

**PROSPECTO RESUMIDO DA DISTRIBUIÇÃO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO
VINCULADOS A UNIDADES IMOBILIÁRIAS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
“PRAÇA SÃO PAULO”,**

OFERTADOS PELA INCORPORADORA

ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 02 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CNPJ nº 12.998.645/0001-44
Rua Henri Dunant, 792, Santo Amaro
São Paulo / SP

E PELA OPERADORA HOTELEIRA

HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A.

CNPJ/MF sob nº 09.967.852/0001-27
Avenida das Nações Unidas, nº 7.815 - Torre 2 - 9º, 10º e 11º (parte) andares, Pinheiros
São Paulo / SP

Distribuição pública de contratos de investimento coletivo vinculados a 209 (duzentas e nove) unidades imobiliárias autônomas e suas áreas comuns, destinadas a fins exclusivamente hoteleiros, do empreendimento imobiliário Praça São Paulo (“Unidades Imobiliárias”, “Empreendimento” e “Oferta”, respectivamente) perfazendo, conforme os valores da Tabela de Vendas abaixo definida, o montante total de:

R\$ 116.223.401,00

As Unidades Imobiliárias serão alienadas pela Odebrecht Realizações SP 02 – Empreendimento Imobiliário, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Henri Dunant, nº 792, Santo Amaro, CEP 04709-110, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.967.852/0001-27 (“Incorporadora”), por meio de oferta pública realizada com dispensa de registro e de determinados requisitos, nos termos do artigo 4º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e da Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015 (“Deliberação CVM 734”). A Oferta é composta por 209 (duzentas e nove) Unidades Imobiliárias com preço unitário mínimo de R\$553.702,00 (quinhentos e cinquenta e três mil, setecentos e dois reais), de acordo com a Tabela de Vendas (“Preço Mínimo”).

A PRESENTE OFERTA FOI DISPENSADA DE REGISTRO PELA CVM. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELOS OFERTANTES NEM JULGA A SUA QUALIDADE OU A DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO OFERTADOS

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores que: (i) que possuam ao menos R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio; ou (ii) invistam ao menos R\$300.000,00 (trezentos mil reais) na Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA	4
CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO EMPREENDIMENTO.....	10
<i>DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO</i>	<i>10</i>
<i>POSSIBILIDADE DE FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO</i>	<i>10</i>
<i>ESTUDO DE VIABILIDADE</i>	<i>10</i>
<i>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</i>	<i>11</i>
<i>AMNON S.A., ATTRO S.A., ARRUM S.A., ARATT S.A.</i>	<i>11</i>
<i>PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO EM TRÂMITE</i>	<i>12</i>
DESCRIÇÃO DA INCORPORADORA, DA OPERADORA HOTELEIRA E DA MANDATÁRIA.....	13
<i>ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 02 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</i>	<i>13</i>
<i>HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.</i>	<i>13</i>
<i>HOTEL VENTURES ASSESSORIA E CONSULTORIA EM TURISMO LTDA.....</i>	<i>14</i>
CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO EMPREENDIMENTO	15
<i>PROMESSA DE COMPRA E VENDA</i>	<i>15</i>
<i>CONTRATO DE LOCAÇÃO</i>	<i>21</i>
<i>CONTRATO DE MANDATO.....</i>	<i>27</i>
<i>CONTRATO DE AFILIAÇÃO</i>	<i>29</i>
REMUNERAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS	32
REMUNERAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA E DA MANDATÁRIA.....	37
CUSTOS, APORTES, DESPESAS, TAXAS QUE SEJAM OU POSSAM VIR A SER ARCADOS PELOS INVESTIDORES SUBSCRITORES E RETENÇÃO DO PAGAMENTO DOS VALORES DE ALUGUÉIS.....	40
FATORES DE RISCO.....	53
ANEXOS.....	66

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA

Nome do Empreendimento	Praça São Paulo
Incorporadora/Co-Ofertante	Odebrecht Realizações SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda.
Operadora Hoteleira/Co-Ofertante	Hotelaria Accor Brasil S.A.
Mandatária	Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda.
Espécie de Valor Mobiliário	Contratos de investimento coletivo vinculados às Unidades Imobiliárias a serem adquiridos por investidores. Os investidores aderem expressamente aos termos e condições de tais contratos de investimento coletivo, fazendo, também, jus a eventuais rendimentos decorrentes dos contratos de investimento coletivo.
Número de Unidades Imobiliárias a serem vendidas	209 (duzentas e nove) Unidades Imobiliárias com matrículas específicas, separadas e diversas da(s) matrícula(s) do Imóvel em que se encontrará localizado o Empreendimento
Preços Mínimos	<p>Os preços mínimos para a aquisição à vista dos diferentes tipos de Unidades Imobiliárias, conforme indicado na tabela indicativa dos valores dos preços das Unidades Imobiliárias previstos para o lançamento do Empreendimento e da forma de pagamento desses valores, que integra o presente Prospecto Resumido como Anexo III (“<u>Preços Mínimos</u>” e “<u>Tabela de Vendas</u>”, respectivamente) são os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none">• R\$553.702,00 (quinhentos e cinquenta e três mil, setecentos e dois reais) para Unidades Imobiliárias com áreas privativas equivalentes a 26,5 m² (vinte seis e meio metros quadrados) e 27 m² (vinte e sete metros quadrados); e• R\$1.053.385,00 (um milhão, cinquenta e três mil, trezentos e oitenta e cinco reais) para Unidades Imobiliárias com áreas privativas equivalentes a 53,0 m² (cinquenta e três metros quadrados).

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

O valor dos preços de todas as Unidades Imobiliárias, inclusive o valor dos Preços Mínimos, será corrigido, mensalmente, pela variação do INCC - Índice Nacional de Custos da Construção Civil-DI, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“INCC-DI”), com data base de dezembro de 2013.

Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta é de R\$116.223.401,00 (cento e dezesseis milhões, duzentos e vinte e três mil, quatrocentos e um reais), correspondente a multiplicação dos preços à vista de cada um dos diferentes tipos de Unidades Imobiliárias, conforme indicados na Tabela de Vendas, pela respectiva quantidade de Unidades Imobiliárias de tal tipo.

Preço e Forma de Pagamento

O preço e a forma de pagamento das Unidades Imobiliárias serão fixados nos termos descritos na Tabela de Vendas. Tais condições estão sujeitas a alterações, considerando as variações de mercado e eventuais negociações com os proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre as Unidades Imobiliárias (“Proprietários”) de acordo com as práticas do mercado imobiliário.

Destinação dos Recursos

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

Público Alvo

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

Caberá aos Ofertantes verificar se os Investidores Subscritores cumprem, ao menos, um dos requisitos acima mencionados de acordo com os seguintes documentos,

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

caso aplicável: (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.

Poderão participar, ainda, da Oferta, (i) acionistas controladores ou administradores das Ofertantes; (ii) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (iii) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nas alíneas “i” a “ii” acima (“Pessoas Vinculadas”), sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

Inadequação do Investimento

O investimento nas Unidades Imobiliárias não é adequado a investidores que: (i) não tenham conhecimento dos riscos envolvidos no investimento em imóveis; (ii) necessitem de liquidez imediata com relação às Unidades Imobiliárias a serem adquiridas (tendo em vista a natureza das negociações no setor imobiliário em geral, que pode 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 e/ou de imóveis.

Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Unidades Imobiliárias, os investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco” antes de aceitar a Oferta.

Data Estimada do Lançamento do Empreendimento

2 de abril de 2015¹.

⁽¹⁾As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a atrasos e modificações.

Prazo da Oferta

As Unidades Imobiliárias poderão ser comercializadas por prazo indeterminado.

Regime Jurídico

Incorporação imobiliária, nos termos (i) da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei de

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

Incorporação Imobiliária"); (ii) da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"); (iii) da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 ("Lei dos Corretores de Imóveis"); e (iv) da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931").

Adicionalmente, o investimento no Empreendimento é regido pela Instrução CVM 400, Lei do Mercado de Valores Mobiliários, Deliberação CVM 734, e, também, pelos seguintes instrumentos contratuais e declaração, anexos ao presente como Anexo I: (i) Memorial de Incorporação registrado na matrícula nº 218.585, no 15º Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 27 de novembro de 2013 ("Memorial de Incorporação"); (ii) Contrato de Compromisso de Compra e Venda e Outros Pactos (Unidade Hoteleira) -Condomínio Praça São Paulo Mixed Use ("Promessa de Compra e Venda"); (iii) Declarações do Comprador Condomínio Praça São Paulo Mixed Use ("Declarações"); (iv) Minuta da Futura Convenção de Condomínio "Praça São Paulo Mixed Use" ("Convenção de Condomínio"); (v) Contrato de Mandato Civil ("Contrato de Mandato"); (vi) Contrato de Afiliação à Marca Novotel ("Contrato de Afiliação"); e (vii) Contrato de Locação e Outras Avenças ("Contrato de Locação" e, em conjunto com o Memorial de Incorporação, a Promessa de Compra e Venda, as Declarações, a Convenção de Condomínio, o Contrato de Mandato e o Contrato de Afiliação, os "Contratos do Empreendimento").

Direito de Preferência

1.1. Ressalvado o disposto no item 1.3. abaixo, qualquer Proprietário poderá alienar sua Unidade Imobiliária, ainda que sob promessa, desde que notifique a Operadora Hoteleira, aos cuidados do gerente operacional do Empreendimento, para que esta possa exercer seu direito de preferência na aquisição da Unidade Imobiliária, nas mesmas condições oferecidas a terceiros ("Direito de Preferência").

1.2. A notificação da Operadora Hoteleira deverá conter as

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus, inclusive reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Recebida a notificação, que deverá ser encaminhada por Cartório de Títulos e Documentos ou outro meio fidedigno de encaminhamento de correspondência que permita a efetiva comprovação do recebimento, a Operadora Hoteleira terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentação de resposta, sob pena de o silêncio ser considerado como renúncia à aquisição.

A fim de evitar interferência nos negócios da Operadora Hoteleira em prejuízo da locação das Unidades Imobiliárias, o Proprietário deverá evitar alienar e, portanto, promover a cessão de sua posição contratual, a que título for, para empresa concorrente da Operadora Hoteleira.

Caso sejam alienadas, por Proprietário, a uma mesma empresa concorrente da Operadora Hoteleira, de forma conjunta ou isolada, ao menos 15% (quinze por cento) de Unidades Imobiliárias, a Operadora Hoteleira terá a faculdade, mas não a obrigação, de denunciar o Contrato de Locação e o Contrato de Afiliação, sem qualquer ônus ou penalidade para qualquer das partes do Contrato de Locação, aplicando-se, entretanto, com relação à Operadora Hoteleira o disposto no item 7.1.5, "c" do Contrato de Locação. Para tanto, a Operadora Hoteleira deverá notificar a Mandatária sobre sua decisão de denúncia, devendo permanecer na operação do Empreendimento pelo prazo mínimo de 90 (noventa) dias. Caso a Operadora Hoteleira permaneça como locatária, as partes contratantes ficam obrigadas a cumprir com todos os deveres e obrigações decorrentes do Contrato de Locação.

1.3. Até a data de expedição do auto de conclusão do Empreendimento, os Proprietários estão dispensados de conferir o Direito de Preferência à Operadora Hoteleira que,

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

para tanto, renuncia a tal direito. Não obstante, a Proprietária deverá comunicar à Operadora Hoteleira, aos cuidados do Diretor(a) da Área de Desenvolvimento de Negócios, o nome do cessionário, bem assim encaminhar-lhe uma cópia do respectivo contrato, desde que a ele tenha anuído. Caso a Operadora Hoteleira verifique que o cessionário é empresa concorrente da Operadora Hoteleira poderá tomar as medidas previstas no item 1.2. acima.

Informações Adicionais

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre as Ofertantes, o Empreendimento ou a Oferta poderão ser obtidas no seguinte endereço eletrônico:

www.pracasaopaulo.com

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO EMPREENDIMENTO

Descrição do Empreendimento

O Empreendimento será erigido na Rua Henri Dunant, nº 792, Santo Amaro, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme incorporação registrada sob R.02, na matrícula nº 218.585, no 15º Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 27 de novembro de 2013 (“Imóvel”). O Imóvel teve o seu número de matrícula alterado para 236.519 em virtude do aumento da área total do Imóvel ocorrida após o registro da incorporação.

O Empreendimento compõe o Subcondomínio Hoteleiro, que fará parte da Torre B do Condomínio Praça São Paulo Mixed Use (“Condomínio”). Além do Subcondomínio Hoteleiro, comporão a Torre B do Condomínio: (i) o Subcondomínio Residencial; (ii) o Subcondomínio Comercial; e (iii) o Subcondomínio Mall.

Já a Torre A do Condomínio será composta unicamente pelo Subcondomínio Empresarial.

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

Possibilidade de financiamento à construção (produção) e hipoteca ou alienação fiduciária das Unidades Imobiliárias

Os Proprietários declaram ter ciência e concordam por meio de cláusulas específicas e explícitas da Promessa de Compra e Venda que as Unidades Imobiliárias poderão ser hipotecadas ou alienadas a um agente financiador exclusivamente para fins de garantia para obter financiamento à construção (produção) do Empreendimento ou securitização dos recebíveis, que poderão ser empenhados ou cedidos mediante emissão e negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), ou por qualquer outro meio admitido pela legislação pertinente.

Estudo de Viabilidade

O Empreendimento foi objeto de um Estudo de Viabilidade, anexo ao presente Prospecto Resumido como Anexo II.

O Estudo de Viabilidade, datado de 28 de novembro de 2014, que compreende a análise de potencial técnico e financeiro do Empreendimento, do mercado e das possibilidades de rendimento. O Estudo de Viabilidade não deve ser interpretado, em nenhuma circunstância, como uma recomendação de investimento no Empreendimento. O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o investidor. Ao decidir por adquirir as Unidades Imobiliárias, os Proprietários deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. Para informações sobre os principais riscos envolvidos na aquisição de Unidades Imobiliárias do Empreendimento, o Investidor deve consultar a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Resumido.

Demonstrações Financeiras

A Operadora Hoteleira será responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras anuais e informações financeiras trimestrais do Empreendimento.

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

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

A elaboração das demonstrações financeiras anuais e das informações financeiras trimestrais mencionadas deverá seguir, conforme aplicável, a forma prevista na Lei 6404/76, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

As demonstrações financeiras anuais e as informações financeiras trimestrais acima mencionadas deverão permanecer disponíveis na página da rede mundial de computadores www.investiraccor.com.br por 3 (três) anos a contar da data das suas respectivas divulgações.

Os auditores independentes deverão ser selecionados de comum acordo entre as partes e contratados pela Operadora Hoteleira, dentre aqueles registrados perante a CVM.

AMNON S.A. ATTRO S.A. ARRUM S.A. ARATT S.A.

