreas comuns do Hotel **Laghetto Stilo Higienópolis**. Dessa maneira, os adquirentes terão de arcar com as despesas condominiais extraordinárias relativas ao Condomínio Geral e também com relação à **Ala Axis Hotel**, conforme disposto na minuta de Convenção de Condomínio, no Regimento Interno **da Ala Axis Hotel** e no Contrato de Locação não residencial por tempo determinado e Outra Avenças. As despesas condominiais ordinárias da **Ala Axis Hotel** ficarão abarcadas na operação Hoteleira como um todo, pelo que serão de responsabilidade da Operadora Hoteleira. As despesas condominiais extraordinárias serão de responsabilidade dos condôminos, ou seja, dos adquirentes das Unidades Hoteleiras. As despesas condominiais extraordinárias serão custeadas com os recursos de até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores recolhidos à título de Fundo de Reserva, ou seja, os condôminos/ adquirentes das U.H, recolherão mês a mês os valores para o Fundo de Reserva, conforme descrito no item acima, sendo que 25% (vinte e cinco por cento) dos valores arrecadados poderão ser utilizados para fazer frente às despesas condominiais extraordinárias. O uso e a destinação destes valores para pagamento das despesas extraordinárias deverão ser aprovados previamente pelos condôminos em assembleia condominial conforme determina a Convenção de Condomínio.

➤ **Contratação de auditor independente e/ou empresa de auditoria com registro na CVM:**

As informações financeiras do Hotel fornecidas pela Operadora Hoteleira deverão ser submetidas à revisão trimestral e auditoria anual por auditores independentes e/ou empresas de auditoria registrados na CVM, nos termos da Lei nº 6.404 de 15/12/1976, atualizada pela Lei nº 11.638 de 28/12/2007.

Estima-se que os valores a serem despendidos pelos adquirentes para a contratação de auditoria independente pode alcançar, em média, R\$ 12.000,00 (doze mil reais) ao ano para a auditoria das informações financeiras do Hotel com emissão de relatórios.

O custo da contratação da auditoria é uma estimativa global, cujo valor será suportado pela Sociedade Locadora e rateado entre os sócios/adquirentes.

➤ **Despesas para o regular funcionamento da Sociedade Locadora:**

Ao aderirem ao Instrumento de Constituição da Sociedade Locadora, os adquirentes das U.H. tornar-se-ão sócios da referida Sociedade e nessa condição deverão arcar com as despesas necessárias ao regular funcionamento da Sociedade em questão.

As despesas dizem respeito à contratação de contador habilitado no Conselho Regional de Contabilidade (cujas remuneração estima-se ser em torno de um salário mínimo mensal), e contratação de auditores independentes registrados

junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), cuja estimativa de remuneração encontra-se exposta no item acima.

Os custos iniciais para a constituição e registro da Sociedade Locadora serão pagos pela Incorporadora Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

➤ **Indenização pelas benfeitorias correspondentes ao FF&E:**

Na eventualidade de o Contrato de Locação não residencial por tempo determinado e Outras Avenças ser rescindido entre o início da Fase Operacional (abertura do Hotel) e o término do prazo de dez anos e seis meses, a Operadora Hoteleira não poderá levantar os itens de decoração, mobília e equipamentos que aportou ao Hotel a título de FF&E, mas terá direito a receber uma indenização proporcional ao valor aportado de acordo com o ano em que se der a rescisão do Contrato. Para fins de indenização proporcional o FF&E vai prefixado em R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e será pago na seguinte proporção:

Rescisão no 1º ano – 100% do valor prefixado do FF&E
Rescisão no 2º ano – 88% do valor prefixado do FF&E.
Rescisão no 3º ano – 76% do valor prefixado do FF&E.
Rescisão no 4º ano – 64% do valor prefixado do FF&E.
Rescisão no 5º ano – 52% do valor prefixado do FF&E.
Rescisão no 6º ano – 40% do valor prefixado do FF&E.
Rescisão no 7º ano – 28% do valor prefixado do FF&E.
Rescisão no 8º ano – 16% do valor prefixado do FF&E.
Rescisão no 9º ano – 0% do valor prefixado do FF&E.
Rescisão no 10º ano – 0% do valor prefixado do FF&E.

