

PROSPECTO RESUMIDO

PROSPECTO RESUMIDO DA DISTRIBUIÇÃO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO “HOTEL ROYAL PALM TOWER”,

OFERTADO POR

SPCIA 03 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CNPJ nº 16.589.005/0001-31

Rua Doutor José Inocêncio de Campos, 153, 7º andar, Cambuí
Campinas/SP

E

ROYAL PALM PLAZA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

CNPJ nº 43.649.359/0001-05

Avenida Dr. Moraes Salles, 711, 7º andar, sala 3, Centro
Campinas/SP

Sumário dos Termos e Condições

<ul style="list-style-type: none">• Ofertantes	<p>SPCIA 03 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Doutor José Inocêncio de Campos, 153, 7º andar, Cambuí, inscrita no CNPJ sob o nº 16.589.005/0001-31, na qualidade de construtora e incorporadora (“<u>Incorporadora</u>”); e</p> <p>ROYAL PALM PLAZA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Moraes Salles, 711, 7º andar, sala 3, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.649.359/0001-05 (“<u>Sócia Ostensiva</u>” e, em conjunto com a Incorporadora, as “<u>Ofertantes</u>”).</p> <p>A Sócia Ostensiva é uma empresa da rede hoteleira Grupo Royal Palm Hotels & Resorts, devidamente descrito no quadro “Grupo Royal Palm Hotels & Resorts” abaixo.</p>
<ul style="list-style-type: none">• Espécie	<p>Aquisição de unidades imobiliárias e adesão em sociedade em conta de participação no empreendimento imobiliário “HOTEL ROYAL PALM TOWER”, com as seguintes características: 226 (duzentas e vinte e seis) unidades autônomas hoteleiras (“<u>Unidades Imobiliárias</u>”) e áreas comuns, conforme incorporação registrada sob R.04, na matrícula nº 205.880 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, , em 11 de agosto de 2014, e que será erigido na Avenida Royal</p>

PROSPECTO RESUMIDO

	<p>Palm Plaza, nº 100, bairro Jardim do Lago – Cont, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, destinado a fins exclusivamente hoteleiros (“<u>Empreendimento</u>”), cumulado com eventuais receitas derivadas dos Contratos de Locação e de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, conforme descrito abaixo (“<u>Oferta</u>”).</p>
<p>• Regime Jurídico</p>	<p>Incorporação imobiliária, nos termos: (i) da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“<u>Lei de Incorporação Imobiliária</u>”); (ii) da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, (“<u>Código Civil</u>”); (iii) da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, conforme alterada; e (iv) da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“<u>Lei 10.931</u>”).</p> <p>Adicionalmente, o investimento no Empreendimento é regido pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e pelos seguintes instrumentos contratuais, anexos ao presente como <u>Anexo I</u>: (i) Memorial de Incorporação registrado R.04, na matrícula nº 205.880 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, , em 11 de agosto de 2014, conforme Certidão de Inteiro Teor da matrícula do imóvel anexa (“<u>Memorial de Incorporação</u>”); (ii) Contrato de Compromisso de Venda e Compra De Unidade Autônoma e Outros Pactos - “Royal Campinas Sul” (“<u>Promessa de Compra e Venda</u>”); (iii) Convenção de Condomínio do “Royal Campinas Sul” (“<u>Convenção de Condomínio</u>”); (iv) Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação – Hotel Royal Palm Tower, conforme aditado (“<u>Contrato de Constituição de SCP</u>”); (v) Termo de Adesão ao Contrato de Constituição de SCP (“<u>Termo de Adesão</u>”); (vi) Contrato de Locação (“<u>Contrato de Locação</u>”); (vii) contrato de administração a ser firmado futuramente (“<u>Contrato de Administração</u>”); e (ix) contrato de prestação de serviços a ser firmado futuramente (“<u>Contrato de Prestação de Serviços</u>”) (sendo que o Memorial de Incorporação, a Promessa de Compra e Venda, a Convenção de Condomínio, o Contrato de Constituição de SCP, o Termo de Adesão, o Contrato de Locação, o Contrato de Administração e o Contrato de Prestação de Serviços são denominados, em conjunto, “<u>Contratos do Empreendimento</u>”).</p>
<p>• Quantidade de Unidades Imobiliárias ofertadas</p>	<p>Serão ofertadas 226 (duzentas e vinte e seis) Unidades Imobiliárias.</p>
<p>• Pontos Principais do Contrato de Constituição de SCP e do Contrato de Locação</p>	<p>1. Os proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre as Unidades Imobiliárias deverão aderir ao Contrato de Constituição de SCP e, de forma acessória, ao Contrato de Locação. Tanto o Contrato de Constituição de SCP quanto o Contrato de Locação serão firmados com a Sócia Ostensiva da Sociedade em Conta de Participação criada pelo Contrato de Constituição de SCP (“<u>SCP</u>”).</p>

PROSPECTO RESUMIDO

	<p>2. Nos termos do Contrato de Locação, os Proprietários alugam as Unidades Imobiliárias à Sócia Ostensiva, mediante a transferência de posse, para que esta promova a exploração hoteleira do Empreendimento durante o prazo de vigência da SCP.</p> <p>3. Pela locação das Unidades Imobiliárias, os Proprietários têm direito ao recebimento de um valor referente ao aluguel anual fixo, conforme exposto no item 4 do quadro “Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias”.</p> <p>4. A extinção do Contrato de Constituição de SCP, por qualquer motivo, com a liquidação da SCP, ensejará a devolução das Unidades Imobiliárias aos membros do conselho fiscal da SCP (“<u>Conselho Fiscal</u>”), nos termos da Cláusula 18.1. (f) do Contrato de Constituição de SCP.</p> <p>5. A SCP terá vigência de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses contados da data de abertura do Empreendimento.</p>
<ul style="list-style-type: none">• SPCIA 03 – Empreendimento Imobiliário Ltda.	<p>A SPCIA 03 – Empreendimento Imobiliário Ltda. é uma sociedade de propósito específico criada pela Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. para realizar a incorporação do Empreendimento.</p> <p>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.</p> <p>A empresa apóia-se 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.</p>
<ul style="list-style-type: none">• Representação dos Proprietários perante a Sócia Ostensiva na SCP	<p><i>Asset Manager.</i></p> <p>1. Dentre as obrigações do condomínio dos Proprietários, que representa os interesses individuais homogêneos do Empreendimento e dos respectivos Proprietários deste (“<u>Condomínio</u>”), está o dever de contratar e manter sempre contratado durante o Prazo Inicial, conforme definido no Contrato de Administração, e suas eventuais renovações, um <i>Asset Manager</i> que, em razão de seus conhecimentos hoteleiros, prestará</p>

PROSPECTO RESUMIDO

assessoria ao Corpo Diretivo do Empreendimento, conforme definido na Convenção de Condomínio, e aos Proprietários, permitindo que estes interajam com a Sócia Ostensiva, inclusive fiscalizando as atividades por ela desenvolvidas no âmbito do Empreendimento;

2. O *Asset Manager*. (i) deverá ter comprovada experiência no mercado hoteleiro e não ter ou tenha tido nos 2 (dois) anos que antecederam a contratação qualquer demanda contra a Sócia Ostensiva; (ii) não deverá praticar atos que induzam à concorrência desleal; e, (iii) não deverá participar de empresas que sejam concorrentes da Sócia Ostensiva. Ademais, a definição da pessoa física ou jurídica que assumirá a função de *Asset Manager* deverá contar com a necessária concordância da Sócia Ostensiva, a qual somente poderá recusar a indicação, por justo motivo;

3. O *Asset Manager*, para o desempenho de suas funções, deverá receber os necessários poderes do Empreendimento, representando os interesses individuais homogêneos dos Proprietários, para atuar como representante destes em face da Sócia Ostensiva, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, sendo o *Asset Manager* o único com quem a Sócia Ostensiva tratará diretamente após o início da fase operacional do Empreendimento; e

4. Findo ou rescindido o contrato celebrado com o *Asset Manager*, o Condomínio deverá imediata e obrigatoriamente promover a contratação de outro *Asset Manager*, sob pena de, em não o fazendo, o Contrato de Administração e o Contrato de Consolidação de SCP poderem ser rescindido pela Sócia Ostensiva, com a aplicação das penalidades nele impostas.