Às empresas AMNON S.A., a ATTRO S.A., a ARRUM S.A. e a ARATT S.A. (“Permutantes”) caberá em permuta, respectivamente, 1,66476%, 3,32952%, 1,66476% e 1,66476% do imóvel no qual o

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

Empreendimento está localizado, o que lhes corresponderá à futura Torre A do Condomínio, equivalente a 30,066% do terreno do imóvel.

As Permutantes concordaram plenamente com o desenvolvimento do Empreendimento.

Projeto de Desapropriação em Trâmite

Considerando a existência de projeto de desapropriação em trâmite na Prefeitura Municipal de São Paulo é possível que pelo traçado do mesmo, atualmente existente, parte das áreas de circulação do Empreendimento sejam desapropriadas, o que implicará em redução das áreas comuns e, eventualmente, alteração das frações ideais de terreno dos Subcondomínios e, por consequência, das Unidades Imobiliárias. Desta forma, caso a desapropriação se efetive, aplicar-se-á aos Proprietários o disposto no artigo 1.358 do Código Civil.

Caso o Empreendimento venha a ter parte de sua área desapropriada pela Prefeitura de São Paulo ou qualquer outro órgão com poder de expropriação, nada será devido pela Incorporadora aos Proprietários, devendo os Proprietários pleitear as indenizações que entenderem cabíveis diretamente em face do poder expropriante.

DESCRIÇÃO DA INCORPORADORA, DA OPERADORA HOTELEIRA E DA MANDATÁRIA

Odebrecht Realizações SP 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda.

A Odebrecht Realizações SP 02 – Empreendimento Imobiliário Ltda. é uma sociedade de propósito específico criada pela Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. para realizar a incorporação do Empreendimento.

A Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. é uma sociedade anônima que desenvolve empreendimentos residenciais, corporativos, comerciais e turísticos para média e média-alta renda em todo o Brasil.

A empresa se apóia em valores que asseguram a satisfação dos clientes: o compromisso com a qualidade e sustentabilidade, o envolvimento de uma mesma equipe em todas as etapas do empreendimento – da concepção à execução, a seletividade na escolha do melhor terreno e produto e uma garantia que nenhuma outra empresa imobiliária pode oferecer, a da marca Odebrecht, organização de negócios diversificados e cultura sólida, com 70 anos de experiência e mais de 180 mil integrantes atuando em mais de 20 países.

Na qualidade de Incorporadora, a Odebrecht Realizações SP 02 é a responsável, nos termos previstos nos Contratos do Empreendimento e nos artigos 29 e 31 da Lei de Incorporação Imobiliária: (i) pela incorporação e construção do Empreendimento, que poderá ser executada por terceiros contratados sob sua responsabilidade; e (ii) pela entrega das Unidades Imobiliárias e de todo o Empreendimento.

A Incorporadora não tem responsabilidade sobre a operação do Empreendimento.

Hotelaria Accor Brasil S.A.

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

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

As obrigações da Operadora Hoteleira no Contrato de Locação consistem em, dentre outras: (i) explorar, por conta própria, os comércios e atividades conexas com o Empreendimento; (ii) apresentar, anualmente aos Proprietários, o Orçamento Anual, observados os termos previstos no Contrato de Lo-

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

cação; (iii) elaborar e divulgar as suas informações financeiras conforme informado no quadro “Demonstrações Financeiras” acima; e (iv) contratar seguros durante a fase operacional do Empreendimento.

A Operadora Hoteleira não tem responsabilidade pela construção e entrega das Unidades Imobiliárias ou do Empreendimento.

O grupo hoteleiro Accor é a maior rede de operação hoteleira do mundo e ocupa a posição de líder do mercado hoteleiro europeu e brasileiro. O Grupo Accor está presente em 92 países, com mais de 3.600 hotéis e 460.000 quartos.

As marcas de propriedade do Grupo Accor incluem Sofitel, Pullman, Grand Mercure, Mercure, Adagio, Novotel, Ibis, Ibis Styles e Ibis Budget disponibilizando aos seus clientes, dos mais diferentes perfis, uma grande variedade de opções para hospedagem hoteleira.

Com mais de 170.000 colaboradores trabalhando sob bandeiras do Grupo Accor, este oferece aos seus clientes e parceiros aproximadamente 45 anos de know-how e expertise na área de operação hoteleira.

Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda.

A Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda. foi fundada em 1999 e é uma referência em assessoria de investimento hoteleiro no Brasil. A companhia atua por meio de três áreas de negócios: (a) consultoria em investimento hoteleiro; (b) *hotel asset management* e (c) fundos de investimento hoteleiros.

A companhia foi pioneira no país na atividade de hotel asset management, área focada em supervisionar e maximizar a rentabilidade dos investimentos hoteleiros. Atualmente, tem como clientes, 14 empreendimentos hoteleiros no Brasil, pulverizados em mais de 2.000 investidores, com ativos superiores a R\$ 1,2 bilhão. Entre 2012 e 2014, a Hotel Ventures assinou 14 novos contratos de hotel asset management, com previsão de inauguração desses hotéis a partir de 2015.

A empresa figura na qualidade de Mandatária contratada pelos Proprietários para representar os interesses individuais homogêneos dos Proprietários frente à Operadora Hoteleira inclusive fiscalizando as atividades por ela desenvolvidas no âmbito do Empreendimento. Em razão de seus conhecimentos hoteleiros, a Mandatária prestará assessoria aos Proprietários, permitindo, ao mesmo tempo, que estes interajam com a Operadora Hoteleira e que a Operadora Hoteleira tenha apenas um interlocutor perante os Proprietários.

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA
OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO EMPREENDIMENTO

São apresentadas a seguir informações resumidas sobre as disposições contratuais que regulam as relações entre os Proprietários, a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, na qualidade de locatária do Empreendimento, no âmbito da Promessa de Compra e Venda, do Contrato de Locação, do Contrato de Mandato e do Contrato de Afiliação.

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

Promessa de Compra e Venda

1.1. A transferência da propriedade ao Proprietário ocorrerá apenas após a quitação integral do preço da respectiva Unidade Imobiliária pelo promitente adquirente, quando então, o mesmo passará a figurar na qualidade de Proprietário e fará jus à remuneração prevista no Contrato de Locação.

Por meio da Promessa de Compra e Venda, a Incorporadora se compromete a vender ao Proprietário, e o Proprietário a adquirir a(s) Unidades Imobiliárias pelo preço, certo e ajustado, que será pago na forma indicada na Tabela de Vendas.

2.1. O Proprietário declara ter conhecimento de que está em fase de constituição a Associação Praça São Paulo (“Associação”), que se encontra em processo de registro perante o 2º Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, e que só se tornará operativa na hipótese de a Incorporadora vir a construir os empreendimentos residencial e comercial. Dessa forma, o Proprietário declara que:

- (a) foi adequadamente informado sobre as cláusulas e condições da Promessa de Compra e Venda, e de que a aquisição de sua Unidade Imobiliária implica em sua automática adesão ao quadro associativo da Associação;
- (b) é de seu interesse, por considerar uma das condições essenciais para formalização da Promessa de Compra e Venda, o seu ingresso no quadro associativo da Associação, razão porque adere à referida Associação, como associado;
- (c) conhece e se obriga a cumprir as regras estabelecidas pela Associação, quando esta se tornar operativa;
- (d) ao ceder ou prometer ceder seus direitos de promitente comprador, obriga-se previamente a

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

atender às disposições constantes da Promessa de Compra e Venda e ceder sua posição de associado;

(e) tem capacidade legal para celebrar a Promessa de Compra e Venda e ser associado da Associação, cumprindo e fazendo cumprir as obrigações e deveres decorrentes, especialmente por ter recebido adequados esclarecimentos a seu respeito; e

(f) não se acha sob premente necessidade, tampouco a presente aquisição envolve negociação de obrigação que lhe seja desproporcional, de modo que sua celebração é feita dentro dos princípios de probidade e boa-fé.

3.1. Além disso, o Proprietário declara ter conhecimento e aceitar que:

(a) o Hotel será operado pela Operadora Hoteleira ou por uma sociedade a ela coligada ou de seu grupo econômico;

(b) a Incorporadora, se preciso for, fará as alterações e/ou adaptações na Convenção de Condomínio que sejam necessárias para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a Operadora Hoteleira;

(c) todas as Unidades Imobiliárias integrantes do Empreendimento obrigatoriamente serão deferidas à utilização como meio de hospedagem, sob a exploração da Operadora Hoteleira, nos termos estabelecidos na Convenção de Condomínio e nos contratos com ela firmados;

(d) a utilização das Unidades Imobiliárias como meio de hospedagem só poderá ser feita por operadora hoteleira e em razão da contratação da Operadora Hoteleira, caberá a esta operacionalizar o sistema de hospedagem diária, de longos períodos ou qualquer outro meio legalmente admitido em lei;

(e) em razão dos contratos celebrados com a Operadora Hoteleira, no ato de aquisição de sua Unidade Imobiliária e em decorrência dela, passa a ser locador daquela, condição essa que permanecerá enquanto for Proprietário;

(g) a Mandatária ou uma empresa por ela contratada, vistorie a Unidade Imobiliária ora comprometida quando do recebimento da comunicação da Incorporadora, de modo que confere poderes àquela para firmar o respectivo Termo de Vistoria e Recebimento de Chaves, bem assim outros que se fizerem necessários, recebendo as chaves de sua unidade, ficando consignado que:

(h) a Mandatária, após ter recebido as chaves da unidade ora compromissada, a transfira à Operadora Hoteleira, para que esta possa explorá-la, em conjunto com as demais, como meio de hospedagem;

(i) o início das atividades hoteleiras somente ocorrerá após a expedição do auto de conclusão (habite-se), término da montagem, equipagem e decoração do Empreendimento, recebimento do Empreendimento pela Operadora Hoteleira e expedição de todas as licenças que permitam a regular operação e funcionamento do Empreendimento como um meio de hospedagem;

(j) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Empreendimento, certas Unidades Imobiliárias dele integrantes, poderão ser interligadas com outras, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;

(l) a eficácia de sua adesão aos Contratos do Empreendimento, está vinculada à implementação das seguintes condições: (1) pagamento do preço estabelecido na Promessa de Compra e Venda; (2) recebimento da posse da unidade compromissada; (3) pagamento da taxa de afiliação e os honorários de pré-operação devidos à Operadora Hoteleira com os tributos incidentes; e, (4) cumprimento das demais condições estabelecidas na Promessa de Compra e Venda, no Contrato de Locação e no Contrato de Afiliação.

4.1. É vedado ao Proprietário:

(a) a interferência no projeto e na execução da construção, quer seja em entendimentos com o mestre de obras ou encarregados, ou com qualquer dos subempreiteiros, profissionais ou consultores, ou com os operários em serviço na construção;

(b) a entrada e a permanência na obra sem autorização prévia do profissional dela encarregado, devendo toda e qualquer reclamação ou sugestão do Proprietário ser apresentada através da Incorporadora;

(c) solicitar modificações, substituições ou acréscimos na Unidade Imobiliária e vagas de garagem, qualquer que seja a natureza, exceto se aceito/permitido pela Incorporadora e acordado em apartado e de forma diversa entre as partes da Promessa de Compra e Venda, para fins de personalização da Unidade Imobiliária;

(d) alterar sua Unidade Imobiliária, haja vista que esta deve estar sempre em consonância com os padrões da marca da Operadora Hoteleira.

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

5.1. O Proprietário se obriga a:

(a) receber a escritura definitiva da Unidade Imobiliária, no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da comunicação que a Incorporadora lhe fizer, providenciando seu registro imediato no Cartório de Registro de Imóveis competente; e

(b) proceder à transferência do imóvel para seu nome, na Prefeitura Municipal competente, via inscrição imobiliária correspondente, no prazo máximo de sessenta (60) dias contados da outorga da escritura definitiva ou da celebração do instrumento de repasse com o agente financeiro, conforme o caso.

6.1. O Proprietário somente poderá ceder os direitos decorrentes da Promessa de Compra e Venda, aliená-los ou gravá-los, a qualquer título, com a prévia e expressa anuência da Incorporadora, que não poderá negá-la, desde que:

(a) o Proprietário esteja em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações por ele assumidas na Promessa de Compra e Venda e não tenha instituído quaisquer ônus sobre os direitos aquisitivos relativos à Unidade Imobiliária;

(b) o cessionário se sub-rogue em todas as obrigações assumidas pelo Proprietário na Promessa de Compra e Venda;

(c) o cessionário venha a comprovar, de modo irrefutável, sua idoneidade jurídica, econômica e financeira, comprovando estar apto a assumir as obrigações que lhe forem imputadas;

(d) o cessionário tenha sido aprovado em análise de crédito a ser realizada por empresa indicada pela Incorporadora, e cujo pagamento de referido custo será de responsabilidade do Proprietário;

(e) o Proprietário efetue o pagamento à Incorporadora da taxa de transferência correspondente a 1,5% (um vírgula cinco por cento) do preço total da Unidade Imobiliária indicado no Quadro Resumo da Promessa de Compra e Venda, atualizado monetariamente de acordo com os índices ali previstos; e

(f) o Proprietário ou o cessionário apresentem os recolhimentos devidos em função da transferência, em especial do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e laudêmio, se for o caso.

7.1. A Incorporadora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, ceder e transferir os direitos e obrigações decorrentes da Promessa de Compra e Venda, em relação a ela, Incorporadora, independentemente de qualquer anuência, interferência ou participação do Proprietário, ficando o cessionário obrigado a respeitar todas as cláusulas e condições aqui ajustadas.

8.1. A construção do Empreendimento será sempre realizada em nome da própria Incorporadora, para ela mesma e por sua conta, ou por quem ela indicar, com o objetivo de, após sua conclusão ser entregue a Unidade Imobiliária ao Proprietário, tudo em conformidade com as plantas e as especificações entregues ao Proprietário no ato da Promessa de Compra e Venda, documentos esses que compõem o Memorial de Incorporação e que integram em complemento a Promessa de Compra e Venda.

8.2. As obras serão executadas pela Incorporadora, ou por quem ela indicar, segundo projeto aprovado pela municipalidade, conforme alvarás, salvo modificações que, de acordo com as disposições da Promessa de Compra e Venda, venham a ser introduzidas.

No entanto, as modificações introduzidas em virtude de imposição de soluções técnicas usualmente adotadas na execução de obras, por determinação ou exigência dos órgãos da administração direta ou indireta, quer na esfera federal, ou estadual, ou municipal, especialmente do Corpo de Bombeiros, Secretaria do Meio Ambiente, Secretaria ou Departamento de Defesa do Consumidor, Secretaria, Departamento ou Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico, ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto, as quais não darão às Partes o direito de pleitearem qualquer compensação, sempre que tais modificações impositivas não desfigurem a essência da Unidade Imobiliária.

