

**PROSPECTO RESUMIDO DA OFERTA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO REFERENTES AO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "BOULEVARD BUSINESS HOTEL & CONVENTION CENTER"**



**BBC BOULEVARD BUSINESS INCORPORAÇÕES E  
CONSTRUÇÕES SPE LTDA.**

CNPJ 97.536.711/0001-17

Avenida Diogo Alvares, nº 2.380, sala 11, Bairro  
Jardim Santana CEP 13.088-654, Campinas, SP

**TRANSAMERICA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**

CNPJ 56.548.779/0001-39

Avenida das Nações Unidas, nº 18.591, Bairro Vila  
Almeida CEP 04795-901  
São Paulo, SP

Este prospecto resumido ("Prospecto Resumido") foi elaborado exclusivamente para fins da comercialização de contratos de investimento coletivo ("CICs") referentes ao empreendimento denominado "**BOULEVARD BUSINESS HOTEL & CONVENTION CENTER**" ("Empreendimento"), a ser construído pela BBC BOULEVARD BUSINESS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES SPE LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Diogo Alvares, nº 2.380, sala 11, Bairro Jardim Santana CEP 13.088-654, inscrita no CNPJ sob o nº 97.536.711/0001-17 ("BBC" ou "Incorporadora") e administrado pela **TRANSAMERICA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 18.591, Bairro Vila Almeida CEP 04795-901, inscrita no CNPJ sob o nº 56.548.779/0001-39 ("Transamerica Prime" ou "Administradora", e, em conjunto com a BBC Boulevard, as "Ofertantes") ("Oferta"). Os CICs objeto da Oferta têm os valores unitários indicados a seguir, considerando valores de tabela das unidades autônomas em maio de 2018 (após tal data, os valores poderão ser atualizados com base no IGP-M):

Unidade	Tipo	Metragem	Valor (R\$)*
Suíte	I	20,06 m <sup>2</sup>	501.500,00
Suíte	II	19,97 m <sup>2</sup>	499.250,00
Suíte	III	23,62 m <sup>2</sup>	590.500,00
Suíte	IV	21,87 m <sup>2</sup>	546.750,00
Suíte Panorâmica	I	33,16 m <sup>2</sup>	829.000,00
Suíte Panorâmica	II	34,21 m <sup>2</sup>	855.250,00

\*Valor de tabela para cada tipo de unidade autônoma, incluindo custos estimados de corretagem. O efetivo preço de venda de cada unidade está sujeito a condições de

mercado e negociais.

Na data deste Prospecto Resumido, encontram-se em estoque 100 (cem) unidades autônomas hoteleiras, sendo 72 (setenta e duas) unidades Suíte Tipo I, 8 (oito) unidades Suíte Tipo II, 8 (oito) unidades Suíte Tipo III, 8 (oito) unidades Suíte Tipo IV, 2 (duas) unidades Suíte Panorâmica Tipo I e 2 (duas) unidades Suíte Panorâmica Tipo II, totalizando a oferta dessas unidades **R\$52.568.500,00 (cinquenta e dois milhões, quinhentos e sessenta e oito mil e quinhentos reais)** (com base nos valores mencionados acima).

O início da Oferta ocorrerá em até 5 (cinco) dias úteis após a concessão da dispensa de registro pela CVM e da divulgação do Anúncio de Início de Oferta Pública de Distribuição.

A Oferta foi dispensada de registro perante a CVM por meio do Ofício nº 496/2018/CVM/SRE/GER-2, de 05 de setembro de 2018. Posteriormente, por meio do Ofício nº 736/2018/CVM/SRE/GER-2, de 19 de dezembro de 2018, a CVM deferiu a modificação da Oferta para fazer constar que a rentabilidade projetada do investimento é calculada sobre a cota-parte do Subcondomínio Hoteleiro, conforme Estudo de Viabilidade (Anexo II deste Prospecto Resumido).

A Oferta terá o prazo inicial de 36 (trinta e seis) meses, prorrogável por igual período, contados a partir de 11 de setembro de 2018, quando divulgado o Anúncio de Início de Oferta Pública de Distribuição, em atendimento ao artigo 17 da Instrução CVM nº 602, de 27 de agosto de 2018.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores que tenham conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos que envolvem a participação na Oferta, sendo capazes de assumir tais riscos. Em atendimento à alínea “a” do item III da Deliberação CVM nº 734/2015, o público alvo da Oferta está limitado exclusivamente a investidores que: (i) invistam ao menos R\$300.000,00 (trezentos mil reais) na Oferta; ou (ii) possuam ao menos R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio, o que deverá ser comprovado por meio da apresentação de (a) extrato ou comprovante emitido por instituições integrantes do sistema financeiro nacional, (b) declaração de imposto de renda, ou (c) escritura de imóvel registrada no Registro Geral de Imóveis (RGI). O enquadramento do investidor ao público alvo da Oferta deverá ser atestado por escrito, por meio da assinatura de Declaração do Adquirente, na forma do modelo disponível no [website http://www.bbhotel.com.br/documentacao-legal](http://www.bbhotel.com.br/documentacao-legal).

**Antes de aceitar a oferta, leia com atenção o estudo de viabilidade e o prospecto resumido, em especial os fatores de risco, disponíveis no website <http://www.bbhotel.com.br/documentacao-legal>. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelas ofertantes, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.**

A data deste Prospecto Resumido é 05 de setembro de 2018.