Conselho Fiscal

1. O Conselho Fiscal será formado por, pelo menos 3 (três) dentre os Proprietários, na condição de sócios participantes da SCP;

2. As atribuições do Conselho Fiscal, elencadas na Cláusula 13.3. do Contrato de Constituição de SCP, compreendem, dentre outras, a aprovação, após a análise e aprovação do *Asset Manager*, do orçamento anual e das demonstrações financeiras anuais da SCP;

3. Conforme mencionado no item 2 acima, o Conselho Fiscal deverá analisar e aprovar o orçamento anual da SCP elaborado pela Sócia Ostensiva referente ao ano subsequente. No orçamento anual constarão as principais metas previstas para o ano e as linhas gerais das políticas

PROSPECTO RESUMIDO

	<p>comerciais a serem desenvolvidas, antes de encaminhá-lo à aprovação dos Sócios Participantes, reunidos em Assembleia Geral (Cláusula 14.1. do Contrato de Constituição de SCP); e</p> <p>4. O Conselho Fiscal poderá determinar a contratação de auditoria externa ou consultoria contábil/tributária ou temporária, sendo que tais gastos serão suportados pela SCP.</p>
<p>• Jones Lang LassaleHotel S.A.</p>	<p>A Jones Lang Lassale Hotel S.A. é uma consultoria de investimentos e serviços imobiliários que oferece um portfólio completo para atender qualquer necessidade imobiliária dos seus clientes, sejam eles investidores, proprietários ou usuários de imóveis. O histórico da Jones Lang La Salle começou em 1783, em Londres, com a fundação da Jones Lang Wootton (JLW) & Sons. Em 1968, foi criada a LaSallePartners, que se tornou uma das principais empresas de mercado imobiliário dos Estados Unidos. Mais tarde, em 1999, ocorreu a fusão dessas duas empresas, dando origem à Jones Lang La Salle.</p> <p>Tendo o setor hoteleiro como um dos seus segmentos de atuação, a Jones Lang La Salle elabora e executa estratégias de investimento com vistas a gerar retornos consistentes de longo prazo para investidores. Nesse sentido, segundo registrado no sítio eletrônico da empresa na <i>internet</i>, inúmeros investidores, proprietários e operadores de hotéis ao redor do mundo já contaram com o apoio profissional da referida empresa na busca por um melhor retorno para seus ativos. Em cada fase do ciclo de investimento e operação, a Jones Lang La Salle se dispõe a implantar serviços de avaliação, corretagem, gestão de ativos e consultoria/assessoria. A referida empresa atua na conclusão de projetos e trabalhos envolvendo hotéis de todos os níveis, ativos de propriedade compartilhada, centro de convenções e empreendimentos de uso misto.</p> <p>A empresa figura na qualidade de <i>Asset Manager</i> contratado pelo Condomínio para representar os interesses individuais homogêneos do Empreendimento e dos respectivos Proprietários frente à Sócia Ostensiva inclusive fiscalizando as atividades por ela desenvolvidas no âmbito do Empreendimento. Em razão de seus conhecimentos hoteleiros, a <i>Asset Manager</i> prestará assessoria ao Corpo Diretivo do Empreendimento e aos Proprietários, permitindo que estes interajam com a Sócia Ostensiva.</p>
<p>• Remuneração da Asset Manager</p>	<p>1. A <i>Asset Manager</i> terá direito à seguinte remuneração:</p> <p>(i) Durante a Fase Pré Operacional</p> <p>R\$ 6.000,00 (seis mil reais), para cada mês que durar a fase pré-</p>

PROSPECTO RESUMIDO

operacional do Empreendimento.

(ii) Durante o 1º Ano de Operação do Empreendimento

0,5% (meio por cento) da Receita Líquida Total mensal do Empreendimento (assim considerada a Receita Bruta menos o PIS, COFINS, ICMS e ISS), mais 1% (um por cento) do Lucro Operacional Bruto mensal do Empreendimento, conforme definido na 11ª Edição do Sistema Uniforme de Contabilidade para Hotéis, publicado pela America Hotel & Motel Association.

(iii) Durante o 2º Ano de Operação do Empreendimento

0,5% (meio por cento) da Receita Líquida Total mensal do Empreendimento (assim considerada a Receita Bruta menos o PIS, COFINS, ICMS e ISS), mais 1,5% (um e meio por cento) do Lucro Operacional Bruto mensal do Empreendimento, conforme definido na 11ª Edição do Sistema Uniforme de Contabilidade para Hotéis, publicado pela America Hotel & Motel Association.

(iv) Durante o 3º Ano de Operação do Empreendimento

0,5% (meio por cento) da Receita Líquida Total mensal do Hotel B (assim considerada a Receita Bruta menos o PIS, COFINS, ICMS e ISS), mais 2% (dois por cento) do Lucro Operacional Bruto mensal do Hotel B, conforme definido na 11ª Edição do Sistema Uniforme de Contabilidade para Hotéis, publicado pela America Hotel & Motel Association.

2. A remuneração acima prevista (“Remuneração da Asset Manager”) será paga pela Sócia Ostensiva e será considerada como uma Despesa não Operacional. A *Asset Manager*, na época própria, comunicará, por escrito, a Sócia Ostensiva, os dados de sua conta corrente bancária, a fim de que esta possa efetuar o correspondente depósito, valendo o respectivo comprovante, após a compensação bancária, como recibo de cumprimento da obrigação. A Remuneração da *Asset Manager* será devida mensalmente, devendo ser depositada na conta corrente da *Asset Manager* até o dia 20 (vinte) do mês seguinte ao vencido.

3. A Remuneração da *Asset Manager* será paga diretamente pela Sócia Ostensiva com recursos advindos das operações da sociedade em conta de participação criada pelo Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação ou, se insuficientes, aportados pelos Proprietários.

PROSPECTO RESUMIDO

	<p>4. Em caso de atraso no depósito da Remuneração, caberá a Sócia Ostensiva a dedução do valor correspondente e o seu pagamento à <i>Asset Manager</i>. Nesse caso, a Sócia Ostensiva será responsável pelo pagamento da multa de 2% (dois por cento) ao mês, aplicada pro rata die, e da correção mensal do valor, que será feita pela variação positiva do IGP-M, ou, caso esse seja extinto, por outro índice que adote metodologia semelhante.</p> <p>5. Todas as despesas de viagens (nestas incluídas alimentação, transporte, traslado e estadia), ligações interurbanas, despesas com correio, xerocópias e outras despesas que se façam necessárias para o desempenho dos serviços contratados junto à <i>Asset Manager</i>, deverão ser pré-aprovadas pelos Membros do Corpo Diretivo Específico do Empreendimento, se não previstas no Orçamento Anual do Empreendimento. Os valores incorridos serão reembolsáveis à <i>Asset Manager</i> e deverão ser pagos juntamente com a remuneração mensal.</p> <p>6. Para os fins de pagamento dos valores reembolsáveis a <i>Asset Manager</i> deverá apresentar as notas de débito detalhadas.</p>
<p>• Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias</p>	<p>Cada uma das Unidades Imobiliárias, nos termos do Contrato de Constituição de SCP e de seus anexos, fará jus ao recebimento das seguintes remunerações decorrentes da propriedade da(s) Unidade(s) Imobiliária(s) (“<u>Remuneração</u>”):</p> <p>1. Os proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre as Unidades Imobiliárias (“<u>Proprietários</u>”) terão direito à quantidade de quotas-partes de emissão da SCP, obtida de acordo com a multiplicação do valor da respectiva fração ideal de terreno de cada Unidade Imobiliária cedida à SCP em relação ao imóvel no qual está situado o Empreendimento (“<u>Imóvel</u>”) por mil, nos termos do Contrato de Constituição de SCP. Cada quota-parte dará ao quotista participação de capital nos fundos da SCP no valor de R\$ 0,01 (um centavo).</p> <p>Os dividendos da SCP serão apurados e pagos anualmente, após a aprovação das contas do exercício financeiro findo pela assembleia geral de sócios.</p> <p>Os dividendos anualmente obtidos terão a aplicação que lhe for determinada pela Sócia Ostensiva em conjunto com o conselho fiscal da SCP, a <i>Asset Manager</i> e os Proprietários, reunidos em assembleia geral de sócios, garantida a todos os sócios a sua respectiva participação proporcional.</p>

PROSPECTO RESUMIDO

As quotas partes farão *jus* ao recebimento anual dos dividendos decorrentes de sua participação na SCP, os quais poderão ser antecipados periodicamente de acordo com a recomendação da Sócia Ostensiva que levará em consideração: (i) sua própria experiência profissional; (ii) os compromissos futuros do Empreendimento; e (iii) a situação econômica e de caixa da SCP.

O pagamento dos resultados intercalares acima referidos será efetuado até o dia 20 (vinte) do mês seguinte ao da competência, mediante depósito do valor respectivo na conta corrente bancária indicada por cada Proprietário, em documento protocolado perante a Sócia Ostensiva, já deduzido do valor das despesas da propriedade que eventualmente tenham sido custeadas pela SCP por conta e ordem do Proprietário.

Caso o resultado operacional líquido do exercício financeiro não seja suficiente para amparar a distribuição já realizada, o saldo negativo verificado será considerado como redução do capital social da SCP ou compensado com distribuição a menor no próximo exercício financeiro, restando-se e recolhendo-se, em qualquer caso, os tributos devidos, observada a legislação então vigente.

Poderá, também, o Proprietário indicar, por escrito, com, pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data do pagamento, conta de sua titularidade, valendo como recibo de cumprimento da obrigação o comprovante de depósito bancário devidamente cancelado;

2. O eventual saldo positivo do Fundo de Capital de Giro, conforme definido no Contrato de Constituição de SCP, ao final de cada exercício financeiro, será automaticamente tomado como saldo inicial para o exercício financeiro subsequente e pertencerá aos Proprietários na proporção de suas quotas partes, em caso de extinção da SCP;

3. O eventual saldo positivo do Fundo de Reposição de Ativos, conforme definido no Contrato de Constituição de SCP, ao final de cada exercício financeiro, será automaticamente tomado como saldo inicial para o exercício financeiro subsequente e pertencerá aos Proprietários na proporção de suas quotas partes, em caso de extinção da SCP. Os valores relativos a esse fundo serão depositados em conta corrente bancária, sujeita a remuneração, administrada pela Sócia Ostensiva; e

4. Os Proprietários terão direito ao recebimento do pagamento referente

PROSPECTO RESUMIDO

ao aluguel anual das Unidades Imobiliárias de acordo com sua fração ideal do terreno em relação ao Imóvel.

O primeiro aluguel anual fixo terá seu valor definido pela Sócia Ostensiva, na condição de locatária, e pela Administradora, antes da data de abertura, de acordo com os valores médios praticados no mercado e será rateado de acordo com a fração ideal do Imóvel detida por cada um dos Proprietários.