Adicionalmente, o registro do Memorial de Incorporação exige a prévia aprovação do projeto legal de construção pelas autoridades competentes, mas não a de todos os projetos executivos.

Sendo assim, é perfeitamente natural e possível a ocorrência de diferenças nas áreas comuns ou de utilização privativa, das áreas totais e de fração ideal de terreno de até cinco por cento (5%) das constantes do projeto aprovado comparativamente às dos quadros da NBR 12.721, e destes comparativamente às do projeto de execução.

Assim, eventuais diferenças não darão à Incorporadora, nem ao Proprietário, quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite, resultarem da execução da obra.

9.1. As partes da Promessa e Compra e Venda somente poderão exigir mutuamente o atendimento das obrigações de comprar e de vender convencionadas na Promessa de Compra e Venda, se:

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA
OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

- (a) o Proprietário não entregar, dentro de 10 (dez) dias úteis, à Incorporadora os documentos complementares indicados na lista que recebe no ato da compra, tudo em sequência à ficha cadastral que o Proprietário preenche e entrega também neste ato à Incorporadora;
- (b) a Incorporadora não aprovar as condições cadastrais em decorrência da análise que fará, por si ou por empresa especializada contratada para tanto, da ficha cadastral e a documentação complementar em até 30 (trinta) dias úteis, contadas do recebimento desta, admitida uma tolerância de 5 (cinco) dias;
- (c) não efetuado o pagamento da parcela de sinal (item 3.2, letra “a”, do Quadro Resumo da Promessa de Compra e Venda), dentro do prazo de análise cadastral, qualquer que seja a razão apontada pelo banco; e
- (d) não concretizada a incorporação do Empreendimento.

10.1. Para fins de caracterização da concretização da incorporação do Empreendimento, a Incorporadora estabeleceu no Memorial de Incorporação o prazo máximo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, contados de seu registro (ou de sua revalidação, caso não tenha sido alienada qualquer unidade dentro do prazo inicial de 180 dias), para efetivação ou desistência da incorporação, fixando, como condição, que esta efetivação está subordinada:

- (a) à alienação de vendas de 60% (sessenta por cento) das unidades do Empreendimento, tudo de acordo com o art. 34 e seus parágrafos, da Lei de Incorporação Imobiliária;
- (b) à contratação de financiamento para construção do Empreendimento, com garantia de repasse aos adquirentes de Unidades Imobiliárias.

10.2. Caso a Incorporadora opte pela desistência da incorporação até o término do Prazo de Carência, conforme definido na seção “Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias” abaixo, tal decisão será denunciada por escrito ao Oficial de Registro de Imóveis competente e a cada um dos adquirentes de Unidades Imobiliárias.

10.3. Não implementadas as condições de concretização da incorporação, o Proprietário se obriga a assinar com a Incorporadora ato declaratório da não realização do negócio, ocasião em que a Incorporadora devolverá ao Proprietário todos os valores que tiver recebido dele Proprietário a título de depósito, por conta do pagamento referente à Unidade Imobiliária.

11.1. Se a Incorporadora pleitear a resolução da Promessa de Compra e Venda e a retomada da

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

Unidade Imobiliária, em razão do inadimplemento do Proprietário quanto ao pagamento do preço de aquisição da Unidade imobiliária, terá ele direito à restituição do percentual de 75 (setenta e cinco por cento), a ser calculado sobre o valor das prestações efetivamente pagas a esse título, feitas ainda as seguintes deduções:

- (a) juros compensatórios calculados pela Tabela Price, caso tenham sido cobrados;
- (b) despesas administrativas à razão de 5% (cinco por cento) sobre todas as quantias pagas pelo Proprietário;
- (c) contribuição ao PIS sobre todas as quantias pagas pelo Proprietário;
- (d) contribuição ao COFINS sobre todas as quantias pagas pelo Proprietário;
- (e) condomínio de utilização (valores devidos à data da desocupação);
- (f) luz e gás (valores devidos à data da desocupação);
- (g) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (“IPTU”) (valores devidos à data de desocupação);
- (h) reparos necessários à reposição da Unidade Imobiliária em idêntico estado de quando foi entregue ao Proprietário, a menos que ele já o tenha devolvido à Incorporadora, em tais condições;
- (i) taxa diária de ocupação, ora fixada em 0,01% percentual sobre o preço de venda, corrigido pelos índices aqui pactuados, e devida desde o primeiro dia subsequente ao pagamento da última parcela, até a efetiva devolução do Unidade Imobiliária, se o Proprietário já se encontrar na posse, à época de sua mora;
- (j) todos os tributos e contribuições sociais pagos em decorrência do recebimento das prestações do preço.

A devolução será efetuada em três parcelas, corrigidas de acordo com o índice de atualização adota na Promessa de Compra e Venda.

Em qualquer hipótese de rescisão, a devolução ocorrerá dentro de cento e oitenta dias após a assinatura do distrato ou do trânsito em julgado da sentença ou da restituição da Unidade Imobiliária à Incorporadora, nas condições ajustadas na Promessa de Compra e Venda, o que por último ocorrer.

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

Contrato de Locação

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

2.1. O Contrato de Locação entrará em vigor na data de sua assinatura e vigorá:

(a) no período compreendido entre a data de assinatura e o início da Fase Operacional (isto é, com a abertura do Empreendimento ao público, quando começará a exploração hoteleira); e

(b) durante o período de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses contados do início da Fase Operacional, conforme definida no Contrato de Locação. Ao fim do prazo inicial de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses, o Contrato de Locação será automaticamente renovado por períodos iguais e sucessivos, sendo que, a parte que desejar a extinção do contrato, seja no vencimento de seu prazo inicial ou de qualquer de suas prorrogações, deverá notificar a outra por meio de carta registrada com aviso de recebimento com antecedência de 6 (seis) meses em relação à data prevista para o término do prazo do contrato em curso.

3.1. Dentre as principais obrigações dos Proprietários, originalmente contraídas pela Incorporadora, mas que serão assumidas pelos Proprietários quando da aquisição das suas respectivas Unidades Imobiliárias, têm-se:

(a) conservar a plena e inteira posse indireta do Empreendimento, não constituindo sobre ele qualquer gravame que venha a afetar sua livre exploração pela Operadora Hoteleira durante a vigência do Contrato de Locação;

(b) não turbar nem esbulhar a posse da Operadora Hoteleira sobre o Empreendimento, inclusive das instalações técnicas, do equipamento operacional, do material operacional e dos estoques operacionais e envidar seus melhores esforços para não permitir que terceiros turbem ou esbulhem tal posse;

(c) não interferir na operação hoteleira;

(d) notificar imediatamente a Operadora Hoteleira sobre qualquer ameaça à continuidade do Contrato de Locação, reconhecendo à Operadora Hoteleira o direito de praticar todos os atos necessários à defesa da continuidade dele;

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

(e) não dar instruções diretas ou indiretas a empregados da Operadora Hoteleira, bem como não interferir na atuação desses;

(f) dar o Empreendimento em locação à Operadora Hoteleira em adequadas condições construtivas, as quais deverão obedecer fielmente as especificações dos projetos e memoriais aprovados;

(g) imitar a Operadora Hoteleira na posse provisória do Empreendimento, como locatária, após a assinatura do termo de entrega e recebimento provisório, e não posse definitiva, também como locatária, após a assinatura do termo de entrega e recebimento definitivo;

(h) manter vigente o Contrato de Mandato que nomeia a Mandatária, ou, se necessário, nomear outro profissional como Mandatária, o qual poderá ser vetado pela Operadora Hoteleira, desde que fundamentadamente;

(i) reconhecer o direito exclusivo da Operadora Hoteleira de explorar a atividade hoteleira no Empreendimento, observadas as restrições previstas de forma expressa no Contrato de Locação;

3.2. Adicionalmente, são obrigações da Incorporadora:

(a) manter a Operadora Hoteleira indene de qualquer tipo de reclamação, inclusive trabalhista, fiscal, creditícia, etc., no que disser respeito à incorporação e construção do Empreendimento;

(b) contratar e manter vigentes os seguros previstos na Cláusula 12 do Contrato de Locação;

(c) apresentar à Operadora Hoteleira, para assinatura do termo de entrega e recebimento provisório, e antes do início da Fase Pré-Operacional do Empreendimento, o auto de conclusão da obra (Habite-se) total do Condomínio do Empreendimento ou, parcial, se apenas do Empreendimento, o Alvará do Corpo de Bombeiros, o Alvará de Funcionamento de Elevadores, o Auto de Vistoria de Segurança (AVS) e a Certidão Negativa de Débito do INSS referente à mão de obra empregada na construção do Empreendimento, sem prejuízo de colaborar, no que lhe couber, com a obtenção dos demais alvarás e licenças que se fizerem necessários;

(d) realizar, por sua conta, durante o período de garantia definido no respectivo manual dos proprietários das Unidades Imobiliárias e na legislação pertinente, todos os reparos relacionados a defeitos de construção ou a instalações que forem apontados pela Operadora Hoteleira;

(e) finalizar as obras civis do Empreendimento no prazo de 36 (trinta e seis) meses contados do

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

lançamento oficial do Empreendimento, bem como concluir a montagem hoteleira no prazo de 03 (três) meses contados da data de conclusão das obras (Habite-se), ressalvado o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, sem prejuízo da ocorrência de caso fortuito ou de força maior, permitindo que o Empreendimento esteja pronto e acabado, com suas instalações técnicas, materiais operacionais e equipamentos operacionais;

(f) sanar, nos prazos estabelecidos com a Operadora Hoteleira, as pendências impeditivas e as pendências não impeditivas relacionadas no Laudo de Vistoria Provisório e/ou no Laudo de Vistoria Definitivo do Empreendimento;

(g) iniciar a construção do Empreendimento no prazo máximo de 6 (seis) meses contados do lançamento oficial do Empreendimento;

O Empreendimento deverá ser entregue pela Incorporadora pronto e acabado sob aspecto de construção civil e devidamente equipado com as instalações técnicas, material operacional e equipamentos operacionais, em conformidade com as disposições constantes no Contrato de Afiliação e no Contrato de Locação.

3.3. São obrigações da Operadora Hoteleira, dentre outras:

(a) a abertura de uma filial para a operação, em nome próprio, do Empreendimento, assim como a execução das demais formalidades administrativas necessárias à sua operação, incluindo a obtenção do alvará de funcionamento;

(b) providenciar o registro do Contrato de Locação no Oficial de Registro de Imóveis competente até o limite de R\$ 5.770,00 (cinco mil setecentos e setenta reais) e repassar o custo de referido registro à Incorporadora;

(c) operar o Empreendimento com a marca “Novotel”, por sua conta e risco, salvo os riscos que tenham sido da Incorporadora, na qualidade de incorporadora e construtora do Empreendimento, e de seus sucessores a qualquer título, e/ou da Mandatária, tais como pessoal anteriormente contratado, aspectos construtivos, ações e processos de qualquer espécie de sua responsabilidade, hipotecas, arrestos, penhoras e outros riscos que foram por ela assumidos;

(d) explorar, por conta própria ou por meio de terceiros que contratar sob sua responsabilidade, os comércios e atividades conexas com o Empreendimento, fazendo constar dos contratos de exploração, concessão ou sublocação que as condições deles subordinar-se-ão às condições do Contrato de Locação;

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

- (e) administrar a Reserva de Reposição e Renovação;
- (f) apresentar, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido, demonstrativo financeiro e operacional do Empreendimento, que servirão de base para a apuração do aluguel mensal;
- (g) disponibilizar aos Proprietários demonstrações financeiras trimestrais e anuais, elaboradas segundo as regras da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”) sendo as trimestrais revisadas e as anuais auditadas por auditores independentes registrados perante a CVM;
- (h) apresentar, anualmente, à Mandatária o orçamento anual do Empreendimento e, mensalmente, realizar reunião com o gerente operacional para apresentação de relatórios e informações operacionais e financeiras referentes ao Empreendimento;
- (i) disponibilizar ao Empreendimento o acesso à organização de compras compartilhadas;
- (j) receber a Receita Operacional Bruta do Empreendimento, conforme definida no Contrato de Locação, assumindo inteira responsabilidade pela movimentação da conta do Empreendimento com a respectiva receita, bem como pelo pagamento das Despesas Operacionais, conforme definidas no Contrato de Locação;
- (l) manter o Empreendimento, suas instalações técnicas e seus equipamentos operacionais em bom estado de conservação e funcionamento, efetuando ou mandando efetuar os trabalhos de pequena manutenção de rotina, desde que não decorram de vícios de construção, de produtos ou de instalações, situação em que deverá solicitar à Mandatária, para que esta tome as providências necessárias em face dos Proprietários visando o acionamento da Incorporadora para que dê encaminhamento a respectiva garantia;
- (m) manter válidas e vigentes, com a assistência da Mandatária no que for necessário, todas as licenças e autorizações necessárias ao regular funcionamento e exploração do Empreendimento, sendo os custos respectivos considerados Despesas Operacionais do Empreendimento;
- (n) iniciar a Fase Operacional do Empreendimento no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da assinatura do termo de entrega e recebimento definitivo;
- (o) garantir o uso da marca Novotel enquanto durar o Contrato de Locação, nos termos nele estabelecidos, bem como de todos os sistemas integrados do Grupo Accor;

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

(p) contratar seguros;

(q) pagar, por conta e ordem dos Proprietários, os honorários da Mandatária, previstos no Contrato de Mandato após o decurso Prazo de Carência;

(r) durante todo o prazo da Fase Operacional, inclusive no Prazo de Carência, conforme definido no Contrato de Locação, pagar, por conta e ordem dos Proprietários, o IPTU do Empreendimento, ficando a Operadora Hoteleira desde logo autorizada a reter o valor respectivo do montante a ser pago aos Proprietários a título de aluguel, os quais serão corrigidos pelo critério de Atualização do Valor de Pagamento, conforme definido no Contrato de Locação;

(s) após o decurso do Prazo de Carência, reter e reservar, por conta e ordem dos Proprietários, os valores referentes à Reserva de Reposição e Renovação, conforme definida no Contrato de Locação;

(t) disponibilizar ao Empreendimento o acesso à organização de compras compartilhadas, ao sistema de back office, à rede privada de telecomunicações e aos programas de fidelidade e parceria;

(u) após o decurso do Prazo de Carência, pagar o aluguel mensal aos Proprietários; e

(v) indenizar os Proprietários pelos prejuízos a que, comprovadamente, der causa.

4.1. É facultada à Operadora Hoteleira a opção de rescindir o Contrato de Locação, sem multa para qualquer das partes, na hipótese de a operação do Empreendimento gerar resultado líquido negativo por: 2 (dois) exercícios consecutivos ou 2 (dois) alternados.