## **AVISOS**

Os investidores deverão tomar a decisão de investimento nos CICs considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Os investidores, para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CICs. No ato do investimento nos CICs, os investidores assinarão declaração, atestando: (i) ter conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos envolvidos na realização do investimento e que são capazes de entender e assumir tais riscos; (ii) ter tido pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento na Oferta, notadamente as constantes deste Prospecto Resumido, do estudo de viabilidade econômica do Condo-Hotel e dos contratos que compõem o CIC; (iii) ter conhecimento de que a comercialização dos CICs do Empreendimento constitui oferta cujo registro e outros requisitos do registro foram dispensados pela CVM; (iv) ter conhecimento dos principais fatores de risco relacionados à Oferta e à operação hoteleira, os quais estarão descritos na declaração, do mais específico ao mais genérico; (v) cumprir os requisitos estabelecidos no inciso III, alínea "a", da Deliberação CVM nº 734/2015, possuindo ao menos R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio ou investindo ao menos R\$300.000,00 (trezentos mil reais) na Oferta; e (vi) ter ciência de que a Oferta, dispensada de registro perante a CVM por meio do Ofício nº 496/2018/CVM/SRE/GER-2, de 05 de setembro de 2018, foi modificada conforme Ofício nº 736/2018/CVM/SRE/GER-2, de 19 de dezembro de 2018, para fazer constar que a rentabilidade projetada do investimento é calculada sobre a cota-parte do Subcondomínio Hoteleiro, tendo conhecimento e estando de acordo com as novas condições.

O Prospecto Resumido e o Estudo de Viabilidade do Condo-Hotel serão atualizados, no mínimo, anualmente, enquanto a Oferta estiver em curso, e estarão disponíveis para consulta no *website* <http://www.bbhotel.com.br/documentacao-legal>.

Adicionalmente, enquanto a Oferta estiver em curso, a Incorporadora deverá fornecer cópia deste Prospecto Resumido aos corretores de imóveis que participem da intermediação da Oferta. Os referidos corretores de imóveis não poderão, em seus esforços de venda, mencionar informações que não estejam aqui contidas.

Caso seja descumprido ou caso haja indícios de descumprimento, por parte de qualquer corretor, de qualquer norma de conduta no âmbito da Oferta, em especial a utilização incorreta do material publicitário elaborado para os fins da Oferta, referido corretor deixará de integrar o grupo de responsáveis pela comercialização dos CICs referentes às unidades autônomas do Condo-Hotel, não podendo intermediar a venda de quaisquer unidades no âmbito da Oferta.

**AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE PROSPECTO RESUMIDO CONSTITUEM UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, OS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITOS NOS CONTRATOS E DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO, CUJAS CÓPIAS ENCONTRAM-SE DISPONÍVEIS NO WEBSITE [HTTP://WWW.BBHOTEL.COM.BR/DOCUMENTACAO-LEGAL](http://www.bbhotel.com.br/documentacao-legal), QUAIS SEJAM:**

1. Minuta do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outros Pactos;
2. Cópia do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e de Assessoria Pré-Operacional, celebrado com a Administradora;
3. Cópia do Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial;
4. Cópia do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, prevendo o Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação, instituição do futuro Comodato da Unidade Autônoma;
5. Minuta do futuro Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Estratégica;
6. Cópia da Convenção de Condomínio do Empreendimento, registrada perante o cartório do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim, Estado de São Paulo; e
7. Certidão de Matrícula do Imóvel, registrada perante o Oficial de Registro de Imóveis de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, sob nº 76.360, da qual constam o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob R. 09 em 17 de abril de 2018.

**A LEITURA DESTE PROSPECTO RESUMIDO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS ACIMA LISTADOS, BEM COMO DO ESTUDO DE VIABILIDADE.**

## ÍNDICE

DEFINIÇÕES .....	7
IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA .....	11
Descrição da Incorporadora e da Administradora .....	12
Descrição Geral .....	12
Administração do Condo-Hotel .....	13
Tamanho e Especificações das Unidades .....	13
Status da Construção do Empreendimento e Principais Datas Marco .....	14
Patrimônio de Afetação .....	14
Financiamento à Construção .....	15
Restrições de Uso do Imóvel .....	15
PRINCIPAIS CONCEITOS ACERCA DOS CONDO-HOTEIS .....	15
Condo-Hotel .....	15
Pool .....	15
Parceiros na estruturação, montagem e gestão de um condo-hotel e as suas respectivas funções .....	15
Sociedade em Conta de Participação .....	17
A utilização de uma sociedade em conta de participação como veículo escolhido para a operação hoteleira do Condo-Hotel .....	17
RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS .....	17
Acordo Comercial para Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro .....	17
Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação .....	18
Contrato de Administração Condominial .....	22
Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Estratégica .....	24
Promessa de Compra e Venda .....	26
CIÊNCIA DE INFORMAÇÕES .....	28
REMUNERAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO EMPREENDIMENTO .....	30
Remuneração dos Sócios Participantes (titulares dos CICs) .....	30
Remuneração da Administradora (Sócia Ostensiva) .....	30
Remuneração da Asset Manager .....	32
Remuneração da Incorporadora .....	33
Resumo da Remuneração dos Sócios Participantes, da Administradora (Sócia Ostensiva), da Incorporadora e da Asset Manager .....	33
FATORES DE RISCO .....	34
CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADAS AO INVESTIDOR .....	38
Preço de Aquisição das Unidades .....	38
Fundos Sociais .....	39
Recursos Adicionais .....	40
Demais despesas .....	40
Quadro resumo dos aportes e despesas que possam ser imputados ao investidor .....	41
ANEXO I - Modelo de Declaração do Investidor .....	45
ANEXO II - Estudo de Viabilidade Econômica do Empreendimento Hoteleiro .....	51
ANEXO III - Cópia do Acordo Comercial .....	100
ANEXO IV - Cópia do Contrato de Constituição de SCP, que tem como Anexo o Termo de	