Nesse caso, conforme dispõe de forma detalhada o Contrato de Locação, os adquirentes das U.H., na qualidade de sócios da Sociedade Locadora, terão de arcar com o pagamento da mencionada indenização proporcional caso ocorra a rescisão do Contrato de Locação. A referida indenização poderá ser paga em até 12 (doze) parcelas iguais, mensais e consecutivas a partir da rescisão do contrato.

Importante observar que o valor da indenização pelo FF&E aportado pela Operadora Hoteleira será objeto de compensação com os valores devidos pela

dita Operadora Hoteleira em caso de rescisão, tais como: multa contratual e indenização suplementar referente à perdas e danos. Tudo conforme determina expressamente o Contrato de Locação à clausula 13.4.1.

CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE SERÃO SUPOSTAS PELA OPERADORA HOTELEIRA

A Operadora Hoteleira, na qualidade de Locatária, será responsável pelo pagamento das seguintes despesas:

- a)** Taxas, emolumentos, impostos e demais valores necessários à abertura e operação do Hotel.
- b)** Aquisição do FF&E, nos termos do Memorial Descritivo Referencial do FF&E.
- c)** Custos das atividades de recebimento, armazenagem, guarda, montagem, equipagem, instalação e decoração dos materiais que compõem o FF&E.
- d)** Contratação de uma das garantias estipuladas pelo Protocolo e Acordo para garantia do aporte do FF&E.
- e)** Contratação do seguro de fiança locatícia para os primeiros cinco anos de locação.
- f)** Pagamento do Aluguel Certo e do Aluguel Variável quando houver.
- g)** Custeio dos trabalhos de manutenção de rotina.
- h)** Pagamento do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo incidente sobre a área equivalente ao Hotel a partir da expedição do “Habite-se”, mesmo que o Hotel ainda não tenha entrado em operação.
- i)** Pagamento das despesas condominiais ordinárias.
- j)** Custos envolvidos na elaboração das informações financeiras do Hotel que devem ser fornecidas à Locadora e auditados por auditores independentes registrados na CVM.
- k)** Despesas e custos relativos à renovação de todas as licenças e autorizações necessárias à exploração do Hotel.

FATORES DE RISCO INERENTES A AQUISIÇÃO DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO (AQUISIÇÃO DE UNIDADE DE CONDO-HOTEL)

Antes de tomar a decisão de adquirir os Contratos de Investimento Coletivo ofertados pela Incorporadora, os potenciais adquirentes devem considerar cuidadosamente todas as informações constantes no material de oferta, em especial os fatores de risco descritos a seguir.

A decisão de investimento demanda complexa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes. Recomenda-se que os potenciais compradores avaliem juntamente com sua consultoria financeira os riscos associados a esse tipo de investimento.

Os negócios, a situação financeira e o desempenho do Empreendimento Hoteleiro **Laghetto Stilo Higienópolis**, bem como o valor patrimonial da Unidade Hoteleira adquirida, podem ser materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo apontados e, por conseguinte, impactar no Empreendimento e no investimento imobiliário.

Os FATORES DE RISCO INERENTES À AQUISIÇÃO DA UNIDADE DE CONDO-HOTEL a seguir expostos são os que as Ofertantes conhecem e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pelas Ofertantes ou que estas considerem atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o Empreendimento, e deverão ser considerados pelos potenciais adquirentes.

- 1) A Unidade Hoteleira adquirida não poderá ser destinada para uso residencial ou comercial pelos adquirentes, os quais são obrigados a aderir ao *pool* Hoteleiro nos moldes propostos (Termo de Adesão à Sociedade Locadora). Mesmo que o Hotel apresente desempenho financeiro abaixo do esperado ou abaixo do apontado no Estudo de Viabilidade, o adquirente não possui a prerrogativa de retirada de sua Unidade Hoteleira do *pool* (direito de retirada da Sociedade Locadora). Assim, ao adquirir Unidade(s) Hoteleira(s) o adquirente assume o risco de destinar seu(s) imóvel(is) à exploração exclusiva de atividade Hoteleira em conjunto com os demais adquirentes. A Incorporadora Ofertante não tem qualquer responsabilidade quanto aos resultados financeiros da operação Hoteleira, especialmente se não corresponderem às expectativas dos adquirentes.
- 2) Há a possibilidade de rescisão por parte da Operadora Hoteleira do Protocolo de Acordo no período entre o lançamento do Empreendimento e a abertura do Hotel. Contudo, ocorrendo essa hipótese, a Operadora Hoteleira incorrerá no pagamento de multa contratual no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem prejuízo do pagamento de indenização suplementar no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), cuja garantia de pagamento se consubstancia na hipoteca de primeiro grau de imóvel de propriedade de Plínio Rafael Ghisleni (sócio diretor da empresa Spieker & Ghisleni Ltda.), livre e desembaraçado de quaisquer ônus e/ou gravames, para a garantia do valor de