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

4.3. Na hipótese de a rescisão do Contrato de Locação ocorrer por violação ou descumprimento de qualquer cláusula, sem que essa violação tenha sido purgada nos termos do Contrato de Locação, a parte prejudicada terá direito à indenização nos valores abaixo, sem prejuízo de eventuais perdas e danos comprovadamente sofridos:

(i) R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), base novembro de 2012, por Unidade Imobiliária Empreendimentoeira, se a rescisão se der antes do início da Fase Operacional;

(ii) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), base novembro de 2012, por Unidade Imobiliária Hoteleira, se a rescisão se der durante o primeiro ano da Fase Operacional do Empreendimento; ou

(iii) em percentual decrescente sobre o valor mencionado no item “ii” anterior, se a rescisão se der entre o segundo e o nono ano de operação do Empreendimento, de acordo com os seguintes percentuais: 90% (noventa por cento) no segundo ano, 80% (oitenta por cento) no terceiro ano, 70% (setenta por cento) no quarto ano, 60% (sessenta por cento) no quinto ano, 50% (cinquenta por cento) no sexto ano, 40% (quarenta por cento) no sétimo ano, 30% (trinta por cento) no oitavo ano, e 20% (vinte por cento) no nono ano. A mesma indenização será devida pela parte que pleitear a rescisão imotivada do Contrato de Locação.

4.4. A Operadora Hoteleira poderá transferir o Contrato de Locação, sem o consentimento prévio da Incorporadora, da Mandatária ou dos Proprietários: (i) a qualquer filial da Operadora Hoteleira ou empresa pertencente ao Grupo Accor, ou (ii) a terceiro que adquira os ativos da Operadora Hoteleira, no todo ou em parte, devendo tal terceiro assumir expressamente, mediante documento escrito, assinado e entregue à Incorporadora e à Mandatária, todas as responsabilidades e obrigações da Operadora Hoteleira sob o Contrato de Locação. A Incorporadora e a Mandatária, por sua vez, poderão transferir o Contrato de Locação, independentemente da anuência da Operadora Hoteleira, (i) a qualquer filial que constituir ou a empresa pertencente ao seu grupo econômico; e (ii) a terceiro que adquira seus ativos, no todo ou em parte, devendo tal terceiro assumir, expressamente, mediante documento escrito assinado e entregue à Operadora Hoteleira, todas as responsabilidades e obrigações da cedente sob o Contrato de Locação.

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

4.6. A Operadora Hoteleira e a Incorporadora e os Proprietários, em sucessão da Incorporadora, renunciaram, nos termos do Contrato de Locação, ao direito de revisar o aluguel previstos nos artigos

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

68 a 70 da Lei 8.245/91, e a Operadora Hoteleira renunciou ao direito de pleitear a renovação judicial do Contrato de Locação, nos termos do artigo 51 da Lei 8.245/91.

Contrato de Mandato

1.1 A Mandatária, no desempenho do Contrato de Mandato, deverá agir por conta e ordem dos Proprietários, atuando com o necessário zelo e diligência, transferindo-lhes as vantagens que em seu lugar auferir, prestando-lhes contas de sua gestão, como também, dando-lhes consultoria e fiscalizando as atividades desenvolvidas pela Operadora Hoteleira;

1.2. A Mandatária, para o desempenho de suas funções, deverá receber os necessários poderes dos Proprietários, representando os interesses individuais homogêneos dos Proprietários, para atuar como representante destes em face da Operadora Hoteleira, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, sendo a Mandatária o único representante com quem a Operadora Hoteleira tratará diretamente a partir do início da fase operacional do Empreendimento;

O mandato civil acima citado começará a valer no início da fase pré-operacional do Empreendimento e terá o prazo de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses contados do início da Fase Operacional do Empreendimento, prorrogáveis por iguais períodos. No caso de uma das partes contratantes desejar extinguir o contrato, por ocasião do vencimento de seu prazo inicial ou ao término de suas prorrogações, tal parte deverá notificar a outra parte de sua decisão, por carta registrada com aviso de recebimento (AR), com antecedência de 6 (seis) meses em relação à data prevista para o término do prazo contratual em curso.

1.3. São, dentre outras, obrigações da Mandatária, segundo o Contrato de Mandato:

(i) zelar pelo investimento hoteleiro, através do emprego de todo o seu *expertise*, do acervo de informações de que dispõe e também das informações específicas sobre o Empreendimento que forem prestadas pela Operadora Hoteleira;

(ii) analisar os orçamentos anuais a serem apresentados pela Operadora Hoteleira, na medida em que esta disponibilizá-los, e elaborar, caso entenda necessário, sugestões aos mesmos;

(iii) analisar o mercado e comparar o desempenho do Empreendimento com o de seus competidores diretos, ou seja, empreendimentos hoteleiros da mesma categoria da marca Novotel;

(iv) analisar o desempenho do Empreendimento, incluindo a evolução das duas receitas e dos

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

custos operacionais, através dos documentos apresentados pela Operadora Hoteleira;

(v) verificar a administração e a utilização da Reserva de Reposição e Renovação, conforme definida no Contrato de Locação;

(vi) prestar contas aos Proprietários dos resultados do Empreendimento, cuidando para que os aluguéis devidos pela Operadora Hoteleira sejam depositados nas contas correntes bancárias de cada Proprietário, na forma do Contrato de Locação;

(vii) representar os Proprietários nas Assembleias Condominiais, Ordinárias e Extraordinárias do Empreendimento e do subcondomínio no qual o Empreendimento se insere que é o Subcondomínio Hoteleiro, inclusive nas Assembleias de Instalação do Condomínio e do Subcondomínio;

(ix) representar os Proprietários em todas as reuniões, no caso de ausências dos Proprietários ou dos procuradores nomeados pelos Proprietários devendo a Mandatária manifestar-se, sempre, em conformidade com as deliberações decorrentes da reunião havida com o conjunto de Proprietários;

(x) manter atualizado o cadastro dos Proprietários, fornecendo-o à Operadora Hoteleira para a efetivação do pagamento do aluguel mensal;

(xi) coletar e entregar à Operadora Hoteleira os valores que forem eventualmente aportados pelos Proprietários para pagamento de obras no Empreendimento e de seu IPTU;

(xii) representar os Proprietários na renovação do Contrato de Locação, caso esta venha a ocorrer e o Contrato de Mandato ainda estiver em vigor; e

(xiii) representar os Proprietários no recebimento das Unidades Imobiliárias perante a Incorporadora, imitando a Operadora Hoteleira na posse das Unidades Imobiliárias que lhes correspondam.

1.4. Qualquer manifestação dos Proprietários referente ao término, sem justa causa, do Contrato de Mandato, deverá ser precedida de deliberação tomada em Assembléia Geral Específica do Subcondomínio Hoteleiro, sendo que, para fins de deliberação, deverá ser observado o quorum de 51% (cinquenta e um por cento) dos Proprietários votantes presentes à Assembléia Específica do Subcondomínio Hoteleiro e desde que este percentual corresponda a, no mínimo, 40% (quarenta por cento) dos votos válidos do Subcondomínio Hoteleiro.

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

1.5. Caso não haja a recontração da atual Mandatária, no momento da renovação do Contrato de Locação ou do Contrato de Mandato, a Operadora Hoteleira deverá ser previamente consultada quanto ao candidato a sucessor, com poderes de veto, sob pena de rescisão do Contrato de Locação. Os candidatos a sucessores deverão ser escolhidos dentre empresas de boa reputação nacional e internacional e com experiência em hotelaria.

Contrato de Afiliação

1.1. O Contrato de Afiliação à Marca “Novotel”, celebrado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira em 8 de novembro de 2012, tem por objetivo a afiliação do Empreendimento Hoteleiro à marca “Novotel”, entrando em vigor a partir da sua assinatura e permanecendo vigente até enquanto vigorar o Contrato de Locação.

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

2.2. Os serviços de assessoria técnica hoteleira que serão prestados pela Operadora Hoteleira à Incorporadora são:

- (i) fornecimento de programa operacional e quadro de áreas;
- (ii) apresentação do produto “Novotel” e informações sobre os padrões a ele correlatos;
- (iii) acompanhamento da execução dos projetos de arquitetura, estrutura, instalações elétricas, instalações hidráulicas, instalações especiais e decoração;
- (iv) orientação das soluções técnicas apresentadas em cada projeto e elaboração de relatório a respeito;
- (v) fornecimento de rol de fornecedores para desenvolvimento dos projetos;
- (vi) acompanhamento ou análise das propostas dos fornecedores escolhidos pela Incorporadora;
- (vii) definição dos cronogramas de comum acordo com a Incorporadora;
- (viii) fornecimento da relação de pertences, a qual conterá lista de equipamentos e materiais

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

operacionais do Empreendimento; e

(ix) sugestão dos fornecedores, para aquisição dos equipamentos e materiais operacionais e para desenvolvimento de projetos técnicos do Empreendimento.

2.3. A Incorporadora é responsável pelo custeio e pagamento de todos os serviços e bens adquiridos para construção e montagem do Empreendimento, independentemente de terem sido os respectivos fornecedores indicados pela Operadora Hoteleira.

3.1. O Contrato de Afiliação poderá ser cedido livremente pela Operadora Hoteleira para qualquer sociedade do Grupo Accor, ou a terceiros que adquira os ativos da Operadora Hoteleira, no todo ou em parte, devendo tal terceiro assumir, expressamente, as obrigações desse Contrato. Da mesma forma, a Incorporadora poderá ceder o contrato livremente para qualquer sociedade pertencente ao mesmo grupo econômico, ou a terceiro que adquira os ativos da Incorporadora, no todo ou em parte, devendo tal terceiro assumir, expressamente, as obrigações desse Contrato, sendo vedada, contudo, a cessão para Empresa Concorrente (conforme prevista no Contrato de Afiliação).

3.2. O Contrato de Afiliação poderá ser rescindido de comum acordo ou judicialmente por qualquer uma das partes, na hipótese de inadimplemento por uma delas a qualquer de seus termos e condições, desde que não sanado dentro de 30 (trinta) dias do recebimento de notificação a esse respeito, dada pela parte prejudicada, sem prejuízo, porém, do direito desta parte às perdas e danos decorrentes de tal rescisão.

3.3. No caso de rescisão do Contrato de Locação referente ao Empreendimento, o Contrato de Afiliação estará automaticamente rescindido, aplicando-se eventuais penalidades que decorram do término antecipado, àquele que deu causa, nos termos e condições estritamente estipulados no Contrato de Locação.

REMUNERAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS

Cada uma das Unidades Imobiliárias, nos termos do Contrato de Locação, fará jus ao recebimento da seguinte remuneração decorrente da propriedade da(s) Unidade(s) Imobiliária(s) (“Remuneração”):

1.1. Após o decurso do período de 2 (dois) meses, contados do início da fase operacional do Empreendimento, no qual a Operadora Hoteleira fica (i) desobrigada de pagar o valor do aluguel à Incorporadora ou aos Proprietários, na qualidade de sucessores da Incorporadora, conforme o caso; e (ii) obrigada a efetuar o pagamento dos honorários da Mandatária apenas no caso do Resultado Operacional ser positivo no período (“Prazo de Carência”), o aluguel total a ser pago, mensalmente, aos Proprietários, pela locação das Unidades Imobiliárias à Operadora Hoteleira será representado pelo valor mínimo (base novembro de 2013) de R\$24.300,00 (vinte e quatro mil e trezentos reais) ou o equivalente a 83% (oitenta e três) do Resultado Operacional Positivo da operação do Empreendimento, conforme definido no Contrato de Locação, o que for maior, do qual serão descontados os Impostos sobre o IPTU, os honorários da Mandatária e a Reserva de Reposição e Renovação, conforme definido no Contrato de Locação.

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

Resultado Operacional = Receita Operacional Líquida – Despesas Operacionais

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

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

(i) Custos das mercadorias, produtos de limpeza e material de escritório consumidos;

- (ii) Salários, gratificações e remuneração de todo pessoal do Empreendimento, bem como encargos sociais, taxas e seguros, e todas as despesas com reclamações trabalhistas, além das provisões para férias, 13º salário, participações em lucros ou resultados, planos de previdência privada, provisões para processos em andamento e eventuais passivos latentes;
- (iii) Gastos com energia elétrica, comunicações, água, gás, luz e força e demais gastos dessa natureza;
- (iv) Custo das pequenas reparações e manutenções de rotina do Empreendimento;
- (v) Prêmios de seguro, inclusive os de natureza patrimonial;
- (vi) Despesas de publicidade e promoções, feitas diretamente para o Empreendimento;
- (vii) Todos os tributos decorrentes da operação que não estejam definidos como Despesas Exclusivas dos Proprietários;
- (viii) Provisões para litígios incorridos na operação, inclusive de natureza trabalhista, desde que não tenham se originado de exclusiva e comprovada má gestão operacional da Operadora Hoteleira, após análise e apuração justificada da Mandatária;
- (ix) Gastos de reposição do Material Operacional, conforme previsto no Contrato de Locação;
- (x) Provisão para devedores duvidosos, conforme definido no Contrato de Locação;
- (xi) Taxa de marketing e vendas corporativas, conforme definido no Contrato de Locação, a ser paga para a Operadora Hoteleira;
- (xii) Remuneração pela Utilização da Marca Novotel, a ser paga para a Operadora Hoteleira;
- (xiii) Serviço de distribuição e reservas, conforme definido no Contrato de Locação, a ser paga para a Operadora Hoteleira;
- (xiv) Despesas financeiras de qualquer natureza, decorrentes da operação hoteleira, com exceção daquelas decorrentes do Prazo de Carência, conforme definido no Contrato de Locação;
- (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 os salários, encargos e os custos de viagem;

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

(xvi) Reembolso, livre de tributos, para a Operadora Hoteleira, 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 tributos, para a Operadora Hoteleira, das despesas decorrentes de trabalhos e ações realizadas por equipe de vendas, especialmente criada para o Empreendimento, com o objetivo de melhorar o aproveitamento de suas ações comerciais e de marketing;

(xviii) Honorários de eventuais consultores técnicos contratados;

(xix) Despesas com os Programas de Fidelidade e Parceria, Sistema de Back Office, Rede Privada de Telecomunicações e Centro Administrativo & Financeiro, conforme definidos no Contrato de Locação, a serem pagas para a Operadora Hoteleira;

(xx) Despesas condominiais ordinárias do Condomínio Geral e despesas condominiais ordinárias específicas do SubcondomínioHoteleiro que forem compartilhadas com outro(s) subcondomínio(s), na proporção de sua participação até o limite de 1% da Receita Bruta de Hospedagem. As demais despesas ordinárias do Condomínio Geral, bem assim as extraordinárias de qualquer natureza, não serão consideradas Despesas Operacionais;

(xxi) Despesas com a elaboração, divulgação e contratação de auditoria independente para revisão das informações financeiras trimestrais e auditoria das demonstrações financeiras anuais do Empreendimento;

(xxii) Honorários da Mandatária de 0,5% da Receita Operacional Líquida do Empreendimento durante o Prazo de Carência, desde que o Resultado Operacional do Empreendimento, no período, seja positivo. Se o Resultado Operacional, no período, for negativo, os honorários da Mandatária deverão ser suportados exclusivamente pelos Proprietários.