Adesão à SCP e a previsão de instituição do Comodato .....	113
ANEXO V - Cópia do Contrato de Administração Condominial.....	147
ANEXO VI - Minuta do futuro Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Estratégica .....	162
ANEXO VII - Minuta do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outras Avenças.....	174
ANEXO VIII – Minuta da futura Convenção de Condomínio.....	196
ANEXO IX - Declaração de Veracidade das Ofertantes.....	323
ANEXO XI – Certidão de Ônus Reais do Imóvel .....	327

## **DEFINIÇÕES**

**Acordo Comercial:** Acordo Comercial para Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro, denominado "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e de Assessoria Pré-Operacional" celebrado entre a Incorporadora e a Administradora, em 9 de novembro 2017.

**Administradora:** Transamérica Comercial e Serviços Ltda.

**Assembleia Geral de Condomínio:** Assembleia geral ordinária e/ou extraordinária de condôminos do Condomínio, na qual serão deliberados assuntos de interesse comum do Condomínio e dos sub-condomínios.

**Asset Manager:** Empresa que poderá ser contratada pelos investidores para representação de seus interesses na exploração das atividades hoteleiras perante a Administradora e a Incorporadora.

**CIC:** Contrato(s) de investimento coletivo relacionados às unidades autônomas que integram o Condo-Hotel.

**Código Civil:** Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

**Comodato:** Instituição de futuro comodato constituído por meio do Termo de Adesão, entre proprietário de cada unidade autônoma do Condo-Hotel e a Administradora, nos termos o Contrato de Constituição da SCP.

**Condomínio:** Condomínio do Empreendimento denominado "BOULEVARD BUSINESS HOTEL, CONVENTION CENTER & HOUSING FLATS - HOLAMBRA", composto pelos Subcondomínios "BOULEVARD BUSINESS HOTEL & CONVENTION CENTER" e "BOULEVARD HOUSING FLATS".

**Conselheiros:** Membros do Conselho Fiscal, que cumularão o cargo de conselheiros do Condomínio.

**Conselho Fiscal:** Órgão de representação do "pool" junto à Administradora, formado por três condôminos integrantes do "pool".

**Contrato de Administração Condominial:** Contrato de Serviços de Administração Condominial, celebrado em 25/04/2018 entre o Condomínio "BOULEVARD BUSINESS HOTEL, CONVENTION CENTER & HOUSING FLATS - HOLAMBRA" e a Administradora, prevendo a administração do Condomínio Geral e dos Subcondomínios do Empreendimento.

**Contrato de Constituição da SCP:** Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

**Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Estratégica:** Contrato de Prestação de Serviços

de Gestão Estratégica, que será celebrado após aprovação em Assembléia de Instituição Pré-Operacional do Sub-Condomínio, entre o Condo-Hotel e a *Asset Manager*, com anuência da Administradora.

**Convenção de Condomínio:** Instrumento que regulamenta os direitos, obrigações e as relações de posse entre os condôminos do Condomínio, fixando normas de convivência e a forma de administrar o patrimônio.

**CVM:** Comissão de Valores Mobiliários.

**Declaração do Adquirente:** Declaração, com conteúdo previsto no Anexo I da Deliberação CVM 734, a ser assinada por cada adquirente de uma ou mais unidades autônomas no âmbito da Oferta.

**Deliberação CVM 734:** Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015, conforme alterada.

**Empreendimento:** O empreendimento imobiliário denominado BOULEVARD BUSINESS HOTEL, CONVENTION CENTER & HOUSING FLATS - HOLAMBRA, composto pelos Subcondomínios "BOULEVARD BUSINESS HOTEL & CONVENTION CENTER" e "BOULEVARD HOUSING FLATS".

**Estudo de Viabilidade:** O relatório intitulado "Estudo de Viabilidade - Empreendimento Hoteleiro BBC - Holambra", acerca da viabilidade mercadológica e econômico-financeira para empreendimento condo-hoteleiro em Holambra – SP, elaborado pela Concierge Hotelaria, datado de março de 2018.

**Fundo de Reposição de Ativos:** Fundo de reposição de ativos mantido pela SCP, cujos recursos serão usados para conservação, manutenção e reposição de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações das unidades autônomas hoteleiras.

**Habite-se:** Auto de Conclusão de Obra expedido pela Prefeitura de Holambra.

**Condo-Hotel:** Subcondomínio Hoteleiro denominado "BOULEVARD BUSINESS HOTEL & CONVENTION CENTER", construído nos Blocos A e B do Empreendimento, que conta com 100 (cem) unidades autônomas suítes e respectivas áreas comuns de uso exclusivo.

**IGP-M:** Índice Geral de Preços – Mercado (IGPM), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

**INCC:** Índice Nacional de Custo da Construção.

**Incorporadora ou BBC:** BBC BOULEVARD BUSINESS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES SPE LTDA.

**Instrução CVM 602:** Deliberação CVM nº 602, de 27 de agosto de 2018, que revogou a Deliberação CVM 734, sendo aplicável à presente Oferta as disposições transitórias, em especial o artigo 42.



**Lei das Sociedades por Ações:** Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

**Lei de Condomínio e Incorporações:** Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.

**Lei de Estímulo à Indústria de Construção Civil:** Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965, conforme alterada.