R\$3.750.000,00 (três milhões e setecentos e cinquenta mil reais) do aporte do FF&E devido pela Operadora Hoteleira. Em adição à hipoteca acima referida a Operadora Hoteleira oferece em Penhor os Direitos Creditórios de que é titular no Contrato de Compra e Venda de Móveis celebrado com a empresa Sierra Móveis no valor de R\$ 1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais), o qual encontra-se quitado com Nota Promissória pro soluto.

A beneficiária da indenização suplementar é a Incorporadora a qual fará uso deste recurso para executar a compra e instalação do FF&E, necessário à abertura e operação do Hotel, em nome e em representação dos interesses dos adquirentes das Unidades Hoteleiras. Entretanto, a Incorporadora poderá vir a enfrentar eventuais dificuldades para a execução das garantias oferecidas pela Operadora Hoteleira (hipoteca e penhor dos direitos creditórios). Nesse caso, a Incorporadora buscará, às suas expensas, extrajudicialmente e judicialmente se necessário for, o cumprimento das garantias oferecidas, o que poderá acarretar efeitos adversos para os adquirentes, tal como o atraso no início das operações do Hotel, visto que o valor, objeto das garantias prestadas, será destinado à aquisição e instalação de todo o FF&E do empreendimento hoteleiro.

Ademais, na hipótese de rescisão do Protocolo de Acordo, será necessária a contratação de outra Operadora Hoteleira para operar o Hotel. Neste caso, há o risco de que os adquirentes vejam frustrada sua expectativa de pagamento de **Aluguel Certo**, visto que não há como assegurar que a Operadora Hoteleira que vier a ser contratada vá manter as mesmas condições do Contrato de Locação ora celebrado, inclusive com relação ao pagamento de **Aluguel Certo**. Portanto, o adquirente deve estar ciente dos ônus envolvidos na aquisição dos Contratos de Investimento Coletivo ora ofertados, pois em caso de rescisão contratual da Operadora Hoteleira, não há garantia de que a nova Operadora que venha a ser contratada vá manter as mesmas condições do Contrato de Locação ora celebrado, nem mesmo com relação ao pagamento do **Aluguel Certo**.

- 3) Os adquirentes das unidades imobiliárias receberão mensalmente **Aluguel Certo** acrescido de **Aluguel Variável** quando for o caso, conforme estabelecido pelo Contrato de Locação não residencial por tempo determinado e Outras Avenças. O **Aluguel Certo** será pago pela Operadora Hoteleira independentemente da taxa de ocupação do Hotel, enquanto que o pagamento do **Aluguel Variável** depende do atingimento de taxa de ocupação mínima de 60% (sessenta por cento) de todas as U.H. no mês de referência. Tendo em vista que o pagamento do **Aluguel Variável** está sujeito ao desempenho comercial e ao sucesso do Empreendimento Hoteleiro, há o risco de que durante todo o prazo contratual da locação os adquirentes venham a receber **Aluguel Variável** em valor abaixo das expectativas ou, há ainda o risco de que o **Aluguel Variável** não venha a ser pago ao longo da locação. A Incorporadora Ofertante não se responsabiliza pelo risco do não pagamento ou do pagamento abaixo do esperado do **Aluguel Variável** aos adquirentes.
- 4) O Contrato de Locação celebrado com a Operadora Hoteleira é a prazo determinado e não está sujeito a renovação automática. Assim, há o risco de que ao final do prazo de dez anos e seis meses do Contrato de Locação a Operadora Hoteleira não tenha interesse em continuar como Locatária do Hotel. Nessa