1.2. A Operadora Hoteleira efetuará o pagamento do aluguel total descrito no item 1.1. acima a cada um dos Proprietários, respeitando, para tanto, o Índice de Pagamento de Aluguel, ou seja, rateando o valor total do aluguel de acordo com a fração ideal da Unidade Imobiliária detida por cada um dos Proprietários em relação à medida total do Empreendimento, conforme os termos previstos na Convenção de Condomínio.

Dessa forma, o aluguel total apurado nos termos do item 1.1. acima será pago pela Operadora

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

Hoteleira, proporcionalmente, de forma rateada entre cada um os Proprietários de acordo com o resultado da divisão entre a fração ideal da Unidade Imobiliária de propriedade de cada um dos Proprietários e a medida total do Empreendimento, conforme os termos previstos na Convenção de Condomínio.

1.3. O aluguel será pago aos Proprietários, mensalmente, por meio de depósito bancário em conta corrente, conforme dados indicados pela Mandatária à Operadora Hoteleira, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido.

1.4. A apuração mensal do aluguel será efetuada sobre o Resultado Operacional acumulado mês a mês, deduzindo-se os valores já pagos a título de aluguel nos meses anteriores, dos valores a pagar nos meses seguintes, pagando-se a diferença no ato caso a apuração definitiva resulte em valor maior ao já pago, havendo uma apuração definitiva anual ao final de cada Exercício Financeiro, conforme definido no Contrato de Locação.

Se houver saldo negativo do Resultado Operacional de cada exercício financeiro, será compensado ao longo do exercício financeiro subsequente, inclusive o valor do aluguel mínimo eventualmente pago aos Proprietários, devidamente corrigido pelo critério de Atualização do Valor de Pagamento, conforme definido no Contrato de Locação.

1.5. Se houver Resultado Operacional positivo, porém insuficiente para compensar eventual Resultado Operacional negativo acumulado nos meses anteriores, haverá somente o pagamento aos Proprietários do valor de aluguel mínimo, conforme o item 1.1. acima, até que seja eliminada a situação de Resultado Operacional negativo.

1.6. Para fins de pagamento do aluguel, a Operadora Hoteleira o apurará de acordo com o regime de competência e o pagará pelo regime de caixa.

1.7. Qualquer tolerância dos Proprietários quanto ao recebimento do aluguel que lhe for devido, fora dos prazos pactuados, importará em atualização dos valores pelo critério de Atualização do Valor do Pagamento, mais Encargos Moratórios, conforme definidos no Contrato de Locação.

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

1.9. Caso o aluguel seja insuficiente para o custeio do IPTU do Empreendimento, e dos honorários da Mandatária, a Operadora Hoteleira aportará tais valores e os descontará dos próximos aluguéis a serem pagos aos Proprietários, aplicando, quando for o caso, a Atualização do Valor de Pagamento, conforme definido no Contrato de Locação. Caso ocorra o término do Contrato de Locação sem que

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

eventuais aportes da Operadora Hoteleira tenham sido quitados pelos Proprietários, a quitação da dívida deverá ocorrer no momento em que se efetivar o referido término contratual, ressalvada a hipótese na qual o término do Contrato de Locação ocorrer por inadimplemento da Operadora Hoteleira, essa perderá em favor dos Proprietários os valores que tiver aportado para pagamento do IPTU e honorários da Mandatária.

1.10. Caso o aluguel seja insuficiente para o custeio da Reserva de Reposição e Renovação, a Operadora Hoteleira realizará referido desconto, devidamente corrigido pelo critério da Atualização do Valor de Pagamento, nos próximos aluguéis a serem pagos aos Proprietários.

1.11. Dessa forma, conforme exposto nos itens 1.9 e 1.10 acima, os Proprietários não serão chamados a aportar recursos adicionais no Empreendimento: (i) em caso de resultado operacional negativo do Empreendimento; e/ou (ii) no caso em que o valor do aluguel a ser pago aos Proprietários, nos termos do item 1.1 acima, não seja suficiente para que os Proprietários arquem com o pagamento do IPTU do Empreendimento ou os honorários da Mandatária.

REMUNERAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA E DA MANDATÁRIA

Remuneração da Operadora Hoteleira

Nos termos do Contrato de Locação, o aluguel a ser pago, mensalmente, pela Operadora Hoteleira, após o Prazo de Carência, corresponderá ao valor mínimo total de R\$24.300,00 (vinte e quatro mil e trezentos reais) ou o equivalente a 83% (oitenta e três por cento) do Resultado Operacional positivo da operação hoteleira do Empreendimento no período, do qual serão descontados o IPTU, a Reserva de Reposição e Renovação, e a remuneração da Mandatária. Nesse sentido, o valor equivalente ao resultado positivo da exploração hoteleira que ultrapassar o aluguel devido aos Proprietários comporá a remuneração da Operadora Hoteleira, sendo, assim, equivalente a 17% (dezessete por cento) do Resultado Operacional Positivo da operação hoteleira do Empreendimento em cada período.

Além da remuneração acima descrita, a Operadora Hoteleira também receberá os seguintes valores, os quais compõem parte da Despesa Operacional do Empreendimento:

(i) Taxa de Marketing e Vendas Corporativas: será devida mensalmente à Operadora Hoteleira, a partir do início da Fase Operacional, a Taxa de Marketing e Vendas Corporativas, correspondente a um percentual sobre a Receita Operacional Bruta mensal do Empreendimento, equivalente a (a) 1% (um por cento) durante o 1º (primeiro) ano de operação, (b) 1,5% (um vírgula cinco por cento) durante o 2º (segundo) ano de operação, e (c) 2% (dois por cento) a partir do 3º (terceiro) ano de operação.

(ii) Remuneração pela Utilização da Marca Novotel: será devida mensalmente à Operadora Hoteleira, a partir do início da Fase Operacional, Remuneração pela Utilização da Marca Novotel, incidente sobre a Receita Bruta de Hospedagem mensal do Empreendimento em percentual equivalente a: (i) 2% (dois por cento) durante seu primeiro ano de operação; (ii) 3% (três por cento) durante o segundo ano de operação; e (iii) 4% (quatro por cento) a partir do terceiro ano de operação.

(iii) Serviço de Distribuição e Reservas: será devida mensalmente à Operadora Hoteleira remuneração equivalente a 5% (cinco por cento), livre de impostos e taxas, da receita bruta gerada pelo núcleo de canais de reservas eletrônicas (GDS - Global Distribution Systems, IDS - Internet Distribution Systems, websites de parceiros, websites da Accor e afiliados) e das Centrais de Reservas operados pela Accor Reservation Services, no Brasil e no mundo, conectados a base de dados central denominada Travel Accor Reservation System On-Line (“TARS ON-LINE”). A remuneração, ora prevista, pelo serviço prestado pelas centrais de reservas Accor Reservations Services, pela distribuição do Empreendimento nos canais eletrônicos e pelo acesso direto ao sistema TARS ON-LINE, o qual permite a atualização das informações do Empreendimento

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

(descritivos comerciais, disponibilidades, tarifas) em todos os canais eletrônicos de reserva conectados a este sistema, não inclui eventuais comissões devidas a intermediários (Agências e Operadoras de Viagens, por exemplo) pelas reservas recebidas através dos canais eletrônicos;

(iv) Honorários Pré-Operacionais: a Operadora Hoteleira fará jus aos Honorários Pré-Operacionais, no valor de R\$5.636,30 (cinco mil, seiscentos e trinta e seis reais e trinta centavos) por Unidade Imobiliária do Empreendimento (considerando que a unidade suíte pagará o correspondente dois honorários), totalizando R\$1.183.621,95 (um milhão, cento e oitenta e três mil, seiscentos e vinte e um reais e noventa e cinco centavos), base novembro/2013 destinados a custear os trabalhos de suas áreas de suporte durante esta fase. Estes honorários serão pagos à Operadora Hoteleira pela Incorporadora, em 5 (cinco) parcelas iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira 05 (cinco) meses antes da data prevista para o início da Fase Pré-Operacional e as demais a cada 30 (trinta) dias subsequentes. Os honorários pré-operacionais não serão arcados pelos Proprietários, mas, sim, exclusivamente pela Incorporadora.

(v) Taxa de Afiliação: Pelo direito de afiliar o Empreendimento à marca Novotel, a Incorporadora pagará à Operadora Hoteleira a taxa de afiliação de R\$ 1.207,53 (mil e duzentos e sete reais e cinquenta e três centavos) por Unidade Imobiliária. Esse valor deverá ser pago em 15 (quinza) parcelas sucessivas, vencendo-se a primeira parcela dentro de 15 (quinze) dias contados da data de assinatura do Contrato de Afiliação e as demais parcelas a cada 30 (trinta) dias.

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

Remuneração da Mandatária

A remuneração mensal devida à Mandatária pelos investidores e seus sucessores, nos termos do Contrato de Mandato Civil será paga até o dia 20 (vinte) do mês seguinte ao vencido e corresponderá a: (a) 0,5% (meio por cento) da receita líquida total mensal do Empreendimento durante Prazo de Carência (assim entendido o período de 02 (dois) meses, contados do início da Fase Operacional do Empreendimento, no qual a Operadora Hoteleira estará desobrigada de pagar o valor referente ao aluguel); (b) 0,5% (meio por cento) da Receita Bruta, mais 1% do Resultado Operacional do Empreendimento, nos 04 (quatro) meses de operação após o término do Prazo de Carência; e (c) 0,5% (meio por cento) da Receita Bruta, mais 2% do Resultado Operacional do Empreendimento, a partir do 7º (sétimo) mês de operação do mesmo, inclusive.

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

Tal remuneração será descontada do valor do aluguel devido pela Operadora Hoteleira (conforme descrito na seção “Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias” deste Prospecto Resumido), a qual será responsável por efetuar o referido desconto e pagamento à Mandatária. Em caso de atraso, por parte da Operadora Hoteleira, no depósito do valor mencionado, a remuneração mensal da Mandatária será acrescida do pagamento de juros equivalentes a 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata die bem como multa moratória de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) ao dia, até o limite de 10% (dez por cento) sobre o valor principal corrigido.

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

Promessa de Compra e Venda:

O Proprietário deverá arcar com as despesas de remuneração do corretor e/ou empresa de corretagem que intermediar a venda da Unidade Imobiliária.

1.1. O pagamento dos preços relativos às Unidades Imobiliárias está indicado na Tabela de Vendas.

O pagamento do preço em parcelas está subordinado às seguintes e cumulativas condições:

- (i) incidência de juros compensatórios em algumas das parcelas; e
- (ii) atualização monetária de todas as parcelas.

Além disso, as parcelas do pagamento da aquisição da Unidade Imobiliária serão reajustadas conforme previsto no capítulo VI das normas Gerais da Promessa de Compra e Venda, observadas as seguintes regras:

- (i) Mês base para reajustamento das parcelas: Novembro/2012;
- (ii) Não estarão sujeitas a juros compensatórios se seu pagamento ocorrer até o mês de emissão do Habite-se; e
- (iii) Se seu pagamento ocorrer em data posterior ao mês de emissão do Habite-se está sujeito a juros compensatórios de 0,9489% ao mês, calculados pelo sistema da Tabela Price, a contar do mês subsequente ao mês de emissão do Habite-se, sem prejuízo das penalidades moratórias se houver atraso no seu pagamento.

Os valores das parcelas mencionadas no quadro resumo da Promessa de Compra e Venda, com inclusão de juros, são meramente elucidativos, uma vez que a incidência dos mesmos sofrerá variação de acordo com o mês de emissão do Habite-se e vencimento da respectiva parcela.

A aplicação e a cobrança da correção monetária se dará na forma da Lei 10.931.

2.1. Não integra o preço da Unidade Imobiliária a taxa de afiliação e os honorários pré-operacionais devidos à Operadora Hoteleira, cujos valores serão pagos pela Incorporadora e

reembolsados a esta pelos Proprietários respeitados os seguintes valores por Unidade Imobiliária, exceto a unidade suíte (nº1563), cujo pagamento será em dobro:

- (i) Taxa de afiliação – R\$1.207,53 (um mil duzentos e sete reais e cinquenta e três centavos); e
- (ii) Honorários Pré-Operacionais – R\$5.636,30 (cinco mil, seiscentos e trinta e seis reais e trinta centavos).

O valor das taxas e dos honorários será corrigido pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, a contar do mês-base indicado nos contratos firmados com a Operadora Hoteleira. Referidos valores deverão ser pagos pelo Proprietário, a título de reembolso, acrescidos dos tributos incidentes.

A taxa de afiliação será reembolsada na data de pagamento da parcela de sinal. Já os honorários pré-operacionais serão objeto de reembolso à medida em que a Incorporadora efetuar pagamento à Operadora Hoteleira.

2.2. As prestações poderão ser representadas por boletos bancários que serão enviados para pagamento ao endereço do Proprietário indicado na Promessa de Compra e Venda.

3.1. Enquanto não concluídas todas as Unidades Imobiliárias, os Proprietários das Unidades Imobiliárias já concluídas serão responsáveis pelo pagamento das despesas de Condomínio rateadas de forma proporcional entre os Proprietários das Unidades Imobiliárias já entregues, utilizando-se, para tanto, como critério de rateio, a fração ideal do condômino, dividida pela totalidade das frações ideais das Unidades Imobiliárias entregues.

4.1. Caberá ao Proprietário, na proporção dos coeficientes de participação no custo da obra, atribuído à Unidade Imobiliária no Memorial de Incorporação (conforme quadros da NBR) o pagamento das despesas oriundas da necessidade de execução, por parte dos Poderes Públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos, das ligações definitivas dos serviços públicos, tais como luz, força, gás, telefones e outros serviços.

As despesas referidas neste item 4.1., após sua quantificação, serão:

- (i) demonstradas pela Incorporadora e por esta rateadas na forma estabelecida neste item 4.1.;
- (ii) atualizadas monetariamente até seu pagamento pelos mesmos critérios de atualização estabelecidos na Promessa de Compra e Venda; e
- (iii) pagas pelo Proprietário quando solicitado pela Incorporadora.

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

5.1. O Proprietário responde pelo pagamento das despesas de condomínio do Empreendimento, bem como aquelas de IPTU e demais encargos que incidam sobre a Unidade Imobiliária, antes mesmo da data da Assembleia Geral da sua Instalação e independente da emissão do respectivo Habite-se, nos termos estabelecidos na Promessa de Compra e Venda, considerando a necessidade de preparação do Subcondomínio Hoteleiro para o início de suas atividades hoteleiras, conforme previsto nos contratos celebrados com a Operadora Hoteleira.