**Lei Geral do Turismo:** Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, conforme alterada.

**Licenciadora:** Empresa detentora dos direitos de uso das Marcas, que concedeu à Administradora a exclusividade no seu uso no território nacional.

**Marca:** A marca "TRANSAMÉRICA".

**Matrícula:** Certidão de matrícula do imóvel onde se situa o Empreendimento, registrada perante o cartório do Oficial de Registro de Imóveis de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, sob nº 76.360.

**Memorial de Incorporação:** Memorial de Incorporação do Empreendimento, registrado conforme R.09 de 17 de abril de 2018 na Matrícula.

**Oferta:** A presente oferta pública de distribuição de unidades autônomas do Condo-Hotel.

**Ofertantes:** A Incorporadora e a Administradora, consideradas conjuntamente.

**OTA:** Online Travel Agencies – Plataformas online de reserva de diárias de quartos de hotel.

**Plano Operacional Anual:** Plano Operacional Anual, a ser apresentado pela Administradora ao Conselho Fiscal, bem como à Assembleia Geral Ordinária da SCP, com intuito de informá-los sobre as principais metas previstas para o ano seguinte, orçamento anual e linhas gerais das políticas comerciais a serem desenvolvidas.

**Previsão Orçamentária Anual (ou Orçamento Anual):** Documento anualmente preparado pela Administradora e aprovado pelo Subsíndico, pelo corpo diretivo do Subcondomínio Hoteleiro e pela Assembleia Geral de Condomínio, do qual devem constar as receitas e despesas condominiais previstas para o ano.

**Promessa de Compra e Venda:** Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Incorporadora e cada adquirente de unidades autônomas no âmbito da Oferta.

**Prospecto Resumido:** Este Prospecto Resumido da Oferta de Contratos de Investimento Coletivo do Sub-Condomínio Hoteleiro "BOULEVARD BUSINESS HOTEL & CONVENTION CENTER",

integrante do Empreendimento denominado "BOULEVARD BUSINESS HOTEL, CONVENTION CENTER & HOUSING FLATS - HOLAMBRA ", e suas atualizações posteriores.

**Rede Hoteleira:** Conjunto de empreendimentos hoteleiros, apart-hoteleiros e condo-hoteleiros, pertencentes ou ligados à organização da Administradora, que atuam no mercado sob a marca registrada da Administradora.

**SCP ou Sociedade em Conta de Participação:** Sociedade em Conta de Participação denominada "TRANSAMÉRICA PRIME HOLAMBRA - SCP", cujo objeto é a operação hoteleira que a Administradora empreende em seu nome, na qualidade de Sócia Ostensiva, das unidades autônomas do Condo-Hotel.

**Sócia Ostensiva:** A Administradora, na qualidade de sócia ostensiva da Sociedade em Conta de Participação.

**Sócios Participantes:** Proprietários das unidades autônomas objeto dos CIC, na qualidade de sócios participantes da Sociedade em Conta de Participação.

**Subcondomínio Hoteleiro:** Subcondomínio do Empreendimento composto pelas 100 (cem) unidades autônomas imobiliárias que integram o Condo-Hotel, incluindo as respectivas áreas comuns de uso exclusivo.

**Subsídico:** Representante legal de cada um dos sub-condomínios do Empreendimento, sendo que, no caso do Sub-Condomínio Condo-Hoteleiro, o Subsídico será, necessariamente, a *Asset Manager*.

**Suítes:** unidades autônomas do Condo-Hotel

**Termo de Adesão à SCP:** Instrumento a ser assinado por cada adquirente de uma ou mais unidades autônomas do Condo-Hotel para fins de sua adesão à SCP (como Sócio Participante).

**IDENTIFICAÇÃO DA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA****Incorporadora e Construtora**

---

**BBC Boulevard Business Incorporações e Construções Spe Ltda.**

Avenida Diogo Alvares, nº 2.380, sala 11, bairro Jardim Santana  
CEP 13.088-654, Campinas – SP  
At.: Sr. Carlos Roberto Petrini  
Tels.: (019) 3729-6617 / (019) 3800-5555  
E-mail: [petrini@bbhotel.com.br](mailto:petrini@bbhotel.com.br)

**Administradora**

---

**Transamérica Comercial e Serviços Ltda.**

Avenida das Nações Unidas, nº 18.591, Bairro Vila Almeida  
CEP 04795-901, São Paulo, SP  
At.: Sr. Rinaldo Bertuccelli Fagá, Tel.: 11-5693.4940  
E-mail: [rfaga@transamerica.com.br](mailto:rfaga@transamerica.com.br)

**Asset Manager**

---

**A ser definida, após aprovação em Assembleia de Instalação Pré-Operacional do Sub-Condomínio.**

Endereço  
CEP  
At.:  
Tels.:  
E-mail:

## **Descrição da Incorporadora e da Administradora**

### **► Incorporadora:**

A BBC Boulevard Business Construções foi criada especificamente com o fim de administrar a incorporação do Boulevard Business Hotel, tendo como principal acionista a Lima Rinaldi, fundada em 1988.

A Lima Rinaldi atua como construtora e Incorporadora de casas residenciais, galpões industriais e prédios comerciais, nas cidades de Campinas/SP, São Paulo/SP e Jaguariúna/SP.

Destaca-se a construção de diversas residências de alto padrão no Condomínio Duas Marias em Jaguariúna, além do Boulevard Business Center em Campinas/SP.