Nos anos subsequentes, a definição do valor do aluguel anual se dará conforme estabelecido antes do início de cada periodicidade, em reunião da Sócia Ostensiva com a Administradora, considerando sempre a variação dos índices comumente aplicáveis às locações, a conjuntura da economia e do mercado de locação de unidades autônomas localizadas em empreendimentos similares e dentro da área abrangida pelo respectivo conjunto de concorrentes (“Aluguel Anual”). O Aluguel Anual será pago aos Proprietários mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou Documento de Crédito (DOC) para conta corrente previamente indicada, por escrito, por cada Proprietário, nos termos do anexo III do Contrato de Constituição de SCP.

A periodicidade do aluguel anual se inicia na data de abertura do Empreendimento, podendo ser ajustada mediante acordo firmado com os representantes dos Proprietários.

Caso haja disponibilidade de caixa, a Sócia Ostensiva, após analisar suas obrigações e compromissos financeiros futuros assumidos, bem como a situação de mercado, poderá fazer antecipações mensais do aluguel anual aos Proprietários, de acordo com os critérios estabelecidos acima e mediante prévia dedução, se for o caso, dos tributos sobre elas incidentes, devendo observar se o Proprietário é pessoa física ou jurídica.

Caso a Sócia Ostensiva não tenha disponibilidade de caixa suficiente para efetuar o pagamento do aluguel anual, o pagamento do Aluguel Anual poderá ser parcial ou totalmente diferido desde que o pagamento seja efetuado até 31 de março do ano subsequente. Caso o pagamento não seja efetuado até essa data, estará configurado inadimplemento contratual por parte da Sócia Ostensiva.

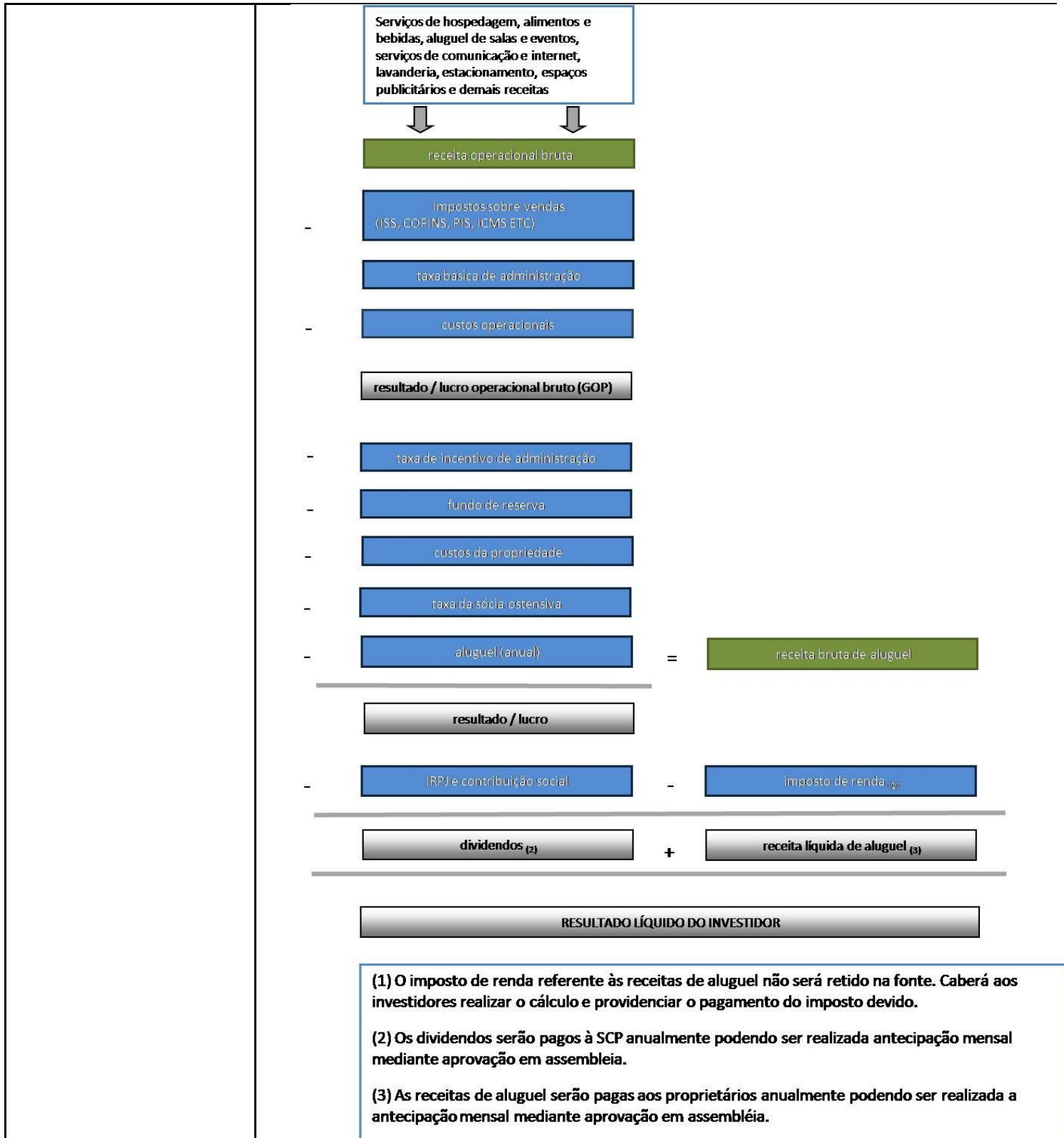
Na ocorrência de Eventos Extraordinários, conforme definidos no Contrato de Constituição de SCP, ou em decorrência da conjuntura do mercado, a Sócia Ostensiva e os Proprietários, representados pela Administradora, poderão, de comum acordo, revisar o Aluguel Anual.

PROSPECTO RESUMIDO

	<p>Em caso de antecipações mensais, o Aluguel Anual será pago até o dia 20 (vinte) de cada mês. O pagamento do valor referente ao Aluguel Anual será realizado diretamente aos Proprietários, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou Documento de Crédito (DOC) para conta corrente previamente indicada, por escrito, por cada Proprietário, nos termos do anexo III do Contrato de Constituição de SCP.</p>
--	--

As informações mais detalhadas sobre a Remuneração estão descritas a seguir:

PROSPECTO RESUMIDO



• Custos, aportes, despesas, taxas ou retenção de

Intermediação:

1. Pagamento por serviços de intermediação imobiliária prestados por

PROSPECTO RESUMIDO

<p>lucros que sejam ou possam vir a ser arcados pelos Proprietários</p>	<p>corretores de imóveis ou sociedades corretoras de imóveis para aquisição de Unidade Imobiliária - A Incorporadora não se responsabiliza, sob qualquer hipótese, pelo pagamento de tal comissão ou pelo reembolso total ou parcial em caso de posterior desistência ou rescisão por inadimplemento do Proprietário.</p> <p>Promessa de Compra e Venda:</p> <p>Valores referentes às despesas pré-operacionais e de capital de giro, bem como os valores devidos à empresa vistoriadora e à implantação das atividades do Empreendimento e as taxas devidas à Administradora e à Sócia Ostensiva, observado que os gastos com decoração, montagem e equipagem da unidade autônoma e áreas comuns do Hotel estão incluídos no preço de venda de cada Unidade Imobiliária.</p> <p>Os valores acima mencionados serão rateados com base na fração ideal de terreno de cada unidade autônoma e deverão ser depositados, preferencialmente, em conta corrente bancária do Empreendimento, sendo administrados pela Incorporadora, por pessoa física ou jurídica por ela indicada, ou pela Sócia Ostensiva, nos termos previstos na Convenção de Condomínio e dos contratos com ela firmados;</p> <p>2. O pagamento: (i) das despesas pré-operacionais do Empreendimento no valor de R\$ 193,00 (cento e noventa e três reais) por metro quadrado de área privativa; e (ii) das taxas pré-operacionais mensais devidas à <i>asset manager</i> no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), por cada mês que durar a pré-operação, corrigido conforme o contrato específico.</p> <p>Os valores acima mencionados serão (i) rateados, para fins de pagamento, com base na fração ideal de terreno de cada Unidade Imobiliária; (ii) alterados em razão da aplicação de correção monetária calculada com base na variação positiva do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, a contar de 1º de agosto de 2014, bem como em função das especificações relativas aos padrões da marca utilizada pela Administradora no Empreendimento; e (iii) depositados, preferencialmente, em conta corrente bancária do Empreendimento sendo administradas pela Incorporadora, por pessoa física ou jurídica por ela indicada, ou pela Administradora, nos termos previstos na Convenção de Condomínio;</p> <p>3. Todo e qualquer valor que a Incorporadora eventualmente vier a pagar à Sócia Ostensiva, à Administradora e/ou a terceiros e que seja de responsabilidade do Proprietário, este promoverá o respectivo reembolso,</p>
--	--

PROSPECTO RESUMIDO

juntamente com o pagamento da parcela do preço imediatamente subsequente ao pagamento feito pela Incorporadora, acrescido dos tributos incidentes;

4. O pagamento do preço total do referente à compra da Unidade Imobiliária se constitui em obrigação uma para pagamento à vista. Porém, o pagamento do preço poderá ser parcelado. Em sendo parcelado, ao preço total, incidirão juros compensatórios sobre algumas parcelas e atualização monetária de todas as parcelas, conforme descrito na Cláusulas 3 e 4 da Promessa de Compra e Venda;

5. As parcelas referidas no item 3.2, letra “c” da Promessa de Compra e Venda, que poderão ser pagas mediante financiamento eventualmente obtido, observado o adiante disposto, serão corrigidas pelo mesmo índice e idêntica periodicidade pactuadas entre a Incorporadora e o agente financeiro na hipótese de obtenção do financiamento. Na hipótese de não obtenção do financiamento, tais parcelas serão pagas com recursos próprios do Proprietário, indexada de acordo com o disposto no item 6.3. da Promessa de Compra e Venda.