Se, por mera liberalidade, a Incorporadora pagar, em nome e por conta do Proprietário algum dos valores acima, o Proprietário reembolsará a Incorporadora dentro de 30 (trinta) dias, contados da respectiva solicitação, devidamente atualizadas monetariamente pelos índices previstos na Promessa de Compra e Venda, da data do pagamento até a em que se der o reembolso, acrescidas de juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, sob pena de incidência das penalidades moratórias previstas para eventual não pagamento das parcelas do preço.

6.1. A Incorporadora poderá exercer o direito de retenção da Unidade Imobiliária se, em qualquer das situações relacionadas à entrega das chaves prevista no subitem 9.3.1. da Promessa de Compra e Venda:

- (i) o Proprietário não estiver adimplente com todas as parcelas do saldo do preço, com vencimento até a data prevista para a entrega das chaves;
- (ii) o Proprietário não estiver adimplente com todas as demais despesas oriundas da Promessa de Compra e Venda;
- (iii) o Proprietário não estiver adimplente com todas as demais obrigações contratuais, de natureza pecuniária ou não pecuniária;
- (iv) o Proprietário se recusar a assinar a Escritura Definitiva de Venda e Compra com Pacto de Alienação Fiduciária, prevista na Promessa de Compra e Venda, ou outra equivalente, se assim exigida pela Incorporadora.

7.1. Além das penalidades previstas na Promessa de Compra e Venda, o Proprietário responderá pelas perdas e danos causados à Incorporadora se a não entrega das chaves se motivar por:

- (i) recusa, omissão, ou atraso injustificado por parte do Proprietário no recebimento das chaves da Unidade Imobiliária ou lavratura da escritura definitiva, por prazo superior a 30 (trinta) dias da data de sua convocação para esse fim; e

(ii) inadimplemento dele, Proprietário, no cumprimento das obrigações constantes da Promessa de Compra e Venda.

7.2. Se o Proprietário, por qualquer meio ou forma, ocupar a sua Unidade Imobiliária sem ter previamente cumprido todas as suas obrigações, cometerá infração ao disposto no art. 52, da lei de Incorporação Imobiliária, sendo considerado, assim, esbulhador, e, nesta hipótese, fica assegurado à Incorporadora o exercício dos direitos ali previstos, através das medidas legais e judiciais, sendo que essa ocupação indevida ensejará, inclusive, sua reintegração de posse, com mandato “initio litis”.

Ocorrendo tal hipótese, o Proprietário será obrigado a pagar multa diária de ocupação, ora fixada em 0,5% (meio por cento) sobre o preço de venda, corrigido pelos índices pactuados na Promessa de Compra e Venda.

8.1. A mora do Proprietário no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas na Promessa de Compra e Venda acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:

(i) reajuste monetário, de acordo com os critérios de correção previstos na Promessa de Compra e Venda e calculado “pro rata dies”, observado o critério a seguir:

(a) quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas, dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma da Promessa de Compra e Venda, será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de 1/30 da última variação percentual disponível, entre os valores do índice eleito na Promessa de Compra e Venda;

(b) quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária previsto na Promessa de Compra e Venda. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto na letra “a” acima.

(ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia que incidirão sobre o valor do principal, reajustado monetariamente, sem prejuízo da incidência dos juros compensatórios, incluídos no valor de cada parcela;

(iii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela, incidente sobre o valor do principal, corrigido monetariamente;

(iv) honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, e despesas

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

judiciais e extrajudiciais;

(v) despesas de publicidade ou comissão de leiloeiro, na base de 5% (cinco por cento) e 5% (cinco por cento), respectivamente, sobre o valor do débito (principal e acréscimos), na hipótese de iniciada ou concluída a alienação dos direitos do Proprietário a terceiros; e

(vi) multa compensatória de 10% (dez por cento), incidente sobre o valor do débito (principal e acréscimos), na hipótese da alienação da Unidade Imobiliária.

8.2. A mora do Proprietário será ratificada, mediante notificação judicial ou extrajudicial, com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação.

8.3. Iniciada a interpelação e mesmo que não concretizada, o Proprietário que pretender purgar a mora deverá fazê-lo com o pagamento, além do principal reajustado e acrescido de multa e dos juros da mora, das despesas judiciais e extrajudiciais, provocadas por seu atraso e mais honorários de advogado.

8.4. O simples pagamento do principal, sem reajuste monetário e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o Proprietário da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em ora, para todos os efeitos legais e contratuais.

8.5. Na hipótese de inadimplemento do Proprietário, a Incorporadora poderá optar, a seu único e exclusivo critério, por:

(i) considerar vencida por antecipação a totalidade do preço de alienação da Unidade Imobiliária, hipótese em que o Proprietário lhe pagará, além do principal, reajustável monetariamente, os juros de mora e multa convencionado na Promessa de Compra e Venda, tudo cobrável através de ação competente, respondendo, ainda, o Proprietário, pelas custas processuais e honorários advocatícios;

(ii) ou, ao seu exclusivo critério, e renunciando à faculdade acima prevista, a Incorporadora poderá considerar resolvido, de pleno direito, a Promessa de Compra e Venda, na forma estipulada em tal contrato;

(iii) ou, então, ainda a seu exclusivo critério, e se não desejar permanecer como titular da Unidade Imobiliária e respectivas benfeitorias e construções, poderá a Incorporadora providenciar a alienação, de acordo com o disposto no item 10.9. da Promessa de Compra e Venda, de todos os direitos e obrigações de que o Proprietário seja titular.

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

9.1. O Proprietário somente poderá ceder os direitos decorrentes da Promessa de Compra e Venda, aliená-los ou gravá-los, a qualquer título, com a prévia e expressa anuência da Incorporadora, que não poderá negá-la, desde que: (i) o Proprietário esteja em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações por ele assumidos na Promessa de Compra e Venda e não tenha instituído quaisquer ônus sobre os direitos aquisitivos relativos à Unidade Imobiliária; (ii) o cessionária se subroge em todas as obrigações assumidas pelo Proprietário na Promessa de Compra e Venda; (iii) o cessionário venha a comprovar, de modo irrefutável, a sua idoneidade jurídica, econômica e financeira, comprovando estar apto a assumir as obrigações que lhe foram imputadas; (iv) o cessionário tenha sido aprovado em análise de crédito a ser realizada por empresa indicada pela Incorporadora, e cujo pagamento de referido custo será de responsabilidade do Proprietário; (v) o Proprietário efetue o pagamento à Incorporadora da taxa de transferência correspondente a 1,5% (um vírgula cinco por cento) do preço total da Unidade Imobiliária indicada no quadro resumo, atualizado monetariamente de acordo com os índices ajustados na Promessa de Compra e Venda, e (vi) o Proprietário ou o cessionário apresentem os recolhimentos devidos em função da transferência, em especial do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e laudêmio, se for o caso.

Ocorrendo a transferência sem a anuência da Incorporadora, o instrumento de cessão será nulo de pleno direito, permanecendo o Proprietário vinculado às obrigações assumidas perante a Incorporadora, ficando sujeito, ainda, à rescisão contratual e às suas implicações legais e contratuais.

10.1. Ficam por conta do Proprietário todas as despesas decorrentes da Promessa de Compra e Venda, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelião de Notas de de Oficial de Registro de Imóveis, de quitações fiscais, imposto de transmissão, laudêmio, se for o caso, e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção, à Incorporadora. Com o intuito de otimizar as providências cartorárias e registrais, a Incorporadora indicará o respectivo Tabelionato de Notas em que será lavrada a escritura de compra e venda.

10.2. Sem prejuízo pelas perdas e danos causados à Incorporadora, e sob pena de incidência de multa mensal, à base de 0,5% (meio por cento) ao mês ou fração, do valor da Promessa de Compra e Venda, o Proprietário se obriga a:

(i) receber escritura definitiva da Unidade Imobiliária, no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da comunicação que a Incorporadora lhe fizer, providenciando seu registro imediato no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(ii) proceder à transferência do imóvel para o seu nome, na Prefeitura Municipal competente, via

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

inscrição imobiliária correspondente, no prazo máximo de sessenta dias contados da outorga da escritura definitiva ou da celebração do instrumento de repasse com o agente financeiro, conforme o caso.

11.1. Fica vedada ao Proprietário a constituição de quaisquer ônus sobre os direitos aquisitivos objeto da Promessa de Compra e Venda, sob pena de rescisão.

12.1. É de responsabilidade exclusiva do Proprietário o pagamento das despesas:

(i) com ligações provisórias e definitivas de serviços públicos;

(ii) com IPTU e taxas a partir da data da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, salvo as condominiais, que poderão ser cobradas e deverão ser pagas antes da referida Assembleia, nos termos previstos na Promessa de Compra e Venda. Eventuais despesas de responsabilidade do Proprietário, mas que tenham sido pagas pela Incorporadora antes do “Habite-se”, quando da entrega das chaves, implicará no dever de o Proprietário reembolsar a Incorporadora do valor por ele devido, de uma só vez, corrigido monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do IGPM, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o divulgado no mês anterior ao de cada pagamento efetuado pela Incorporadora e como índice reajuste o divulgado no mês anterior ao do efetivo reembolso; eventual atraso nesse reembolso acarretará a imediata incidência das penalidades moratórias previstas para o não pagamento do preço da compra e venda compromissada na Promessa de Compra e Venda.

14.1. A veracidade das informações constantes na ficha cadastral preenchida e assinada quando da assinatura da Promessa de Compra e Venda e a obrigação de apresentação de todos os documentos solicitados pela Incorporadora que se façam necessários para a aprovação das referidas condições cadastrais são de exclusiva responsabilidade do Proprietário.

A não apresentação dos documentos solicitados pela Incorporadora ou a não comprovação de quaisquer das informações constantes na referida ficha cadastral ou a não compensação do cheque representativo do sinal poderá ensejar, a critério exclusivo da Incorporadora, a ineficácia do negócio jurídico consubstanciado na Promessa de Compra e Venda, para todos os fins e efeitos de direito, sem necessidade de notificação ou constituição em mora, arcando exclusivamente o Proprietário, nessas hipóteses, com as despesas incorridas pela celebração da Promessa de Compra e Venda.

15.1. Não está incluído no preço convencionado para a Promessa de Compra e Venda o custeio de tudo aquilo que não esteja relacionado nas especificações constantes do Memorial Descritivo, previsto na alínea “g”, do artigo 32 da Lei de Incorporação Imobiliária, e no Memorial de Decoração, sendo que, em caso de dúvida, a responsabilidade do custeio caberá ao Proprietário.

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

16.1. Caso a Incorporadora exerça o seu direito de retenção da Unidade Imobiliária, conforme dispõe o artigo 52 da Lei de Incorporação Imobiliária, eventuais valores recebidos em razão da exploração hoteleira da referida unidade enquanto o Proprietário não estiver apto a se imitar na posse, pertencerão à Incorporadora, não cabendo ao Proprietário qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem.

17.1. A obrigação de entrega de bens, equipamentos e itens de acabamento pela Incorporadora constante dos respectivos Memoriais Descritivos de Acabamento e de Decoração é de caráter restritivo, não comportando interpretação ou extensão de responsabilidade. Assim, em caso de dúvida quanto ao custeio de determinado bem, equipamento ou item, caberá a ele, Proprietário e demais adquirentes de Unidades Imobiliárias suportarem tal custeio, na proporção da fração ideal de suas Unidades imobiliárias.

Contrato de Locação:

1.1. O Proprietário deverá custear as Despesas Exclusivas, conforme definidas no Contrato de Locação.

São Despesas Exclusivas dos Proprietários:

- (a) depreciação e amortização de edificações, materiais, mobiliário e equipamentos;
- (b) juros e amortização dos empréstimos feitos pelo Subcondomínio Empreendimento, assim como todo o encargo resultante de contratos de arrendamento/locação de áreas, móveis e/ou de equipamentos do Empreendimento e leasing;
- (c) Imposto de Renda e outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Aluguel pago pela Operadora Hoteleira aos Proprietários e sobre o capital dos Proprietários;
- (d) IPTU, conforme condições previstas no Contrato de Locação;
- (e) Reserva de Reposição e Renovação, conforme definida no Contrato de Locação;
- (f) Honorários da Mandatária, observadas as disposições específicas aplicáveis ao Prazo de Carência e demais condições previstas no Contrato de Locação e no Contrato de Mandato, respectivamente; e
- (g) Despesas condominiais do Condomínio Geral e despesas condominiais ordinárias específicas

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM
WWW.PRACASAOPAULO.COM

do Subcondomínio Hoteleiro que forem compartilhadas com outro(s) Subcondomínio(s), na proporção de sua participação em percentual acima de 1% (um por cento) da Receita Bruta de Hospedagem, conforme definidas no Contrato de Locação, além de despesas condominiais extraordinárias.

As despesas com impostos de renda e outros tributos incidentes sobre o Aluguel, IPTU, Reserva de Reposição e Renovação, honorários com a Mandatária e despesas condomínios previstas no item “g” acima, serão descontadas pela Operadora Hoteleirado valor do Aluguel a ser pago mensalmente. Caso o valor do Aluguel a ser pago em determinado mês não seja suficiente para pagar o IPTU e os honorários da Mandatária, a HAB aportará os valores necessários para tais pagamentos e realizará os devidos descontos, de maneira corrigida, dos próximos Aluguéis, conforme condições previstas no Contrato de Locação. Ainda, se esse Aluguel for insuficiente também para os descontos necessários para a composição da Reserva de Reposição e Renovação, tais valores serão descontados, devidamente corrigidos, dos futuros Aluguéis, conforme condições previstas no Contrato de Locação.

2.1. O Proprietário deverá arcar com os reparos, acréscimos e modificações de monta, que se referem aos aspectos físicos do Empreendimento, no sentido de manter a qualidade do atendimento e a rentabilidade de sua operação. Tais obras serão realizadas pelos Proprietários, após acordo prévio com a Operadora Hoteleira, às expensas do Proprietário, nos termos do orçamento de investimento que será apresentado anualmente e obedecido o cronograma previamente acordado entre as partes, conforme condições previstas no Contrato de Locação.

Caso o Proprietário não realize os reparos aprovados, com os acréscimos e modificações de monta ajustados, a Operadora Hoteleira poderá realizar os reparos, as modificações ou os acréscimos, às suas expensas, mas, agindo em nome e por conta do Proprietário, ficando assegurado o seu direito de se restituir dos gastos incorridos, através de descontos dos futuros aluguéis devidos aos Proprietários, devidamente corrigidos pelo critério da Atualização do Valor do Pagamento, conforme definido no Contrato de Locação.