O Boulevard Business Center, construído, incorporado e administrado pela Lima Rinaldi, é um edifício de escritórios inédito em Campinas, com locação de escritórios, mensais, temporários, virtuais e coworking, sendo pioneiro neste tipo de negócio no interior do Estado de São Paulo.

### **► Administradora:**

O Transamerica Comercial e Serviços Ltda., também conhecida como Transamérica Hospitality Group, braço de administração da Rede de Hotéis Transamerica, faz parte do Grupo Alfa, um dos mais fortes e transparentes conglomerados de negócios brasileiros. Mantém a administração de 24 (vinte e quatro) empreendimentos localizados nas cidades de São Paulo, Guarujá, Cuiabá, Taboão da Serra, Sorocaba, Ribeirão Preto, Rio de Janeiro, Curitiba, Bahia e Recife, com mais de 4,8 mil apartamentos, colocando o grupo entre as primeiras e maiores redes administradoras de hotéis do país. Atualmente, a Administradora administra as seguintes bandeiras Prime; Classic; Executive e Prestige.

## **DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DO CONDO-HOTEL**

### **Descrição Geral**

O empreendimento imobiliário denominado BOULEVARD BUSINESS HOTEL, CONVENTION CENTER & HOUSING FLATS - HOLAMBRA tem por objeto um conjunto de edificações construídas no terreno de propriedade da Incorporadora, conforme matrícula nº 76.360, registrada no Oficial de Registro de Imóveis de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, destinado a fins comerciais, de serviços e hoteleiro, sendo regido de acordo com a Lei de Condomínio e Incorporações e artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, que tratam do condomínio edilício e incorporações imobiliárias.

O Empreendimento é formado por dois Subcondomínios, denominados BOULEVARD BUSINESS HOTEL & CONVENTION CENTER e BOULEVARD HOUSING FLATS, sendo o primeiro destinado à exploração condo-hoteleira, e o segundo destinado à exploração de unidades Apart-Hotel (Flats). O Memorial de Incorporação do Empreendimento foi arquivado junto ao Cartório do

Oficial de Registro de Imóveis de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, sob R.09 em 17 de abril de 2018.

O Condo-Hotel, construído nos Blocos A e B do Empreendimento, conta com 100 (cem) apartamentos-hotel, destinados à exploração hoteleira e atividades inerentes à sua administração, nos termos da Lei Geral do Turismo.

Incluem-se entre as áreas e coisas comuns do Condo-Hotel o Centro Empresarial, Bloco Central com restaurante, *deck* e *lounge*, piscina de raia coberta, academia, piscina infantil e adulta externas, *playground*, e áreas de estacionamento com vagas rotativas. Cada uma das 100 (cem) unidades autônomas imobiliárias contará com matrícula específica, separada e diversa da matrícula do terreno em que se encontra localizado o Empreendimento.

O Empreendimento está localizado na Cidade de Holambra, na Estrada Municipal HBR 167.

### **Administração do Condo-Hotel**

A administração do Condo-Hotel compete à Administradora, uma empresa com expertise na gestão/administração hoteleira, utilizando a marca "TRANSAMÉRICA".

Adicionalmente, será contratada *Asset Manager*, por meio de contrato específico, para atuar perante a Administradora na defesa dos interesses, direitos, obrigações e faculdades da Incorporadora e, posteriormente, dos Condôminos, na qualidade de proprietária e/ou titular dos direitos das unidades autônomas do Condo-Hotel. Para mais informações sobre o contrato de gestão estratégica, ver item "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Estratégica" nas páginas 24/26 deste Prospecto Resumido.

A *Asset Manager*, dentre outras obrigações, deverá analisar sistematicamente o desempenho do Condo-Hotel, incluindo a evolução das suas receitas e custos operacionais, o estado de manutenção, a qualidade do serviço e o nível de satisfação dos hóspedes do Condo-Hotel, inclusive comparando o desempenho do Condo-Hotel com competidores diretos e com o mercado hoteleiro em geral<sup>1</sup>.

### **Tamanho e Especificações das Unidades**

O Condo-Hotel conta com 100 (cem) unidades autônomas com as seguintes metragens e especificações:

	"Tipo I"	"Tipo II"	"Tipo III"	"Tipo IV"	"Tipo Panorâmica I"	"Tipo Panorâmica II"
<b>Total de Unidades</b>	72	8	8	8	2	2

<sup>1</sup> Conforme Cláusula 1.3 do Contrato de Gestão Estratégica.

<b>Metragem da Unidade (área privativa)</b>	20,06m <sup>2</sup>	19,97m <sup>2</sup>	23,62m <sup>2</sup>	21,87m <sup>2</sup>	33,16m <sup>2</sup>	34,21m <sup>2</sup>
<b>Fração Ideal do Terreno</b>	0,548%	0,546%	0,645%	0,598%	0,906%	0,935%
<b>Preço da Unidade* (R\$) (data base: maio/2018)</b>	501.500,00	499.250,00	590.500,00	546.750,00	829.000,00	855.250,00

\* Corresponde ao valor de tabela das unidades (incluindo custos estimados de corretagem), que poderá ser atualizado com base no IGP-M. Este preço poderá sofrer alterações, em razão de condições de mercado ou negociais.

Uma ou mais unidades autônomas do Condo-Hotel poderão ser utilizadas para atividades inerentes à sua administração, nos termos da Lei Geral do Turismo.