O Proprietário declara ter conhecimento do tipo de aprovação do Empreendimento, de modo que a eventual obtenção de financiamento pelo Proprietário observará as regras aplicáveis ao financiamento de imóveis não residenciais;

6. O Proprietário deverá custear, por sua conta e risco, todas as despesas decorrentes da obtenção do financiamento, tais como: taxa de abertura de crédito, taxa de serviços (avaliação, anuência etc.), deságios de cédulas hipotecárias, especiais de repasse, seguros, tributos de qualquer natureza, recolhimento de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), emolumentos de registro de imóveis e quaisquer outros encargos, mesmo que cobrados ou lançados em nome da Incorporadora, a quem caberá, exclusivamente, a obrigação de apresentar os documentos relativos ao Empreendimento e a ela, Incorporadora;

7. O pagamento de tudo aquilo que não constar expressamente no memorial descritivo e que venha a ser executado de comum acordo entre a Incorporadora e o Proprietário, nos termos do item 9.4. da Promessa de Compra e Venda;

8. O pagamento das despesas de luz, força, gás, telefones e outros

PROSPECTO RESUMIDO

serviços, nos termos do item 9.4.1. da Promessa de Compra e Venda;

9. No momento da entrega das chaves, a Incorporadora poderá exercer o direito de retenção da Unidade Imobiliária caso:

(i) o Proprietário não estiver adimplente com todas as Parcelas do Saldo do Preço, conforme descritas na Promessa de Compra e Venda, com vencimento até a data prevista para a entrega das chaves;

(ii) o Proprietário não estiver adimplente com todas as demais despesas oriundas deste Contrato, inclusive aquelas decorrentes de eventual celebração;

(iii) o Proprietário não estiver adimplente com todas as demais obrigações contratuais, de natureza pecuniária ou não pecuniária; e

(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.

Caso a Incorporadora exerça seu direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64 e a Promessa de Compra e Venda, fica desde logo ajustado que até que o Proprietário esteja apto a se imitar na posse, eventuais valores recebidos em razão da exploração hoteleira de referida unidade pertencerão à Incorporadora, não cabendo ao Proprietário qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem;

9. 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; ou (ii) em razão do inadimplemento dele Proprietário no cumprimento das obrigações constantes da Promessa de Compra e Venda;

10. O Proprietário responde pelo pagamento das despesas de condomínio geral e do Empreendimento, bem como aquelas com o IPTU e demais encargos que incidam sobre a Unidade Imobiliária, desde a data da assembleia geral de instalação do condomínio sem uso, seja do Empreendimento como um todo, seja do Empreendimento, a que primeiro ocorrer, mesmo antes da emissão do respectivo "Habite-se";

PROSPECTO RESUMIDO

11. 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 estabelecido na alínea a da Cláusula 11.1. da Promessa de Compra e Venda;

(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;

(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 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 de a alienação da unidade autônoma se efetivar por leilão.

A mora não purgada se transformará em inadimplemento absoluto, quando, então, a Promessa de Compra e Venda será considerado resolvido, de pleno direito e em sua integralidade;

12. O pagamento das despesas com ligações provisórias e definitivas de serviços públicos;

13. O pagamento com IPTU e taxas a partir da data da assembleia geral de instalação do condomínio, mesmo que, por alguma razão, realizada antes da emissão do respectivo “Habite-se”, que serão pagas pela Incorporadora; quando da entrega das chaves, o Proprietário reembolsará a Incorporadora do valor por ele devido de uma só vez, corrigido monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, 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

PROSPECTO RESUMIDO

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 compromissado;

14. A partir da data da assembleia geral de instalação do condomínio, realizada antes da emissão do respectivo “Habite-se”, o pagamento do seguro de incêndio será realizado pela Incorporadora; quando da entrega das chaves, o Proprietário reembolsará a Incorporadora pelo valor por ele devido de uma só vez, corrigido monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, 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, ora compromissada; e

15. Caso o Proprietário esteja inadimplente com o pagamento de valores relacionados à Promessa de Compra e Venda, às verbas pré-operacionais de qualquer natureza, de capital de giro da SCP, bem assim às taxas devidas a Sócia Ostensiva, à Administradora, à Vistoriadora e outras que decorram deste e dos contratos que aderiu, poderão não ser implantadas as atividades hoteleiras em sua unidade autônoma (hipótese em que a unidade ficará bloqueada ao uso) ou, se o forem, e a Incorporadora exercer o direito de retenção previsto na Promessa de Compra e Venda, esta poderá disponibilizar a unidade à operação, recebendo os valores eventualmente decorrentes da operação, sem qualquer direito ao Proprietário de pleitear qualquer direito de reclamação, reembolso, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem com relação a tais valores.

Contrato de Constituição de SCP:

1. Os fundos sociais serão compostos pela participação de cada sócio na SCP, cujo pagamento, não restituível, se dará em data futura a ser estabelecida pela Sócia Ostensiva. Os referidos fundos serão aumentados, independente de alteração do Contrato de Constituição de SCP por aportes futuros dos Proprietários, mediante decisão tomada em assembleia de sócios;

2. Pagamento dos valores solicitados pela Sócia Ostensiva que se mostrem necessários à formação, manutenção ou recomposição do Fundo de Capital de Giro, conforme definido no Contrato de Constituição de SCP;

PROPECTO RESUMIDO

3. Pagamento direto de despesas relativas ao IPTU e demais tributos patrimoniais incidentes sobre as Unidades Imobiliárias, sem qualquer atribuição de responsabilidade ou custeio pela SCP e/ou pela Sócia Ostensiva;

4. Participação no custeio das despesas pré-operacionais do Empreendimento (SCP e condominiais), pagando a importância, por Unidade Imobiliária, prevista no orçamento pré-operacional que for aprovado na assembleia geral;

5. Suporte, sem qualquer atribuição de responsabilidade ou custeio pela SCP e/ou pela Sócia Ostensiva, a depreciação e amortização dos bens locados à SCP;

6. Pagamento direto ao condomínio, sem qualquer atribuição de responsabilidade ou custeio pela SCP e/ou pela Sócia Ostensiva, das taxas condominiais extraordinárias;

7. Pagamento das taxas condominiais ordinárias das Unidades Imobiliárias, em nome e por conta da SCP, sempre que houver solicitação da Sócia Ostensiva, sendo que tal pagamento será considerado perante a SCP, um aporte de capital;

8. Aporte na SCP, sempre que a demonstração dos resultados de suas operações apresentar prejuízo, dentro de 15 (quinze) dias contados do recebimento do respectivo aviso, a contribuição correspondente à sua participação nesse prejuízo, conforme determinada no item (d) da Cláusula 5.1.(i) do Contrato de Constituição de SCP;

9. Sujeição à suspensão do direito de receber da SCP, enquanto perdurar a inadimplência citada no item 8 acima, quaisquer valores, inclusive aluguéis, autorizando a Sócia Ostensiva, a reter e compensar valores que são devidos aos Proprietários com aqueles que os respectivos Proprietários devam à SCP;

10. Reembolso, em favor da Sócia Ostensiva, contra solicitação e respectiva comprovação, de toda e qualquer importância que, a qualquer momento, venha a ser obrigada a desembolsar e que, por sua natureza, se caracterize como uma responsabilidade da SCP, inclusive depois de eventual término do Contrato de Constituição de SCP, limitando-se a responsabilidade da Sócia Ostensiva pelas perdas correspondentes ao valor

PROSPECTO RESUMIDO

dos fundos por ela adiantados, conforme previsto no Contrato de Constituição de SCP;

11. A SCP e, na hipótese da mesma já ter terminado, a Sócia Ostensiva, poderá reter a devolução das Unidades Imobiliárias aos Proprietários, enquanto em mora, para exploração dos mesmos, promovendo a retenção de todo e qualquer valor devido a estes para compensação de eventuais valores devidos e não pagos pelos Proprietários à SCP e/ou à Sócia Ostensiva;

12. Todas as obrigações perante terceiros que forem necessárias para a consecução das operações que são objeto da SCP, serão assumidas pela Sócia Ostensiva, que não terá poderes para constituir obrigações diretamente em nome dos Proprietários, mantendo-se estes, porém, na proporção de suas Cotas-Partes, solidariamente responsáveis com a Sócia Ostensiva quanto aos débitos e responsabilidades decorrentes de quaisquer obrigações da SCP, sejam elas fiscais, trabalhistas ou de qualquer outra natureza, desde que não oriundas de atos ilegais ou de comprovada má gestão praticados pela Sócia Ostensiva. Esta obrigação dos Proprietários, relativamente ao período em que permaneceram como sócio, perdurará mesmo após o término ou eventual rescisão do Contrato de Constituição de SCP, desde que o questionamento decorra da operação da SCP;

13. Caso o Empreendimento, por qualquer razão, for parcial ou totalmente destruído, impedindo a sua normal operação, e não for possível repará-lo ou reconstruí-lo em sua forma original em menos de 12 (doze) meses, as partes do Contrato de Constituição de SCP, sem qualquer ônus ou penalidade, ou pagamento de danos e prejuízo, poderão considerar antecipadamente rescindido o contrato, com a extinção da SCP, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias permanecendo os sócios com o direito de receber as cabíveis indenizações de seguro de lucros cessantes a que fizerem jus.