Convenção de Condomínio:

1.1. Os Proprietários, enquanto condôminos, serão responsabilizados civil e criminalmente pelos prejuízos e danos causados aos outros condôminos e a terceiros por atos por ele praticados ou por pessoas de sua responsabilidade, que possam decorrer de ação ou omissão, em desacordo com o estabelecido nas normas emanadas da lei, da Convenção de Condomínio, das assembleias e da administração do Condomínio, arcando, às suas expensas, com as despesas decorrentes destes danos ou prejuízos, inclusive os eventualmente causados a vizinhos ou terceiros.

1.2. Havendo a necessidade de reparos nas Unidades Imobiliárias decorrentes de problemas construtivos, a Operadora Hoteleira comunicará o Proprietário, ou à Mandatária, para que este tome as providências necessárias à execução dos mesmos dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da comunicação, correndo as obras por conta e risco deste. Na hipótese dos problemas serem oriundos de área comum geral de uso exclusivo de determinados subcondomínios, a responsabilidade e custeio das obras caberá ao Condomínio ou ao(s) respectivos Subcondomínio(s), conforme o caso.

O não atendimento no prazo estipulado autorizará ao Síndico (ou Subsíndico, se for o caso) a proceder aos reparos por conta do Proprietário, mediante coleta de três orçamentos, enviando cópia ao mesmo. O ressarcimento far-se-á por cobrança imediata, aplicando-se as penalidades previstas em casos de mora.

1.3. Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da Unidade Imobiliária, o Proprietário alienante obriga-se a cientificar o Condomínio para que os boletos relativos às despesas condominiais sejam emitidas em nome do adquirente. Até que seja realizado o registro da transferência da propriedade no registro de imóveis competente, o alienante responderá solidariamente com o adquirente pelas despesas condominiais perante o Condomínio.

2.1. Os proprietários deverão:

(i) contribuir com as despesas do Condomínio Geral e do Subcondomínio Hoteleiro, na forma prevista na Convenção de Condomínio;

(ii) contribuir para o custeio de obras determinadas em assembleia, na forma e na proporção estabelecidas na Convenção de Condomínio;

(iii) arcar com as despesas relativas aos danos que sua Unidade Imobiliária tenha causado a outros Proprietários, usuários ou áreas condominiais, observadas no que diz respeito às Unidades Imobiliárias o quanto disposto em suas normas específicas;

(iv) executar, às suas expensas próprias, obras e serviços em suas Unidades Imobiliárias, bem como reparar, também às suas expensas, eventuais danos que sejam oriundos de sua Unidade Imobiliária e que afetem áreas comuns e/ou outras Unidades Imobiliárias;

2.2. As despesas com a convocação e realização das Assembleias Gerais serão levadas a débito do Condomínio, salvo quando convocadas por Proprietário para apreciação de recurso por ele interposto, quando, então, serão custeadas por este, caso o recurso seja desprovido; se provido, o valor ser-lhe-á pelo Condomínio devolvido devidamente corrigido.

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

As despesas com a convocação e realização das Assembleias Específicas serão levadas a débito do Subcondomínio Hoteleiro, salvo quando convocadas por Proprietário para apreciação de recurso por ele interposto, quando, então, serão custeadas por este, caso o recurso seja desprovido; se provido, o valor ser-lhe-á pelo Subcondomínio Hoteleiro devolvido devidamente corrigido.

Desde que fique caracterizada a real necessidade de se realizarem grandes obras no Empreendimento, será convocada uma Assembleia Específica dos Proprietários, que decidirão sobre a realização de tais obras, na forma do disposto na respectiva Convenção de Condomínio, ficando a Operadora Hoteleira, desde já, autorizada a reter os valores necessários à execução de tais obras do valor do aluguel, quando do seu pagamento aos Proprietários, caso os Proprietários decidam pela realização das obras.

3.1. Em ocorrendo déficit de caixa ou na certeza de sua ocorrência próxima, o Corpo Diretivo do Subcondomínio Hoteleiro deverá em tempo hábil, estabelecer e cobrar cotas extras de despesas, em valor suficiente para cobrir o déficit, remetendo aos Proprietários aviso de cobrança, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias do respectivo vencimento. Em se tratando de déficit em qualquer subcondomínio, caberá ao corpo diretivo correspondente tomar as medidas previstas na Convenção de Condomínio.

4.1. O atraso no pagamento de qualquer quantia condominial acarretará a imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada positiva do IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês do inadimplemento e como índice-reajuste o do mês da efetiva purgação da mora, sempre calculado pro rata die, acrescido dos juros moratórios previstos no art. 406 do Código Civil ou de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, o que for maior, mais a multa de 2% (dois por cento), sobre o valor do débito, na forma do art. 1336, parágrafo 1º, do Código Civil.

Em sendo possível, a multa será de 0,33% ao dia, até o limite de 20% (vinte por cento) acrescida dos demais encargos previstos acima.

Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável, haverá sua imediata substituição pelo IPC do FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) ou, na sua falta, por outro índice escolhido pelo Síndico, que reflita a desvalorização da moeda nacional.

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

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

4.2. Com exceção do disposto no item 4.1. acima, a falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações da Convenção de Condomínio ainda que pela primeira vez, transitória ou eventualmente, tornará o Proprietário ou possuidor infrator passível da advertência formulada pelo Síndico que, se não atendida no prazo de até 5 (cinco) dias de seu recebimento, será convertida em multa no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da taxa de condomínio ordinária correspondente à Unidade Imobiliária devida no mês anterior.

Na hipótese de reincidência em infração à Convenção de Condomínio, seja ela geral ou específica, a multa determinada neste item será cobrada em dobro.

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

O Proprietário ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

4.4. Na hipótese de comportamento antissocial do Proprietário ou possuidor infrator passível de gerar incompatibilidades de convivência com os demais Proprietários presentes à assembleia, a multa poderá ser de até 10 (dez) vezes o valor da contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Contrato de Mandato:

1.1. A remuneração devida pelos Proprietários à Mandatária será paga mensalmente, até o dia 20 (vinte) do mês seguinte ao vencido, com base no balancete mensal correspondente ao mês imediatamente anterior e corresponderá a:

(i) 0,50% (meio por cento) da Receita Líquida Total Mensal do Empreendimento durante o prazo de carência do aluguel;

(ii) 0,50% (meio por cento) da Receita Bruta, mais 1% do Resultado Operacional do Empreendimento

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

nos 4 (quatro) meses de operação após o término do prazo de carência do aluguel, tudo conforme definido no Contrato de Locação; e

(iii) 0,50% (meio por cento) da Receita Bruta, mais 2% do Resultado Operacional do Empreendimento, a partir do 7º (sétimo) mês de operação do Empreendimento, inclusive.

1.2. A remuneração da Mandatária será, mensalmente, descontada do valor do aluguel a ser pago, também mensalmente, pela Operadora Hoteleira aos Proprietários, estando a Operadora Hoteleira, para tanto, autorizada pelos Proprietários a efetuar tal desconto. A Mandatária comunicará, oportunamente e por escrito, à Operadora Hoteleira os dados de sua conta corrente bancária, a fim de que ele possa efetuar o correspondente depósito, valendo o respectivo comprovante, após a compensação bancária, como recibo de cumprimento de obrigação.

1.3. O índice de atualização monetária do Contrato de Mandato será o IGP-M da Fundação Getúlio Vargas aplicado sempre pro rata die.

1.4. Todas as despesas de viagens da Mandatária (nestas incluídas alimentação, transporte, traslado e estadia), ligações interurbanas (nacionais e internacionais), honorários de empresa de contabilidade e xerocópias, que se fizerem necessárias para o desempenho dos serviços ora contratados, serão considerados reembolsáveis, mediante apresentação das respectivas notas de débito, desde que apresentadas à Operadora Hoteleira com 10 (dez) dias de antecedência da data prevista para o depósito do valor mencionado no item 1.2.acima. Tais despesas serão custeadas pelos Proprietários desde que não ultrapassem o valor mensal de 1% (um por cento) do aluguel mensal a ser pago pela Operadora Hoteleira, e serão pagos da mesma forma prevista no item 1.2. acima, juntamente com o depósito do valor mencionado no referido item.

2.1. Os Proprietários deverão indenizar a Mandatária, por seus esforços, no caso de rescisão unilateral injustificada do Contrato de Mandato após a fase operacional do Empreendimento, no valor equivalente a 12 (doze) meses de honorários, tomando por base a média dos honorários pagos pelos Proprietários à Mandatária nos últimos 12 (doze) meses. Caso a rescisão contratual ocorra durante o último ano de vigência do Contrato de Mandato, a Mandatária será indenizada, de forma proporcional, aos meses faltantes para o término do prazo contratual em curso. O valor da indenização será corrigido monetariamente, pelo IGP-M da FGV, ou pelo índice que vier a substituí-lo, na menor periodicidade permitida em lei, tomando-se como índice base o divulgado no mês anterior ao da denúncia e como índice de reajuste o divulgado no mês anterior ao do efetivamente pago.

FATORES DE RISCO

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

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

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

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

A Operadora Hoteleira poderá inadimplir com o aluguel devido nos termos do Contrato de Locação.

A receita a ser auferida pelos Proprietários depende do adimplemento, pela Operadora Hoteleira, do valor do aluguel, devido nos termos do Contrato de Locação. Em caso de inadimplência da Operadora Hoteleira, inclusive em decorrência de problemas em sua situação econômico-financeira ou em

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

decorrência de Resultado Operacional Negativo do Empreendimento (conforme definido no Contrato de Locação), o Proprietário permanecerá com a obrigação de pagar as suas despesas, recebendo apenas o valor de aluguel mínimo indicado no Contrato de Locação, o que lhe causará prejuízo.

O projeto de desapropriação do imóvel no qual o Empreendimento está localizado poderá reduzir a proporção das frações ideais das Unidades Imobiliárias, o que, por sua vez, poderá impactar adversamente o valor de mercado das Unidades Imobiliárias e o recebimento, pelos Proprietários, dos valores referentes ao aluguel do Empreendimento.

O projeto de desapropriação do imóvel no qual está situado o Empreendimento em trâmite na Prefeitura Municipal de São Paulo poderá fazer com que parte das áreas de circulação do Empreendimento sejam desapropriadas. Caso isso venha a ocorrer, haverá uma redução das áreas comuns do Empreendimento, o que implicará na alteração das frações ideais de terreno do Empreendimento e, por consequência, das Unidades Imobiliárias. Caso as frações ideais das Unidades Imobiliárias venham a ser reduzidas, o valor das Unidades Imobiliárias e os valores referentes ao aluguel do Empreendimento pelo Proprietário também serão reduzidos, o que causará prejuízo ao Proprietário.

A Incorporadora poderá constituir garantias sobre as Unidades Imobiliárias para concluir a construção do Empreendimento o que poderá acarretar na não entrega das Unidades Imobiliárias aos Proprietários ou em despesas adicionais a serem pagas pelos Proprietários

A Incorporadora poderá contratar um financiamento com um agente financeiro a fim de obter recursos para construir o Empreendimento e oferecer algumas garantias ao agente financeiro, dentre elas a hipoteca ou a alienação fiduciária das Unidades Imobiliárias. Caso o financiamento seja contratado e sejam constituídas garantias sobre as Unidades Imobiliárias, uma eventual inadimplência da Incorporadora no âmbito do contrato de financiamento poderá acarretar na excussão de Unidades Imobiliárias o que poderá fazer com que a propriedade das Unidades Imobiliárias excutidas não seja transferida aos seus respectivos Proprietários.

Alternativamente, caso os Proprietários resolvam se subrogar nas obrigações do financiamento originalmente contratado pela Incorporadora, os mesmos terão de custear todas as despesas decorrentes de tal financiamento tais como taxas, seguros e tributos.

A Incorporadora poderá não ser capaz de finalizar a construção e implantação do Empreendimento, nas mesmas condições originalmente previstas em sua estratégia de negócios, o que pode ter um efeito adverso sobre os resultados das Unidades Imobiliárias.

Na fase de construção e implementação do Empreendimento, a Incorporadora poderá não ser capaz de concluir o projeto dentro do cronograma ou do orçamento inicialmente estimado devido a uma série de

fatores, incluindo, mas não se limitando a: (i) fenômenos naturais, condições ambientais e condições geológicas adversas; (ii) incapacidade e demora na obtenção da posse, aquisição ou arrendamentos das terras necessárias à implantação do Empreendimento em cumprimento com as leis imobiliárias brasileiras, mesmo que já tenha sido concluída a posse, aquisição ou arrendamento dos imóveis necessários; (iii) atrasos na obtenção e renovação de licenças ambientais ou quaisquer outras autorizações e aprovações por parte dos órgãos reguladores, inclusive em decorrência da incapacidade de cumprir com todas as condicionantes impostas pelos órgãos de licenciamento ambiental, que podem impactar cronograma do Empreendimento, elevando, significativamente, os prazos e valores inicialmente estimados para a construção do Empreendimento; (iv) falhas nos serviços necessários, incluindo imprevistos de engenharia, que podem levar a riscos de acidentes e impondo custos adicionais para adequação da construção; (v) possível desacordo entre os empreiteiros e subempreiteiros eventualmente responsáveis pela construção ou entre a construtora e empreiteiros e subempreiteiros eventualmente responsáveis pela construção, bem como atrasos na aquisição de equipamentos; (vi) falha na fabricação, montagem e/ou entrega dos equipamentos por partes dos fornecedores contratados, inclusive nos prazos inicialmente esperados; (vii) disputas trabalhistas; (viii) não obtenção e ou atraso dos desembolsos dos financiamentos previstos no quadro de usos e fontes do projeto; (ix) necessidade de uso do terreno pelo governo, decretação de bem de utilidade pública ou eventos similares; e (x) ocorrência de quaisquer eventos de caso fortuito ou força maior que afetem, de qualquer forma, a construção e implementação do Empreendimento.

Os Proprietários poderão vir a sofrer os efeitos negativos da contaminação da área do Imóvel, que poderão, inclusive, acarretar na desvalorização das Unidades Imobiliárias

O Imóvel foi cadastrado como área de contaminação ambiental pela Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental do Estado de São Paulo (“CETESB”). Embora o Empreendimento possua um plano de intervenção relativo ao Imóvel formalmente aprovado pela CETESB destinado a tomar medidas que eliminem a contaminação da área, os Proprietários poderão estar sujeitos: (i) à eventual contaminação das águas subterrâneas utilizadas para abastecimento público e domiciliar; (ii) ao acúmulo de gases em residências, garagens e porões a partir de solos e águas subterrâneas contaminadas (iii) aos riscos à segurança das pessoas, à saúde pública e aos ecossistemas.

Adicionalmente, a contaminação da área do Imóvel poderá vir a limitar os usos possíveis do solo da área vizinha ao Empreendimento induzindo a restrições ao desenvolvimento urbano no local o que poderá vir a causar a desvalorização das Unidades Imobiliárias e, conseqüentemente, dificultar uma eventual venda das unidades pelos Proprietários.