### Status da Construção do Empreendimento e Principais Datas Marco

O início da construção do Condo-Hotel localizado nos Blocos A e B, está previsto para ocorrer em setembro de 2018, com término em agosto de 2020, sem computar o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

Na hipótese de ser mostrar necessária a utilização do prazo de tolerância, o início da fase pré-operacional do Condo-Hotel, com a montagem, decoração e equipagem, é estimado para ocorrer no período de novembro de 2020 a fevereiro de 2021. Previamente ao início da fase pré-operacional, será realizada Assembleia de Instalação Pré-Operacional do Sub-Condomínio, momento em que deverá ser aprovado o Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Estratégica, visando à contratação de *Asset Manager*.

Ainda se considerando a hipótese supra, a vistoria das unidades e a expedição dos competentes Habite-se ficam previstas para ocorrer no mês de fevereiro de 2021.

Assim, o início das atividades hoteleiras será marcado pela abertura do Condo-Hotel ao público em geral, estimado para ocorrer em fevereiro de 2021.

ATIVIDADES	DURAÇÃO (MESES)	INICIO	TÉRMINO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31		
				set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	maio/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	fev/20	mar/20	abr/20	maio/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21			
OBRA/CONSTRUÇÃO	24	01-set-18	31-ago-20																																	
TOLERÂNCIA CONSTRUÇÃO	6	01-set-20	28-fev-21																																	
HABITE-SE (INCLUINDO TOLERÂNCIA)	1	28-fev-21	28-mar-21																																	
MONTAGEM / DECORAÇÃO / EQUIPAGEM	4	01-nov-20	28-fev-21																																	
FASE PRÉ-OPERACIONAL	4	01-nov-20	28-fev-21																																	
VISTORIA	1	01-fev-21	28-fev-21																																	

### Patrimônio de Afetação

Para a incorporação imobiliária do Empreendimento, foi constituído patrimônio de afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei de Condomínio e Incorporações, conforme R. 09 de 17

de abril de 2018.

### **Financiamento à Construção**

O Empreendimento está previsto para ser construído com recursos próprios, podendo, mediante liberalidade da Incorporadora, celebrar contrato de financiamento à produção com instituição financeira de primeira linha, oportunidade em que dará ciência a todos os investidores.

### **Restrições de Uso do Imóvel**

Não foram apuradas, até o presente momento, quaisquer restrições de uso do imóvel onde será construído o Empreendimento, inexistindo qualquer óbice na construção de subsolos, tampouco na exploração do lençol freático local ou utilização de águas subterrâneas provenientes de águas pluviais bombeadas. Para informações sobre eventuais riscos associados à possibilidade de mudança na situação ambiental do imóvel, ver o fator de risco nº 12 na página 37 deste Prospecto Resumido.

## **PRINCIPAIS CONCEITOS ACERCA DOS CONDO-HOTEIS**

### **Condo-Hotel**

O condo-hotel é um empreendimento imobiliário aprovado perante os órgãos públicos como um hotel e submetido ao regime do condomínio edilício. O proprietário da unidade autônoma não poderá usar sua unidade autônoma para uso residencial ou outro, em razão da natureza da aprovação pelo poder público (uso hoteleiro). Tampouco poderá ceder o uso e gozo da unidade objeto dos contratos de investimento coletivo nos quais investiu a terceiro que não seja a operadora hoteleira. Sua participação no “pool” é obrigatória.

Os apartamentos de um condo-hotel são vendidos de forma individualizada a diferentes compradores, mas a operação hoteleira, em decorrência da plataforma jurídica condominial que tem em sua essência a coletividade, bem como as disposições inerentes à Lei Geral do Turismo, necessariamente será feita por uma operadora hoteleira.

### **Pool**

O termo “pool” pode ser conceituado como um sistema unificado de investidores, que congregam as unidades autônomas de sua propriedade, objeto dos contratos de investimento coletivo nos quais investiram, com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio da operadora hoteleira.

### **Parceiros na estruturação, montagem e gestão de um condo-hotel e as suas respectivas funções**

As principais empresas envolvidas no desenvolvimento e na implantação de um empreendimento como o Condo- Hotel, bem como suas principais responsabilidades, de forma sucinta, são:

(i) Incorporadora – responsável por identificar a área, elaborar e aprovar os projetos, selecionar e contratar a Administradora e a(s) comercializadora(s) imobiliária(s), bem como executar, por si ou por terceiros que contratar, a obra e a montagem hoteleira das áreas comuns e das unidades autônomas. Cabe à incorporadora registrar no Cartório de Registro de Imóveis competente o memorial de incorporação e a minuta da futura convenção de condomínio, nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações, sendo que uma das funções desse registro é dar publicidade a terceiros, incluindo os investidores dos contratos de investimento coletivo referentes às unidades autônomas, dos documentos relacionados ao condo-hotel e às suas unidades autônomas. Além disso, a incorporadora é responsável por, em conjunto com a operadora hoteleira, obter a dispensa de registro de oferta pública dos contratos de investimento coletivo relativos ao investimento nas unidades autônomas hoteleiras do empreendimento, bem como por fornecer cópia do prospecto resumido da oferta aos corretores de imóveis que participem da sua intermediação;

(ii) Operadora hoteleira – responsável por promover a administração condominial e a exploração hoteleira das unidades autônomas e de certas áreas comuns, utilizando, para tanto, sua expertise, seu *know how*, sistemas e padrões da marca, bem como definindo, nas épocas próprias e sujeito à aprovação dos investidores, as diretrizes relativas à manutenção preventiva e corretiva do condo-hotel. Conforme mencionado acima, a operadora hoteleira é responsável, ainda, por, em conjunto com a incorporadora, obter a dispensa de registro de oferta pública dos contratos de investimento coletivo relativos ao investimento nas unidades autônomas hoteleiras do empreendimento;

(iii) Comercializadora imobiliária – é a empresa de comercialização e seus corretores, que promovem a intermediação da oferta dos contratos de investimento coletivo referentes a unidades autônomas aos investidores. Com isso, são os principais responsáveis pela transmissão das informações sobre o produto e pelo fechamento do negócio, sendo certo que, em seus esforços de venda, somente estão autorizadas a mencionar informações que estejam contidas no prospecto resumido da oferta; e

(iv) Asset Manager – responsável por zelar pelo investimento em hotelaria dos investidores (proprietários das unidades autônomas do Condo-Hotel), procurando maximizar a sua performance e valorizar o Condo-Hotel.