Ocorrida tal hipótese, a Sócia Ostensiva imediatamente notificará os Proprietários para efetuarem, no prazo especial de 15 (quinze) dias, os pagamentos devidos e solicitados, sob pena de, imediatamente, a Sócia Ostensiva, sem ônus para si, considerar terminado o Contrato de Constituição de SCP;

14. Quitação de parcelas decorrentes de serviços prestados até o encerramento das atividades da Sócia Ostensiva, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data de sua decisão, sem embargo do pagamento

PROPECTO RESUMIDO

de perdas e danos definidos na Cláusula 17.5. e 17.5.1. do Contrato de Constituição de SCP, no caso de término antecipado, sem justa causa, pelos Proprietários ou por impedimento, imputado ao Proprietários, do exercício pleno e satisfatório, pela Sócia Ostensiva, de suas atividades;

15. Caso o término da SCP se der por ato dos Proprietários sem que a Sócia Ostensiva esteja inadimplente, os Proprietários deverão arcar integralmente com as despesas de transferência de sede da Sócia Ostensiva, encerramento de suas atividades junto aos órgãos públicos, bem como as despesas indicadas na letra (d) da Cláusula 18.1. do Contrato de Constituição de SCP, e outras despesas que se façam necessárias;

16. Terminado o Contrato de Constituição de SCP, os Proprietários deverão: (i) arcar com todas as obrigações e responsabilidades incorridas pela Sócia Ostensiva e exigíveis até aquela data; (ii) assumir expressamente frente aos credores respectivos, em substituição da Sócia Ostensiva, todas as obrigações e responsabilidades, diretas ou indiretas, assumidas pela mesma em decorrência da administração da SCP, cujo vencimento ocorra ou deva ocorrer depois do término da SCP; e (iii) isentar e deixar a salvo a Sócia Ostensiva;

17. Se houver necessidade de caixa e, desde que não haja recursos suficientes no Fundo de Reposição de Ativos, conforme descrito no Contrato de Constituição de SCP, a Sócia Ostensiva poderá fazer uso dos recursos depositados no Fundo de Reposição de Ativos até que os Proprietários efetuem o pagamento dos valores necessários a cobrir os gastos operacionais da SCP; e

18. Os Proprietários obrigam-se a indenizar uns aos outros quanto a qualquer pretensão de terceiros, fundada em responsabilidade civil, bem como demandas trabalhistas, decorrente de perda, dano, custos e gastos relativos à sua administração e operação do Empreendimento, nos termos do contrato de administração condominial ou do Contrato de Constituição de SCP, salvo nos casos de má administração e gestão pela Sócia Ostensiva, comprovadas previamente. As indenizações previstas neste item 17 permanecerão em vigor mesmo após o término deste Contrato de Constituição de SCP.

Convenção de Condomínio:

1. Contribuição com as despesas do Condomínio Geral e de seu

PROSPECTO RESUMIDO

Subcondomínio, conforme definidos na Convenção de Condomínio e na forma prevista no artigo 80 da Convenção de Condomínio;

2. As Despesas Condominiais Gerais Ordinárias, Extraordinárias e Emergenciais devidas, conforme definidas na Convenção de Condomínio, serão objeto de rateio de acordo com as proporções indicadas na Convenção de Condomínio;

3. As Despesas Condominiais Ordinárias de qualquer natureza deverão ser pagas até o dia 5 (cinco) de cada mês ou outra data que venha a ser estabelecida em assembleia geral ordinária. As Despesas Condominiais Extraordinárias deverão ser pagas dentro de 10 (dez) dias contados da data da assembleia que as autorizar, salvo se nessa oportunidade tenha sido estabelecido prazo diferente. As Despesas Condominiais Emergenciais deverão ser pagas dentro de 5 (cinco) dias contados da data do evento que lhe deu origem.

A assembleia geral pode determinar que o rateio das despesas seja feito de forma indexada para compensar os efeitos inflacionários, assim como os aumentos de despesas oriundas de dissídios ou de outras determinações legais;

4. Contribuição para o custeio de obras determinadas em assembleia, na forma e na proporção estabelecidas na Convenção de Condomínio;

5. Arcar com as despesas relativas aos danos que a Unidade Imobiliária tenha causado a outros condôminos, usuários ou áreas condominiais, observadas as disposições previstas nas normas específicas da Convenção de Condomínio;

6. Execução de obras e serviços em suas Unidade Imobiliária, bem como reparar eventuais danos que sejam oriundos de sua Unidade Imobiliária e que afetem áreas Comuns e/ou outras Unidades Autônomas sempre às suas expensas;

7. Ocorrendo déficit de caixa ou na certeza de sua ocorrência próxima, a Administradora, depois de ouvir o síndico e o conselho fiscal, deverá, em tempo hábil, estabelecer e cobrar cotas extras de despesas, em valor suficiente para cobrir o déficit, remetendo aos condôminos aviso de cobrança, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias do respectivo vencimento. Em se tratando de deficit em qualquer subcondomínio, caberá

PROSPECTO RESUMIDO

ao corpo diretivo correspondente tomar as medidas aqui previstas;

8. Contribuição com o Fundo de Reserva, conforme definido na Convenção de Condomínio, que destina-se a cobrir despesas condominiais extraordinárias, emergenciais ou não, e que digam respeito à soma de todos os valores desembolsados que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, conservação e funcionamento do condomínio, tais como, obras ou reformas que interessem à estrutura condominial; pintura de partes e áreas comuns, empenas, poços de aeração e iluminação; obras destinadas a repor as condições de uso das áreas comuns; reposição e substituição de móveis, utensílios, equipamentos e itens de decoração das áreas comuns; consertos e acréscimos de construção ou instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, mecânicas, de segurança, telefônicas, sem embargo de, quando necessário, ocorrer eventual arrecadação extraordinária de despesas condominiais para fazer frente a essas despesas de caráter extraordinário, quando as despesas extraordinárias forem superiores à metade da disponibilidade do Fundo de Reserva.

O Fundo de Reserva será formado e mantido pelo recolhimento de (i) um percentual mensal incidente sobre as Despesas Condominiais Ordinárias Gerais do Condomínio Geral, indicado na tabela do artigo 88, parágrafo 2º, da Convenção de Condomínio; (ii) rendimentos decorrentes de aplicação das verbas do próprio fundo; e (iv) venda de bens e equipamentos comuns obsoletos do Condomínio.

Além do Fundo de Reserva Geral, e em razão das características jurídicas e construtivas do Empreendimento, cada um dos subcondomínios terá seu próprio Fundo de Reserva Geral. As disposições dos parágrafos acima aplicar-se-ão ao Fundo de Reserva que cada subcondomínio vier a constituir, utilizando-se, para tanto, como base as respectivas despesas comuns específicas, exceto do Empreendimento, conforme definido na Convenção de Condomínio, cujas regras de constituição de seu fundo dependerão das regras que vierem a ser ajustadas com a Administradora;

9. O Condomínio poderá constituir um Fundo de Contingências Trabalhistas para pagamento de contingências trabalhistas, para fins de arcar com eventuais questões que envolvam os empregados condominiais que trabalharem com exclusividade para cada subcondomínio, caso tenham mais de 10 (dez) empregados condominiais alocados em cada um deles ou tenham sido acionados por ex-empregados, mais de duas vezes, dentro de um período de 12 (doze) meses.

PROPECTO RESUMIDO

Referido fundo será constituído e mantido pelos condôminos de cada subcondomínio que for obrigado a constituí-lo, para ser utilizado no pagamento de contingências trabalhistas exclusivamente relacionadas com a mão de obra contratada em nome do Condomínio, para trabalhar no respectivo subcondomínio. O fundo será composto e mantido de acordo com o percentual indicado no parágrafo 3º do artigo 89 da Convenção de Condomínio;

10. O atraso no pagamento de qualquer quantia condominial acarretará a imediata incidência de atualização monetária, de acordo com a variação percentual acumulada positiva do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês do inadimplemento e como índice-atualização 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 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, o que for maior, mais a multa de 2,00% (dois por cento), sobre o valor do débito, na forma do art. 1336, § 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.

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

11. A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações da Convenção de Condomínio ainda que pela primeira vez, transitória ou eventualmente, tornará o Condômino ou possuidor infrator passível de advertência formulada pelo síndico que, se não atendida no prazo de até 05 (cinco) dias de seu recebimento, será convertida em multa no valor equivalente a 50,00% (cinquenta por cento) da taxa de condomínio ordinária correspondente à Unidade Imobiliária do infrator, devida no mês anterior.

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

Além das advertências e multas mencionadas acima, a Assembleia

PROSPECTO RESUMIDO

Especifica, por decisão tomada por 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes e a ela presentes, poderá impor ao infrator multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais de sua Unidade Imobiliária, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

O pagamento da multa não exime o infrator de sua obrigação de purgar a mora, de ressarcir os prejuízos que tiver causado, fazer voltar a coisa à situação de origem, custear as despesas que se fizerem necessárias por força do ato ilícito e/ou responder pelas multas que forem aplicadas ao Condomínio pelo Poder Público em razão de seu ato.

Caso a inadimplência do condômino seja igual ou superior a 30 (trinta) dias, a Administradora ficará autorizada a suspender o fornecimento de serviços não essenciais disponibilizados ao condômino infrator, o que deverá ser previamente deliberado pelo conselho fiscal específico do subcondomínio.

O Condomínio poderá cadastrar os condôminos inadimplentes em serviços de proteção ao crédito tais como SPC, SERASA, dentre outros, além de o respectivo boleto de cobrança estar sujeito ao protesto, nos termos da legislação em vigor.

O condômino 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 Geral.