hipótese, os adquirentes deverão estar preparados a empreender esforços para contratar outra Operadora Hoteleira para dar continuidade às atividades do Hotel. Ademais, não é possível garantir ou afirmar que, no caso de contratação de outra Operadora Hoteleira no futuro, serão mantidas as mesmas condições do Contrato de Locação ora celebrado, inclusive com relação ao pagamento de **Aluguel Certo**. A Incorporadora Ofertante não garante que os adquirentes terão mantidas as condições do Contrato de Locação ora celebrado após o término do prazo contratual de dez anos e seis meses.

- 5) O adquirente deve considerar o risco de inadimplência por parte da Operadora Hoteleira no pagamento dos aluguéis (**Aluguel Certo** e **Aluguel Variável**). O seguro de fiança locatícia, estipulado no Contrato de Locação, se limita a cobertura de até 3 (três) meses de locativos não pagos, no valor equivalente ao **Aluguel Certo** devido no período e somente nos primeiros cinco anos da locação. Nesse caso, os adquirentes deverão se utilizar dos mecanismos da Lei de Locações (Lei nº 8.245 de 18/10/1991) para obter o despejo da Locatária inadimplente. A Incorporadora Ofertante não é responsável, direta ou indiretamente e nem pode garantir o pagamento dos aluguéis mensais aos adquirentes, pois o Contrato de Locação estabelece relação jurídica de locação entre os adquirentes (congregados na Sociedade Locadora) e a Operadora Hoteleira Locatária.
- 6) Há a possibilidade de a Incorporadora Ofertante não comercializar todas as unidades autônomas hoteleiras que compõem o Hotel. Nessa hipótese, a Incorporadora se sub-rogará na mesma posição que têm os adquirentes na condição de titulares de unidades hoteleiras, de forma que, havendo um número significativo de unidades não alienadas a Incorporadora poderá vir a exercer influente poder de voto nas assembleias de condôminos bem como nas assembleias de sócios no âmbito da Sociedade Locadora.
- 7) A expectativa de rentabilidade estimada no Estudo de Viabilidade poderá não ocorrer. O Estudo de Viabilidade apontou como expectativa de rentabilidade para o Hotel **Laghetto Stilo Higienópolis** o percentual de, aproximadamente, 1,2% a. m. em valores nominais a partir do ano estabilizado (2021) para a compra de uma U.H. à vista e 0,8% a.m. em valores nominais a partir do ano estabilizado (2021) para a compra de uma U.H. à prazo. Tratam-se, contudo, de estimativas, as quais poderão não ocorrer e, neste sentido, a rentabilidade auferida poderá ser inferior aos percentuais apresentados no Estudo de Viabilidade. Ademais, o adquirente deve levar em consideração a possibilidade de o Estudo de Viabilidade não ser confiável pela ausência de empreendimentos similares em operação no mercado hoteleiro em Porto Alegre.
- 8) O atraso na construção e entrega do Empreendimento poderá diminuir a taxa de retorno do investimento prevista no Estudo de Viabilidade. O atraso na construção e entrega do Empreendimento acarretará na demora em se iniciar a Operação Hoteleira, o que, a depender dos índices de inflação e taxas de juros

praticadas no mercado financeiro, poderá alterar substancialmente o fluxo de retorno previsto no Estudo de Viabilidade e, por conseguinte, diminuir a taxa de retorno esperada pelo Adquirente.