Ademais, a incorporadora e a construtora são as principais responsáveis pela construção e entrega do condo-hotel, podendo ser responsabilizadas civil e criminalmente por quaisquer danos causados, inclusive por contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras. Isto porque esta fase de construção é regida pela Lei de Condomínio e Incorporações, que impõe à incorporadora e à construtora a responsabilidade civil e criminal pela consecução do empreendimento imobiliário desenvolvido, como forma de proteger os investidores contra os riscos inerentes à construção. Em decorrência disto, a lei garante que os investidores dos contratos de investimento coletivo referentes às unidades do condo-hotel, a sociedade em conta de participação e os seus sócios não poderão ser responsabilizados por danos ocorridos nesta fase de construção e conclusão do condo-hotel.



## **Sociedade em Conta de Participação**

A sociedade em conta de participação é um tipo de sociedade regular, conforme artigo 991 e seguintes do Código Civil. Esse tipo de sociedade não tem personalidade jurídica própria, não aparecendo de *per si* perante terceiros. A exteriorização é feita pelo sócio ostensivo (no caso do condo-hotel, a sua operadora hoteleira); e os investidores que aderirem à sociedade em conta de participação serão os sócios participantes. A sociedade em conta de participação se estabelece contratualmente e sua constituição não está sujeita, como condição de sua regularidade, a qualquer registro na Junta Comercial ou no Cartório de Títulos e Documentos. Ademais, o contrato social de uma sociedade em conta de participação produz efeito somente entre os sócios, observado que os sócios participantes, sem prejuízo do direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais, não podem tomar parte nas relações do sócio ostensivo com terceiros, sob pena de responder solidariamente com este pelas obrigações em que intervierem.

### **A utilização de uma sociedade em conta de participação como veículo escolhido para a operação hoteleira do Condo-Hotel**

Considerando que o Sub-Condomínio Hoteleiro é composto por unidades autônomas imobiliárias pertencentes a um universo de vários investidores, há a necessidade de centralizar os interesses comuns de todos eles no desenvolvimento das atividades hoteleiras, visando alcançar resultados com a exploração hoteleira das unidades autônomas do "pool".

No Contrato de Constituição da SCP estão previstas as relações jurídicas entre a Administradora (sócia ostensiva) e os investidores (adquirentes dos contratos de investimento coletivo referentes às unidades autônomas) que a ela aderirão, com o propósito de desenvolver e explorar um negócio específico: no caso, uma atividade hoteleira.

A principal vantagem em adotar a estrutura de uma sociedade em conta de participação é a praticidade e a não existência de custos para organizá-la, devido à sua natureza contratual. Outra vantagem que pode ser destacada é a transparência desse tipo de sociedade, garantindo às partes envolvidas na operação hoteleira clareza a respeito de todas as transações, receitas, fluxo de caixa, despesas e apuração de resultados, tudo isso sendo feito com adequada segurança.

## **RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS**

É apresentado abaixo um resumo das condições contratuais mais relevantes dos principais contratos relacionados à operação hoteleira e, de forma geral, ao investimento em unidades autônomas do Hotel.

### **Acordo Comercial para Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro**

#### Finalidade:

O Acordo Comercial, celebrado entre a Incorporadora e a Administradora, tem por objetivo estabelecer as normas e condições indispensáveis para a construção do Condo-Hotel, conforme

os padrões internacionais da Administradora e em consonância com as especificações técnicas da Marca, permitindo que a Administradora preste seus serviços de assessoria pré-operacional hoteleira, operação e integração à Rede Hoteleira.

Este contrato foi celebrado em 9 de novembro de 2017 e vigorará até a data de abertura do Condo-Hotel ao público em geral.

Por meio do Acordo Comercial, foi estabelecida a responsabilidade da Administradora em arrecadar, dos adquirentes das unidades do Condo-Hotel, os seguintes valores, estimados quando da celebração do Acordo Comercial:

- a) Valor destinado à constituição de fundo de caixa/capital de giro de implantação do sistema hoteleiro, para fazer face às despesas iniciais do sistema, de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), por unidades hoteleiras; e
- b) Valor destinado a cobrir as despesas com a execução do plano de marketing para lançamento do Condo-Hotel, de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), por unidades hoteleiras.

### **Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação**

#### Finalidade:

O Contrato de Constituição da SCP tem por finalidade constituir a Sociedade em Conta de Participação, cujo objetivo é a exploração hoteleira de todas as unidades autônomas do Subcondomínio Hoteleiro e de certas áreas comuns passíveis de exploração comercial, como bares, restaurante, centro de convenções, salão de eventos e lavanderia do Condo-Hotel.

Fazem parte da SCP: (i) a Administradora, na qualidade de sócia ostensiva, e (ii) todos os investidores dos CICs, na qualidade de sócios participantes.