Na hipótese de comportamento antissocial do Condômino ou possuidor infrator passível de gerar incompatibilidades de convivência com os demais Condôminos presentes à Assembleia Geral, a multa poderá ser até 10 (dez) vezes o valor da contribuição para as despesas condominiais ordinárias de sua Unidade Imobiliária, devidas no mês anterior; e

12. Custeamento de quaisquer obras, reformas ou intervenções construtivas de qualquer natureza nas Unidades Imobiliárias cujas execuções sejam do interesse do Proprietário da respectiva Unidade Imobiliária, após a aprovação das mesmas pelas autoridades competentes e o subsíndico, além do custeamento relativos ao cumprimento e respeito a todas as normas decorrentes das certificações ambientais as quais o Empreendimento está sujeito ao cumprimento, respeito e obediência.

PROPECTO RESUMIDO

Contrato de Administração:

1. Fornecer os recursos necessários (i) a obtenção de todas as licenças, alvarás e aprovações necessárias à administração e operação condominial de natureza hoteleira; (ii) para pagar todas as Despesas Condominiais Ordinárias, as Despesas Condominiais Extraordinárias e as despesas condominiais emergenciais, inclusive déficits de orçamento, prejuízo operacional e remuneração de pessoal, conforme estabelecido no Contrato de Administração e na Convenção de Condomínio; (iii) para recompor o Fundo de Reserva, em caso de sua utilização; (iv) para analisar e, eventualmente, aprovar procedimentos para revitalizar o Empreendimento, sempre que necessário, à vista das orientações da Administradora;

2. Contratar e remunerar o(s) advogado(s) que prestará(ão), quando necessário, assessoria jurídica aos interesses do Empreendimento, inclusive em relação aos procedimentos judiciais, ativa ou passivamente. A escolha de tal(is) profissional(is) será feita em conjunto com a Administradora;

3. Se qualquer parte do Empreendimento for desapropriada, sem torná-lo impróprio ou inadequado à operação na opinião da Administradora, o Contrato de Administração não será terminado. Entretanto, a totalidade da indenização recebida será utilizada, na medida em que for necessário, para reparar qualquer dano ao Empreendimento ou em parte dele, bem como para alterá-lo ou modificá-lo de forma a torná-lo uma unidade de arquitetura completa e satisfatória às atividades condominiais, em categoria similar àquela existente antes da desapropriação. Em havendo necessidade de aporte financeiro acima das indenizações recebidas, a Administradora apresentará o respectivo orçamento, para análise e eventual aprovação dos Proprietários reunidos em assembleia específica do Empreendimento;

4. Os Proprietários comprometem-se a manter e aportar recursos suficientes no Empreendimento, com o intuito de assegurar o desenvolvimento ininterrupto de suas atividades, bem como a estudar a necessidade de realização de reformas e adaptações indicadas pela Administradora, para maximizar os resultados operacionais das atividades desenvolvidas no Empreendimento; e

5. Os Proprietários comprometem-se a isentar e indenizar a Administradora pelos prejuízos que eles vierem a sofrer em decorrência de reclamações, litígios, demandas judiciais, ou inadimplementos ocasionados por aqueles, seus empregados e/ou prepostos em decorrência de inexecução de

PROSPECTO RESUMIDO

obrigações contraídas a favor ou pelo Empreendimento, inclusive com terceiros, salvo se o prejuízo for decorrente de má administração ou desídia por parte da Administradora.

Contrato de Prestação de Serviços:

1. Para fins de validação do Orçamento Pré Operacional do Empreendimento e da SCP, previamente estimado nos compromissos de venda e compra, deverá ser realizada uma Assembleia Geral de Instalação do Condomínio sem Uso, nos termos previstos na Convenção de Condomínio. Entretanto, se a Incorporadora optar por incluir no preço da Unidade Imobiliária o valor que lhe corresponder às despesas pré-operacionais, tal assembleia não será realizada.

De forma geral, o Orçamento Pré-Operacional do Empreendimento deverá prever gastos com as seguintes despesas que seguem explicadas de forma exemplificativa, mas, não exaustiva; (i) seleção, contratação e treinamento de pessoal; (ii) aquisição de insumos, bens e utensílios para as áreas de alimentos e bebidas; (iii) programa de marketing/vendas e ações promocionais para o lançamento e abertura do Empreendimento, incluindo plano de mídia, material promocional impresso, festa de abertura, etc.

O Orçamento Pré-Operacional do Empreendimento abrangerá o período de 3 (três) meses anteriores à data de início das atividades do Empreendimento e o capital de giro inicial deverá suportar 30 dias após o início de suas atividades, ainda que a arrecadação das verbas pré operacionais ocorra em prazo superior.

Antes de apresentar os orçamentos acima mencionados aos Proprietários reunidos na Assembleia Geral sem Uso, a Administradora deverá submetê-los à análise e aprovação prévia da Incorporadora.

Os valores validados em referida assembleia geral serão gerenciados e administrados pela Administradora, e deverão ser pagos pelos Proprietários na forma e no prazo estabelecidos na Convenção de Condomínio e nos contratos de aquisição de Unidades Imobiliárias.

A Administradora estima que os valores abaixo deverão ser aportados oportunamente pelos Proprietários, tendo como mês-base o de celebração do Contrato de Prestação de Serviços e, para fins de sua consolidação na assembleia geral de instalação do condomínio sem uso serão atualizados de acordo com a variação positiva do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas:

PROSPECTO RESUMIDO

	<p>Unidade Imobiliária de 26 m²:</p> <p>(i) Gastos Pré-Operacionais – R\$ 3.620,10 (três mil, seiscentos e vinte reais e dez centavos); e</p> <p>(ii) Capital de Giro Inicial – R\$ 7.027,00 (sete mil e vinte sete reais).</p> <p>Unidade Imobiliária de 52 m²:</p> <p>(i) Gastos Pré-Operacionais – R\$ 7.240,19 (sete mil, duzentos e quarenta reais e dezenove centavos); e</p> <p>(ii) Capital de Giro Inicial – R\$ 14.054,00 (quatorze mil e cinquenta e quatro reais).</p> <p>Caso os valores acima mencionados sejam insuficientes para a consecução das atividades a ele inerentes, será convocada nova Assembleia Geral para apresentação, pela Administradora e deliberação dos Proprietários, de eventual aporte suplementar.</p> <p>O não pagamento dos valores acima pactuados imporá ao inadimplente os encargos de mora, à razão de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor principal corrigido monetariamente pela aplicação do IGP-M/FGV, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração.</p> <p>O não pagamento pelos Proprietários de quaisquer parcelas aprovada na Assembleia Geral acima mencionada, inclusive eventuais parcelas suplementares (item 2.5.7. do Contrato de Prestação de Serviços) deverá ser imediatamente suprido pelos adimplentes, em razão da solidariedade que existe entre eles, evitando-se, assim qualquer solução de continuidade das atividades pré-operacionais.</p>
<p>• Preço e Forma de Pagamento</p>	<p>O preço e a forma de pagamento das Unidades Imobiliárias serão fixados nos termos do <u>Anexo III</u> ao presente Prospecto Resumido. Tais condições estão sujeitas a alterações, considerando as variações de mercado e eventuais negociações com os adquirentes das Unidades Imobiliárias, de acordo com as práticas do mercado imobiliário.</p>
<p>• Prazo da Oferta</p>	<p>As Unidades Imobiliárias poderão ser comercializadas por prazo indeterminado.</p>
<p>• Público Alvo</p>	<p>O público alvo da Oferta será composto por investidores que subscrevam o valor mínimo de uma Unidade Imobiliária.</p>

PROSPECTO RESUMIDO

	<p>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 (“<u>Pessoas Vinculadas</u>”), sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.</p>
<ul style="list-style-type: none">• Destinação dos Recursos	<p>Os recursos líquidos captados pelas Ofertantes por meio da Emissão serão utilizados para viabilização e implementação do Empreendimento e remuneração da Incorporadora, em conformidade com a Lei de Incorporação Imobiliária.</p>
<ul style="list-style-type: none">• Grupo Royal Palm Hotels & Resorts	<p>O Grupo Royal Palm Hotels & Resorts iniciou suas operações em hotelaria em 1997. Sob a então marca The Royal Palm Plaza Hotel & Racquet Club, o hotel foi adquirido pelo Grupo Arcel, presidido pelo empreendedor Armindo Dias.</p> <p>Em 2001, após uma reforma estrutural, o Royal Palm Plaza passou a um dos líderes nacionais do segmento da hotelaria.</p> <p>Hoje, o Grupo Royal Palm Hotels & Resorts é referência em eventos e turismo para negócios e lazer.</p> <p>A rede é composta por quatro empreendimentos localizados na cidade de Campinas: o Royal Palm Plaza Resort Campinas; o The Palms, um 5 estrelas que une a exclusividade de um hotel boutique com toda estrutura de um resort; o Royal Palm Tower, direcionado aos executivos que buscam períodos de curta estada com o conforto do padrão luxo internacional e, ainda, o Royal Palm Residence, um hotel ideal para longas estadas.</p> <p>Ao longo de mais de uma década de trajetória, o grupo fez constantes investimentos em inovação e modernização. As áreas tematizadas do complexo Royal Palm Resort, chamadas Miniville e Kata Kuka, pioneiras na hotelaria brasileira, traduzem esta busca pelo novo, uma das características da rede.</p> <p>O reconhecimento da marca e da qualidade de atendimento oferecidas pelos funcionários e colaboradores do grupo, vieram por meio de diversas premiações ao longo de sua história. Desde 2009, o Royal Palm Plaza faz parte da Preferred Hotels & Resorts, selo de qualidade internacional atribuído apenas aos estabelecimentos de mais alto padrão de luxo, se unindo aos grandes ícones da hotelaria mundial. Em 2010 o complexo</p>