A Operadora Hoteleira poderá não ser capaz de operá-lo nas mesmas condições originalmente previstas na estratégia de negócios, o que pode ter um efeito adverso sobre o resultado operacional do Empreendimento.

A Operadora Hoteleira poderá ter dificuldades em operar o Empreendimento e diversos fatores poderão impedir o regular funcionamento de suas unidades.

As Unidades Imobiliárias também estão expostas aos riscos de operação do Empreendimento, tais como: (i) desempenho de serviços abaixo dos níveis de eficiência esperado; (ii) demanda abaixo da prevista; (iii) manutenção ineficiente; (iv) aumentos dos custos da operação hoteleira, incluindo os custos relativos a litígios trabalhistas, custos relativos à operação e manutenção de equipamentos, seguros e tributos; (v) não obtenção da licença de operação e/ou não renovação da licença de operação vigente; (vi) riscos de danos ao meio ambiente, que podem ensejar ações judiciais por parte de órgãos fiscalizadores, entidades de proteção ambiental e do Ministério Público, requerendo pagamento de compensação por danos eventualmente causados; (vii) incêndios, explosões, desastres naturais, tais como terremotos, furacões ou outros eventos de força maior, atos terroristas ou outras ocorrências semelhantes que poderiam resultar em danos pessoais, perda de vida; (viii) erros de operação; (ix) conflitos com os proprietários de terrenos adjacentes, inclusive queixas de ruído; e (x) necessidade de uso pelo governo, decretação de bem de utilidade pública ou eventos similares. Caso a Operadora Hoteleira tenha dificuldades em operar o Empreendimento e/ou qualquer fator impeça o regular funcionamento de suas unidades, a Operadora Hoteleira será incapaz de gerar o resultado operacional originalmente esperado em decorrência da exploração das Unidades Imobiliárias.

A elaboração do Estudo de Viabilidade pela Mandatária poderá ensejar uma situação de eventual conflito de interesses

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Mandatária sendo que a Mandatária auferirá remuneração, na qualidade de representante dos Proprietários, que incidirá sobre a Receita Bruta e o Resultado Operacional do Empreendimento. Dessa forma, por ter sido elaborado pela Mandatária, o Estudo de Viabilidade poderá ter sido emitido em um contexto de eventual conflito de interesse por parte relacionada ao Empreendimento que tem interesse direto na adesão de investidores à Oferta.

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

A Incorporadora contratará uma série de seguros durante a construção do Empreendimento. Todavia, a Incorporadora não pode garantir que a sua cobertura estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros referentes à construção do

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

Empreendimento. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Ademais, a Incorporadora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro do Empreendimento. Adicionalmente, não há como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, haverá sua renovação em termos suficientes e favoráveis.

Igualmente, embora a Operadora Hoteleira esteja obrigada a manter apólices de seguro, com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosões, dentre outros detalhadamente previstos nesse Contrato de Locação, não há como garantir que tais coberturas serão sempre suficientes, que todos os sinistros que eventualmente envolvam o Empreendimento estejam cobertos ou, ainda, quando do vencimento dessas apólices de seguro, que haverá sua renovação em termos suficientes e favoráveis.

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

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

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

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

Caso haja a construção de outros empreendimentos hoteleiros na região do Empreendimento, tal fato poderá afetar adversamente a venda das Unidades Imobiliárias e o fluxo de hóspedes previstos para esse Empreendimento. Esses fatores poderão prejudicar de forma significativa a Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias, conforme acima definida.

Mudanças climáticas podem ocasionar atrasos nas entregas das unidades.

Eventuais alterações climáticas adversas e imprevistas podem vir a acarretar atrasos em relação à entrega das obras de incorporação e construção da Incorporadora, bem como pode demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação ao Empreendimento, o que pode afetar adversamente os negócios da Incorporadora. Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos da Incorporadora, impactando negativamente nos resultados da Incorporadora.

A Incorporadora depende da disponibilidade de financiamento para suprir sua necessidade de capital de giro e de recursos para a incorporação do Empreendimento, bem como para financiar aquisições de imóveis por compradores de imóveis em potencial.

Para o exercício de suas atividades a Incorporadora necessita de volumes significativos de capital de giro e de recursos para a incorporação do Empreendimento. Dessa forma, a Incorporadora depende de empréstimos bancários e do caixa gerado por suas atividades para suprir sua necessidade de capital de giro. Para o crescimento e desenvolvimento futuro das suas atividades, a Incorporadora pode, portanto, ter necessidade de levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, ou da emissão de títulos de dívida, bem como por meio de aportes de capital de seus quotistas ou da emissão de quotas.

Adicionalmente, a maioria dos potenciais compradores de imóveis também depende de financiamento para adquirir seus imóveis. A Incorporadora não pode assegurar que haverá disponibilidade de financiamento com condições satisfatórias para a Incorporadora ou para compradores de imóveis em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Incorporadora e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Incorporadora, e reduzindo a demanda pelos imóveis da Incorporadora. Nesta hipótese, a Incorporadora poderá necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado.

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

O retorno financeiro do Empreendimento depende de inúmeros fatores, como a demanda por hospedagem na região e, mais especificamente, no Empreendimento, a capacidade de praticar as tarifas de hospedagem pretendidas pela Operadora Hoteleira, o controle dos custos de manutenção e despesas do Empreendimento de forma geral, e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade da Operadora Hoteleira, como a conjuntura econômica do país. Alterações de quaisquer desses fatores

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

podem impactar no Empreendimento e prejudicar os seus resultados operacionais. Desta forma, não há garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas e constantes do Estudo de Viabilidade.

Em caso de Resultado Operacional negativo, os Proprietários receberão apenas Aluguel Mínimo (conforme previsto acima na Remuneração dos Proprietários de Unidades Imobiliárias), podendo não obter quaisquer lucros ou até mesmo sofrer prejuízos em decorrência do insucesso da atividade do Empreendimento. Para mais informações sobre essa remuneração, os Proprietários devem consultar a seção “Remuneração dos Proprietários de Unidades Imobiliárias” deste Prospecto Resumido.

Acrescenta-se que, se o Resultado Operacional negativo se estender por dois anos consecutivos ou alternados, a Operadora Hoteleira poderá rescindir o Contrato de Locação, sem multa para qualquer das partes, de forma que as atividades hoteleiras do Empreendimento – e, conseqüentemente, a remuneração do Proprietário – poderá ser interrompida. Nesta hipótese, os Proprietários poderão ser obrigados a fazer frente a todas as despesas de manutenção do Empreendimento, na proporção de suas quotas condominiais, incorrendo em despesas adicionais às inicialmente previstas.

As Unidades Imobiliárias 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 o desempenho do setor hoteleiro ou qualquer circunstância que possa reduzir o interesse de visitantes na cidade ou região do mesmo, ou ainda, no próprio Empreendimento, refletindo em uma redução da taxa de ocupação do Empreendimento e, conseqüentemente, de seu Resultado Operacional (conforme definido no Contrato de Locação).

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância de seus apartamentos, sendo que a baixa utilização das Unidades Imobiliárias que integram o Empreendimento, com a conseqüente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados operacionais negativos, com o impacto direto sobre a Remuneração dos Proprietários de Unidades Imobiliárias, conforme prevista neste Prospecto Resumido.

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

O valor das Unidades Imobiliárias de propriedade da Incorporadora poderá vir a sofrer desvalorização significativa a partir da data de sua aquisição, em conseqüência das condições econômicas ou de mercado ou, tendo em vista, ainda, a destinação específica do Empreendimento. Tal desvalorização

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

poderá impactar adversamente as atividades da Incorporadora e os rendimentos financeiros dos respectivos Proprietários com o Empreendimento.

O crescimento da receita do Empreendimento depende de sua capacidade de atrair e manter pessoal técnico e administrativo altamente qualificado.

O Empreendimento depende altamente dos serviços de pessoal técnico na execução de sua atividade de desenvolvimento, na operação, implantação e comercialização de diárias hoteleiras. Se o Empreendimento perder os principais integrantes desse quadro de pessoal ou se precisar ampliá-lo, caberá à Operadora Hoteleira atrair e treinar pessoal adicional para a área técnica, que poderá não estar disponível no momento em que se tornar necessário ou, se disponível, poderá representar um custo elevado adicional para a Operadora Hoteleira.

A demanda por pessoal técnico tem aumentado nos últimos anos e o Empreendimento concorrerá por esse tipo de mão de obra. Adicionalmente, há dificuldade para atrair mão de obra qualificada. Se a Operadora Hoteleira não conseguir atrair e não mantiver o pessoal essencial de que precisa para a manutenção, o desenvolvimento, a operação e a expansão de suas operações, a Operadora Hoteleira poderá ser incapaz de administrar seus negócios de modo eficiente. Estes fatores podem gerar um efeito adverso na situação financeira e nos resultados operacionais do Empreendimento.

Não é possível garantir que os governos municipais, estaduais e federais farão investimentos em infraestrutura e saneamento básico nas regiões onde será desenvolvido o Empreendimento.

O Empreendimento está localizado em região que necessita de investimentos infraestrutura por parte das autoridades municipais, estaduais e federais, dos quais o sucesso do Empreendimento depende em grande parte. Não há como garantir, contudo, que essas propostas de investimento serão implementadas por tais autoridades governamentais.

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

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

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

municipal que envolvam ou afetem fatores como:

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

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

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

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

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

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

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

Caso o Empreendimento gere resultado operacional negativo por 2 (dois) exercícios consecutivos ou alternados e os Proprietários decidam rescindir o Contrato de Locação, por este motivo ou pelos demais previstos em tal contrato, não é possível garantir que os Proprietários conseguirão contratar com facilidade uma nova operadora hoteleira para o Empreendimento.

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

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

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

Os interesses dos quotistas das Ofertantes podem ser conflitantes com os interesses dos investidores das Unidades Imobiliárias.

Os quotistas das Ofertantes poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações de ativos e parcerias, buscar financiamentos ou operações similares que podem ser conflitantes com os interesses dos outros investidores das Unidades Imobiliárias e causar um efeito material adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais a serem por estas auferidos.

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

O mercado secundário de imóveis apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado mais líquido para negociação de imóveis, em especial das Unidades Imobiliárias que possibilite aos investidores sua alienação imediata caso estes assim decidam. Dessa forma, os titulares de Unidades Imobiliárias emitidas no âmbito da Oferta podem ter dificuldade em realizar a venda desses títulos no mercado secundário. Adicionalmente, a liquidez das Unidades Imobiliárias poderá ser negativamente afetada por uma crise no mercado de imóveis da Cidade de São Paulo, do Estado de São Paulo, do Brasil ou, ainda, do mercado estrangeiro, fazendo com que os titulares das Unidades Imobiliárias do Empreendimento possam ter dificuldade em realizar a venda desses imóveis no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la, e, conseqüentemente, podem sofrer prejuízo.

Limitações na infraestrutura de transporte aéreo e terrestre podem afetar a atratividade do Empreendimento.

A infraestrutura de transporte aéreo e terrestre constitui um fator importante para expansão da atividade de hotelaria no Brasil. Nesse sentido, a taxa de ocupação do Empreendimento poderá variar significativamente, dependendo das condições do transporte aéreo e terrestre que sirvam, em especial, a cidade de São Paulo. Eventuais interrupções ou suspensões nesses serviços poderão afetar significativamente a Remuneração dos Proprietários.

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

Investir em imóveis em mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em imóveis de países mais desenvolvidos, e tais investimentos podem ser tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos em imóveis estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros: mudanças nos ambientes legal, regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos; e restrições a investimentos estrangeiros e a repatriação de capital investido. Não há certezas de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir na comercialização das Unidades Imobiliárias e nas atividades do Empreendimento.

Outros riscos de mercado

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país e do próprio setor.

A demanda por novas unidades imobiliárias é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazos, programas de financiamento hipotecário,

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica. O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores. Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas podem afetar a capacidade dos compradores de unidades imobiliárias de obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por novas unidades imobiliárias, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento nas Unidades Imobiliárias. A falta de disponibilidade de financiamento é outro fator que pode afetar a demanda por novas unidades autônomas, causando uma redução nas nossas vendas. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre a situação financeira da Incorporadora e em seus resultados operacionais. Quase todas as despesas operacionais da Incorporadora são denominadas em moeda corrente nacional, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira.

Riscos Relacionados ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Incorporadora

Problemas com os empreendimentos imobiliários do controlador da Incorporadora que escapam ao seu controle poderão vir a prejudicar a sua reputação, bem como sujeitá-lo a eventual imposição de responsabilidade civil.

A reputação e a qualidade técnica das obras dos empreendimentos imobiliários realizados pelo controlador da Incorporadora diretamente, ou por meio de suas sociedades de propósito específico, individualmente ou em associação com sócios e parceiros, são fatores determinantes em suas vendas e crescimento. O prazo e a qualidade dos empreendimentos imobiliários dos quais o controlador da Incorporadora participa, no entanto, depende de certos fatores que estão fora do seu controle completo, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados (empreiteiros). Caso os empreiteiros que prestam serviços à Incorporadora não cumpram suas obrigações trabalhistas ou fiscais, o controlador da Incorporadora, como co-responsável, poderá sofrer a imposição de penalidades pelas autoridades competentes. Adicionalmente, podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão-de-obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam constatados depois da conclusão, podem sujeitar o controlador da Incorporadora a processos cíveis propostos por compradores ou ocupantes das unidades. Além disso, conforme disposto no Código Civil, o controlador da Incorporadora presta

LEIA OS FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

OS DOCUMENTOS E MINUTAS DOS CONTRATOS RELATIVOS À OFERTA ESTÃO DISPONÍVEIS EM

WWW.PRACASAOPAULO.COM

garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e podem vir a ser demandados com relação a tais garantias.

Nessas hipóteses, o controlador da Incorporadora poderá incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais. Tais fatores também podem afetar a sua reputação como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, onde o controlador da Incorporadora também é responsável por garantir a solidez da obra pelo período de cinco anos.

Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas, greves, falta de disponibilidade de mão de obra, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Incorporadora pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A Incorporadora pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos da taxa de juros, novos impostos ou tributos a serem criados, ou mesmo a alteração das alíquotas dos existentes, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas com os empreendimentos imobiliários dos quais o controlador da Incorporadora poderá vir a afetar adversamente a sua reputação e suas vendas futuras assim como a reputação e as vendas futuras da Incorporadora.

ANEXOS A ESTE PROSPECTO RESUMIDO

- ANEXO I** Contratos do Empreendimento
- ANEXO II** Estudo de Viabilidade
- ANEXO III** Tabela de Vendas
- ANEXO IV** Declaração de veracidade das informações
prestadas pelas Ofertantes