- 9)** A Incorporadora Ofertante poderá ter de contratar financiamento com constituição de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel objeto do Empreendimento Hoteleiro com o intuito de pagar e/ou refinar suas dívidas. As Ofertantes não podem garantir que terão acesso no futuro a financiamentos em valor e condições suficientes que lhes permitam pagar suas dívidas ou financiar outras necessidades de caixa ou que suas atividades gerem fluxo de caixa operacional suficiente. Futuros instrumentos de empréstimo como linhas de crédito, podem conter cláusulas mais restritivas, principalmente, devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito, e/ou exijam que as Ofertantes tenham que hipotecar ativos (como o próprio imóvel sobre o qual está sendo construído o Empreendimento) como garantia dos empréstimos tomados. A dificuldade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar e impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios das Ofertantes.
- 10)** A Incorporadora poderá desistir da incorporação imobiliária na hipótese em que não se verifique a comercialização de, no mínimo, 60% (sessenta por cento) das unidades do Empreendimento nos 180 (cento e oitenta) dias contados da data de seu registro no Ofício de Registro de Imóveis competente. Esse período de 180 (cento e oitenta) dias denomina-se prazo de carência e durante a sua vigência será devido o pagamento das parcelas e/ou prestações relativos ao Compromisso de Compra e Venda que vencerem, considerado como feito a título de depósito. Assim, na hipótese de desistência da incorporação por parte da Incorporadora tal decisão será comunicada por escrito ao adquirente e a Incorporadora terá prazo de 30 (trinta) dias para restituir os valores até então pagos, incluindo a comissão de corretagem, devidamente corrigidos monetariamente pela variação do Índice Nacional do Custo da Construção Civil – Mercado (INCC-M) da Fundação Getúlio Vargas (FGV). A devolução, acima referenciada, será efetuada mediante depósito em conta corrente bancária dos adquirentes.
- 11)** As Unidades Hoteleiras estão sujeitas a desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica para uso Hoteleiro. A venda de unidades imobiliárias Hoteleiras atreladas a Contrato de Locação (sistema de *pool*) para operação Hoteleira está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a Unidade Hoteleira ora adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual. Ademais, a valorização de imóveis verificada nos últimos anos no Brasil poderá não se manter em períodos futuros, o que pode impactar adversamente o valor de cada Unidade Hoteleira ofertada, e, conseqüentemente, do imóvel como um todo. A escassez de financiamentos, o aumento de taxas de juros e possíveis recessões econômicas podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou Hoteleiros, trazendo decréscimo ou estagnação no valor do imóvel Hoteleiro.

- 12)** Os adquirentes devem levar em consideração os seguintes fatores de risco que poderão reduzir a ocupação do Empreendimento Hoteleiro, impactando negativamente no pagamento do **Aluguel Variável**: a possibilidade de ocorrência de (i) recessões econômicas que reduzam, interrompam ou levem à substituição dos serviços por outros concorrentes de menor preço; (ii) a possibilidade de mudanças nas políticas monetárias governamentais que impliquem aumento da taxa de juros, variação cambial e redução do poder de compra dos clientes. Os riscos acima referidos podem não ser os únicos, cabendo ao futuro adquirente avaliar criteriosamente outros possíveis riscos antes de tomar a decisão de investimento.
- 13)** A crescente consolidação do setor Hoteleiro no Brasil poderá exercer pressões nas margens e resultado operacional do Empreendimento Hoteleiro que será desenvolvido sobre as Unidades Hoteleiras. Os riscos de baixo desempenho são assumidos pela Operadora Hoteleira, mas somente nos primeiros dez anos e seis meses da Locação. Os principais riscos inerentes a Empreendimentos Hoteleiros são: (i) mudanças relevantes na situação macroeconômica brasileira ou mundial, inclusive no que concerne à ocorrência, duração e intensidade de recessões; (ii) aumento relevante dos custos operacionais, inclusive aqueles causados por conta de eventos da natureza; (iii) indisponibilidade de crédito ou disponibilidade de crédito em condições menos favoráveis do que as atuais; e (iv) crescimento no número de concorrentes, aumentando a oferta e diminuindo margens de lucro.

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DAS OFERTANTES

A Incorporadora e a Operadora Hoteleira firmaram declaração, assinada por seus administradores, cujo original encontra-se na sede da Incorporadora, na qual declaram serem responsáveis pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações (i) prestadas nos documentos referentes à oferta, incluindo, sem limitação, o presente Prospecto Resumido, e (ii) fornecidas aos adquirentes interessados em adquirir Contratos de Investimento coletivo, durante todo o prazo de duração da oferta.

Ainda, a Incorporadora e a Operadora Hoteleira declaram que não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre sua situação financeira, resultados operacionais e/ou sobre suas atividades que não tenham sido informados aos adquirentes e/ou que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas aos adquirentes no âmbito da oferta falsas, incorretas, inconsistentes ou imprecisas.