PROSPECTO RESUMIDO

	<p>hoteleiro ganhou o prêmio de Melhor Hotel de Luxo do ano pelo Guia Quatro Rodas, e passou a integrar a seleta lista dos 17 melhores hotéis de luxo do Brasil eleitos pela revista.</p> <p>A Sócia Ostensiva integra o Grupo Royal Palm Hotels & Resorts.</p>
<ul style="list-style-type: none">• Royal Palm Plaza Participações e Empreendimentos Ltda.	<p>A Royal Palm Plaza Participações e Empreendimentos Ltda. é uma empresa do grupo Grupo Royal Palm Hotels & Resorts, especializada em administração condominial e de meios de hospedagem, dentre eles hotéis, apart-hotéis, hotéis-residência e similares.</p> <p>A empresa figura na qualidade de Sócia Ostensiva da sociedade em conta de participação a qual o adquirente da(s) Unidade(s) Imobiliária(s) adere de forma automática ao adquirir tal(is) Unidade(s) Imobiliária(s).</p> <p>A Sócia Ostensiva tem por objeto social a exploração de hotéis, apart-hotéis, flats, condo-hotéis e meios de hospedagem em geral, bem como a administração de condomínios. No desenvolvimento do seu objeto social, a Sócia Ostensiva realiza a prestação de serviços condominiais e hoteleiros com qualidade, cortesia e eficiência, dentro de procedimentos e conceitos operacionais que desenvolveu, especialmente em razão da marca Hotel Royal Palm Tower, marca essa de titularidade da Sócia Ostensiva.</p> <p>No âmbito da Oferta, a Sócia Ostensiva terá a atribuição de promover e coordenar a exploração hoteleira das Unidades Imobiliárias de propriedade dos seus adquirentes, que comporão o quadro societário da SCP na condição de sócios participantes. As obrigações da Sócia Ostensiva no Contrato de SCP envolvem, dentre outras: (i) a revisão da política de marketing, crédito, vendas, exploração da área de alimentos e bebidas, concessões, etc; (ii) processar e manter a escrituração da SCP, em seus livros próprios; (iii) submeter, aos sócios participantes, as demonstrações financeiras da SCP; e (iv) promover, manter e administrar todos os serviços necessários às operações que constituem o objeto do Empreendimento.</p>
<ul style="list-style-type: none">• Remuneração da Sócia Ostensiva	<p>A Sócia Ostensiva, nos termos e de acordo com as definições do Contrato de Constituição de SCP e de seus anexos, fará jus ao recebimento da seguinte remuneração:</p> <ol style="list-style-type: none">1. A Sócia Ostensiva tem direito a uma quota parte de emissão da SCP, ou seja, caberá à Sócia Ostensiva a participação de capital nos fundos da SCP no valor de R\$ 0,01 (um centavo).2. A Sócia Ostensiva tem o direito de receber, até o dia 10 (dez) de cada mês:

PROSPECTO RESUMIDO

	<p>(i) a Taxa Básica de Administração de 4,5% (quatro e meio por cento) calculada sobre a Receita Operacional Líquida mensal da SCP, conforme definida no Contrato de Constituição de SCP;</p> <p>(ii) o valor referente a 2% (dois por cento) da Receita Operacional Líquida mensal da SCP, a ser retido pela Sócia Ostensiva, a título de remuneração pela divulgação da marca Hotel Royal Palm Tower, marketing corporativo e comercialização junto aos grandes clientes coporativos e aos segmentos estratégicos;</p> <p>(iii) o valor referente a 3% (três por cento) da Receita Líquida de Hospedagem mensal da SCP, conforme definida no Contrato de Constituição de SCP, das reservas oriundas da Central de Reservas e Atendimento da Sócia Ostensiva, sejam as reservas oriundas de Internet (Agências de Viagens Online, GDS) ou qualquer outro meio de comunicação; e</p> <p>(iv) prêmio por performance de 10% (dez por cento) do Resultado Operacional, conforme definido no Contrato de Constituição de SCP, a ser retido pela Sócia Ostensiva.</p> <p>Na hipótese das taxas acima indicadas não serem pagas à Sócia Ostensiva até o dia 10 (dez) de cada mês, por motivo não imputável a ela mesma, sobre o valor do débito incidirá a Correção Monetária, conforme definida no Contrato de Constituição de SCP, ocorrida no período, juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, além de multa equivalente a 0,33% ao dia até o limite de 10% (dez por cento) do valor total devido; e</p> <p>3. Reembolso de todo e qualquer valor que tiver incorrido em prol da SCP, especialmente no que toca aos Gastos Cooperados, conforme definidos no Contrato de Consituição de SCP.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Administradora 	<p>A Administradora será definida nos termos da Convenção de Condomínio e terá as suas funções regulamentadas acordo com o Contrato de Administração e o Contrato de Prestação de Serviços, que serão celebrados futuramente.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Remuneração da Administradora 	<p>A Administradora, nos termos e de acordo com as definições do Contrato de Administração e de seus anexos, fará jus ao recebimento das seguintes remunerações:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. O Empreendimento, com recursos do Empreendimento, pagará à Administradora a Taxa de Administração, no valor mensal de R\$ 3,50 (três reais e cinquenta centavos), por Unidade Imobiliária, tendo como mês-base

PROPECTO RESUMIDO

	<p>aquele da Data de Início, conforme definido no Contrato de Administração, bem como os reembolsos que lhe caibam, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido;</p> <p>2. Na hipótese dos pagamentos e/ou reembolsos devidos à Administradora não serem realizados nas datas convencionadas, por motivo imputável ao Empreendimento e/ou aos Proprietários, sobre o valor do débito incidirá a Atualização Monetária, conforme definida no Contrato de Administração, ocorrida no período, juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, além de multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor total devido; e</p> <p>3. Reembolso de todas as despesas que realizar, por si, por seus prepostos e/ou empregados, na consecução das atividades pré-operacionais, devendo para tanto, aprová-las previamente, caso não estejam contempladas no Orçamento Pré-Operacional, conforme definido no Contrato de Administração.</p>
<ul style="list-style-type: none">• Patrimônio de Afetação	<p>Os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, tomam ciência e concordam por meio de cláusula específica e explícita da Promessa de Compra e Venda que o Empreendimento foi registrado sob o Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação nos moldes da Lei 10.931.</p>
<ul style="list-style-type: none">• Demonstrações Financeiras	<p>A Sócia Ostensiva será responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras anuais e das informações financeiras trimestrais da SCP.</p> <p>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.royalcampinas.com.br bem como no jornal “Correio Popular”, no prazo de três meses contados do encerramento do exercício social da SCP. 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.royalcampinas.com.br bem como no jornal “Correio Popular”, no prazo de quarenta e cinco dias contados do encerramento de cada trimestre do exercício social da SCP.</p> <p>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.</p>

PROSPECTO RESUMIDO

	As demonstrações financeiras anuais e as informações financeiras trimestrais acima mencionadas deverão permanecer disponíveis na página da rede mundial de computadores www.royalcampinas.com.br por 3 (três) anos a contar da data das suas respectivas divulgações.
<ul style="list-style-type: none"> • Possibilidade de financiamento à construção (produção) e hipoteca do Empreendimento 	Os investidores declaram ter ciência e concordam por meio de cláusula específica e explícita da Promessa de Compra e Venda que as Unidades Imobiliárias poderão ser hipotecadas ou alienadas fiduciariamente 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 (fiduciariamente ou não).
<ul style="list-style-type: none"> • Estudo de viabilidade econômico-financeira do Empreendimento 	O Empreendimento foi objeto de um estudo de viabilidade econômico-financeira, anexo ao presente como <u>Anexo II</u> .
<ul style="list-style-type: none"> • 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 ou de imóveis. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Unidades Imobiliárias, os investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco” a seguir descritas antes de aceitar a Oferta.
<ul style="list-style-type: none"> • Data Estimada do Lançamento do Empreendimento 	8 de novembro de 2014 <i>(¹)As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a atrasos e modificações.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Informações Adicionais 	Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre as Ofertantes, o Empreendimento ou a Oferta poderão ser obtidas no seguinte endereço eletrônico: http://www.royalcampinas.com.br

PROSPECTO RESUMIDO

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 e às Ofertantes, individualmente ou em conjunto

Os titulares das quotas da Sociedade em Conta de Participação, criada nos termos do Contrato de Constituição de SCP, (“SCP”) poderão não receber dividendos ou sofrer prejuízos.

A despeito do direito dos Proprietários ao recebimento da Distribuição dos Dividendos

O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos.

Como é habitual entre as empresas do setor imobiliário, a Incorporadora e seu controlador concedem financiamentos a alguns dos compradores das unidades imobiliárias de seus empreendimentos. Consequentemente, a Incorporadora e seu controlador estão sujeitos aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de

PROSPECTO RESUMIDO

Anuais, conforme definida no Contrato de Constituição de SCP, existe a possibilidade de, em um ou mais exercícios sociais, não haver a geração de lucros e, conseqüentemente, não haver o pagamento dos dividendos aos quotistas da SCP, no exercício fiscal em questão. Desse modo, existe a possibilidade de o Proprietário não obter nenhum lucro com o Empreendimento ou até mesmo ter que realizar um aporte na SCP se a demonstração dos resultados de suas operações apresentar prejuízo. Assim, o Proprietário poderá deixar de receber dividendos ou incorrer em gastos decorrentes de prejuízos apurados.

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

O valor das Unidades Imobiliárias de propriedade das Ofertantes poderá vir a sofrer desvalorização significativa a partir da data de sua aquisição, em consequência das condições econômicas ou de mercado ou, tendo em vista, ainda, a destinação específica do Empreendimento. Tal desvalorização poderá diminuir as margens de lucros das Ofertantes, o que poderá afetar adversamente o resultado financeiro das Ofertantes e, conseqüentemente, os rendimentos financeiros dos Proprietários.

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

aumento do custo dos recursos por ambos captados. Caso haja um aumento da inflação, o endividamento dos seus clientes, decorrente da celebração de contratos de venda a prazo, tende a aumentar, ocasionando, assim, um possível crescimento do índice de inadimplência. Caso isso venha a ocorrer, seus fluxos de caixa e, portanto, seus resultados, poderão ser adversamente afetados. Na hipótese de inadimplemento após a entrega das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante o direito de promover ação de cobrança, tendo por objeto os valores devidos, e a conseqüente retomada da unidade do comprador inadimplente, observados os prazos e procedimentos judiciais. O resultado da referida ação costuma levar pelo menos dois anos e, portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Incorporadora e seu controlador não podem assegurar que serão capazes de reaver o valor total do saldo devedor, uma vez que geralmente revendem a unidade por preço inferior ao anteriormente estabelecido. Tais fatores podem ocasionar um efeito adverso relevante nas suas condições financeiras e nos seus resultados. Adicionalmente, a Incorporadora e seu controlador captam recursos no mercado a diferentes taxas e indexadores e a Incorporadora e seu controlador podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Incorporadora e seu controlador aos seus clientes poderá afetar adversamente seus fluxos de caixa e seus desempenhos financeiros.

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

PROSPECTO RESUMIDO

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

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 do Empreendimento 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 Administradora.

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 do Empreendimento 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 Administradorapoderá 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

PROSPECTO RESUMIDO

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.

A Incorporadora não terá qualquer responsabilidade pela arrecadação de receitas do Empreendimento após a entrega das Unidades Imobiliárias.

Segundo a legislação vigente, incorporadores e seus acionistas não têm qualquer responsabilidade quanto à arrecadação de receitas dos empreendimentos construídos e entregues por essas empresas sob esse regime (tais como, mas não se limitando, a receitas de diárias, refeições, uso de estacionamento, dentre outras). Assim, a Incorporadora ou qualquer de seus acionistas diretos ou indiretos não poderá ser responsabilizado, caso o Empreendimento tenha receitas aquém do previsto ou mesmo não venha a auferir receitas. A responsabilidade de incorporadores em relação aos imóveis construídos sob esse regime restringe-se às hipóteses previstas na legislação específica.

Grande parte das remunerações a serem auferidas pela Sócia Ostensiva e pela Administradora estão atreladas, respectivamente, à receita líquida da SCP e à receita bruta ajustada do Empreendimento e não a seu lucro.

A parte mais significativa das remunerações a serem auferidas pela Sócia Ostensiva e pela Administradora estão atreladas, respectivamente, à receita líquida da SCP e à receita bruta ajustada do Empreendimento. Caso o resultado líquido do Empreendimento seja negativo, a Sócia Ostensiva e 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, suas situações financeiras e seus resultados de operações poderão ser adversamente afetados por mudanças na política ou regulamentação nos níveis federal, estadual e 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,

PROSPECTO RESUMIDO

Administradora continuarão a receber suas remunerações enquanto os Proprietários não terão direito a serem remunerados. Desse modo, a Sócia Ostensiva e a Administradora terão direito ao recebimento de remuneração independentemente dos seus desempenhos individuais e do desempenho financeiro da SCP. Nesse caso, o direito ao recebimento de remuneração por parte dos Proprietários poderá ser prejudicado.

Os rendimentos e receitas do investimento nas Unidades Imobiliárias estão sujeitos à sazonalidade e poderão variar significativamente.

Tendo em vista que o investimento nas Unidades Imobiliárias depende do desempenho do setor hoteleiro, o adquirente das Unidades Imobiliárias está sujeito aos reflexos da sazonalidade, sendo que as receitas decorrentes da exploração do setor hoteleiro poderão se concentrar em determinadas épocas do ano. Conseqüentemente, os resultados operacionais obtidos pela administradora hoteleira responsável pela administração do Empreendimento poderão oscilar significativamente de um período a outro em razão de fatores sazonais, e essas variações poderão causar efeito adverso relevante na Remuneração a ser auferida pelas Unidades Imobiliárias.

A operadora do Empreendimento poderá não ser capaz de operá-lo nas mesmas condições originalmente previstas na estratégia de negócios, o que pode ter um efeito adverso sobre os resultados das Unidades Imobiliárias.

A operadora do Empreendimento poderá ter dificuldades em operar o Empreendimento e

ou que alguma mudança implementada pelo governo brasileiro afetará, direta ou indiretamente, os negócios e o resultado operacional da 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, provocando atrasos no desenvolvimento do Empreendimento.

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

PROSPECTO RESUMIDO

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 das operações, 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 do Empreendimento tenha dificuldades em operar o Empreendimento e/ou qualquer fator impeça o regular funcionamento de suas unidades, a operadora será incapaz de gerar a receita originalmente esperada das Unidades Imobiliárias.

As Ofertantes poderão não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais, o que pode afetar adversamente os negócios ou a condição financeira das Ofertantes.

Os rendimentos e a Remuneração atrelados às Unidades Imobiliárias não contam com qualquer garantia adicional real ou fidejussória.

Os rendimentos atrelados às Unidades Imobiliárias não contam com qualquer garantia real ou fidejussória. Caso a operadora do Empreendimento ou as Ofertantes não cumpram suas obrigações de pagamento, os bens das Ofertantes ou da operadora do Empreendimento poderão ser executados e, nesta hipótese, tais rendimentos não serão auferidos pelos investidores nas Unidades Imobiliárias.

Os interesses dos quotistas da 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

PROSPECTO RESUMIDO

As Ofertantes mantêm apólices de seguro com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosão de gás e prováveis erros de construção. Todavia, as Ofertantes não podem garantir que as suas coberturas estarão sempre disponíveis ou serão sempre suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. 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, as Ofertantes podem ser obrigadas 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 seguros das Ofertantes. Adicionalmente, as Ofertantes não têm como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirão renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices das Ofertantes ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguro podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira das Ofertantes.

Condenações em dinheiro em valor significativo contra as Ofertantes e a operadora do Empreendimento em processos judiciais ou administrativos poderão ter um considerável efeito negativo sobre a construção do Empreendimento e/ou a receita das Unidades Imobiliárias.

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive, entre outros, processos cíveis, trabalhistas, ambientais, fiscais, ações

Unidades Imobiliárias poderá ser negativamente afetada por uma crise no mercado de imóveis de Cidade de Campinas, 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 Campinas. Eventuais interrupções ou suspensões nesses serviços poderão afetar significativamente a Remuneração.

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

PROSPECTO RESUMIDO

civis públicas, ações populares, processos de desapropriação e outros movidos contra as Ofertantes e a operadora do Empreendimento poderão afetar a construção do Empreendimento ou a receita das Unidades Imobiliárias.

Os Proprietários poderão estar sujeitos eventual imposição de responsabilidade civil, trabalhista, previdenciária ou tributária decorrentes da administração do Imóvel.

O regular funcionamento do Empreendimento depende de certos fatores que estão fora do controle dos Proprietários, incluindo a qualidade dos serviços prestados pela Administradora. Caso a Administradora que presta serviços às Ofertantes não cumpra suas obrigações cíveis, trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, os Proprietários poderão sofrer a imposição de penalidades pelas autoridades competentes inclusive, em alguns casos, após uma eventual venda de suas Unidades Imobiliárias.

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 ao Empreendimento. Esses fatores poderão prejudicar de forma significativa a Remuneração.

Mudanças climáticas podem ocasionar atrasos nas entregas das unidades.

Eventuais alterações climáticas adversas e imprevistas podem vir a acarretar atrasos em

repatriação de capital investido. Não há certezas de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir nas atividades do Empreendimento, conforme descrito acima.

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, 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 autônomas, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento em unidades autônomas hoteleiras. 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 das Ofertantes e em

PROSPECTO RESUMIDO

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 aos empreendimentos, 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 aquisição de terrenos, 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 aquisição de terrenos. 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 acionistas ou da emissão de ações.

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.

seus resultados operacionais. Quase todas as despesas operacionais das Ofertantes 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 ("SPEs"), 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

PROSPECTO RESUMIDO

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.

A capacidade das Ofertantes de pagar e refinar suas dívidas e financiar seus investimentos planejados dependerá das suas capacidades de gerar receita no futuro.

As Ofertantes não pode garantir que terão acesso no futuro a financiamentos em valor e condições suficientes que lhes permitam pagar suas dívidas ou financiar outras necessidades de caixa ou que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente. Futuros instrumentos de empréstimo como linhas de crédito, podem conter cláusulas mais restritivas, principalmente, devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito, e/ou exijam que as Ofertantes tenham que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A dificuldade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar e impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios das Ofertantes.

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 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

PROSPECTO RESUMIDO

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.

PROSPECTO RESUMIDO

ANEXOS A ESTE PROSPECTO RESUMIDO

- ANEXO I** Contratos do Empreendimento
- ANEXO II** Estudo de viabilidade econômico-financeira do Empreendimento
- ANEXO III** Preço e forma de pagamento das Unidades Imobiliárias
- ANEXO IV** Declaração de veracidade das informações prestadas pelas Ofertantes