Os Sócios Participantes devem aderir à SCP, por meio da celebração de Termo de Adesão à SCP, e ceder os direitos de uso das unidades autônomas hoteleiras do Condomínio, por meio de comodato<sup>2</sup>, incluindo o direito de uso das benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, pelo tempo de vigência da SCP, para que a Sócia Ostensiva as explore conjuntamente, constituindo, assim, um "pool" hoteleiro visando à obtenção de resultados comuns<sup>3</sup>. A minuta de Termo de Adesão à SCP que contempla o Comodato consta do **Anexo** ao Contrato de Constituição de SCP.

Foi atribuída à Administradora 1 (uma) quota da Sociedade em Conta de Participação e a cada um dos Sócios Participantes a quantidade de Cotas-Partes indicada no Quadro Resumo, tendo por base a(s) unidade(s) autônoma(s) de que for titular<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Conforme Cláusula 5.1, "a" do Contrato de Constituição da SCP e Item "e" do Termo de Adesão à SCP.

<sup>3</sup> Conforme Cláusula 5.1 do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>4</sup> Conforme Cláusula 4.2 do Contrato de Constituição da SCP.

Todas as obrigações assumidas perante terceiros, que forem necessárias para a consecução das operações hoteleiras, serão assumidas pela Administradora (na qualidade de Sócia Ostensiva), que não tem poderes para constituir obrigações em nome dos Sócios Participantes, mantendo-se estes, porém, na proporção da fração ideal de terreno da respectiva unidade autônoma hoteleira, solidariamente responsáveis com a Sócia Ostensiva quanto aos débitos e responsabilidades decorrentes de quaisquer obrigações da Sociedade em Conta de Participação, sejam elas fiscais, trabalhistas ou de qualquer outra natureza, desde que não oriundas de atos ilícitos da Sócia Ostensiva. Esta obrigação dos Sócios Participantes, relativamente ao período em que tenham permanecido como sócios, perdurará mesmo após o término do Contrato de Constituição da SCP, independentemente do motivo que lhe der causa, sempre que a responsabilidade em questão decorra da operação da Sociedade em Conta de Participação<sup>5</sup>.

A SCP terá um Fundo de Reposição de Ativos, cuja arrecadação mensal e manutenção serão obrigatórias, através da separação, pela Sócia Ostensiva, dos valores devidos, antes do pagamento de quaisquer resultados intercalares aos Sócios Participantes, e depósito em conta bancária/aplicação específica, de 3% (três por cento) do Resultado Líquido, deduzido o valor dos dividendos que caberá a Sócia Ostensiva<sup>6</sup>.

#### Direitos dos Sócios Participantes:

Dentre os direitos dos Sócios Participantes na Sociedade em Conta de Participação está o de receber a parte a que fizerem jus na distribuição dos dividendos, em razão de sua participação na SCP. Para mais informações, ver item "Remuneração dos Sócios Participantes" na página 30 deste Prospecto Resumido.

É importante frisar que, na hipótese de os Sócios Participantes alienarem suas unidades autônomas, estes também deverão ceder ao novo investidor, conjuntamente, sua participação na Sociedade em Conta de Participação, sendo que o novo Sócio Participante se subrogará integralmente na posição contratual do cedente.<sup>7</sup>

#### Conselho Fiscal:

Os Sócios Participantes devem nomear e constituir 3 (três) representantes efetivos, com mandato de 2 (dois) anos<sup>8</sup>, podendo ser reeleitos, os quais formam o Conselho Fiscal, que tem como principal função representá-los perante a Sócia Ostensiva<sup>9</sup>. Os membros do Conselho Fiscal cumulam o cargo de conselheiros do condomínio, razão pela qual podem ser eleitos em Assembleia Geral da Sociedade em Conta de Participação ou em Assembleia Geral de

---

<sup>5</sup> Conforme Cláusula 6.3 do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>6</sup> Conforme Cláusula 17.1 do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>7</sup> Conforme Cláusula 14.4 do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>8</sup> Conforme Cláusula 12.1 do Contrato de Constituição da SCP e artigos 66 e 70 da Convenção de Condomínio.

<sup>9</sup> Conforme Cláusula 12.1, "c" do Contrato de Constituição da SCP.

Condomínio<sup>10</sup>, devendo, pois, assessorar o Subsíndico do Sub-Condomínio Hoteleiro<sup>11</sup>.

Os Conselheiros constituídos ainda agirão como procuradores dos Sócios Participantes, para vistoriar e receber as unidades autônomas, no término do contrato, caso estes não o façam.<sup>12</sup>

Os Conselheiros constituídos não respondem, em nenhum caso, individual ou coletivamente, pelas obrigações dos representados<sup>13</sup>.

#### Divulgação de Informações Financeiras:

Nos termos das Cláusulas 10.7 e 10.8 do Contrato de Constituição da SCP, a Administradora se obriga a elaborar e divulgar as informações financeiras periódicas da Sociedade em Conta de Participação, trimestrais e anuais, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, as trimestrais revisadas e as anuais auditadas, sempre por auditor independente registrado na CVM, sendo que: (a) os documentos e informações trimestrais deverão estar disponíveis aos investidores ao menos 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referirem; e (b) os documentos e informações anuais deverão estar disponíveis aos investidores ao menos 60 (sessenta) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem. As informações mencionadas nos itens "(a)" e "(b)" acima, deverão ser disponibilizadas no *website* <http://www.bbhotel.com.br/>.

#### Extinção da Sociedade em Conta de Participação:

Os Sócios Participantes e a Sócia Ostensiva não têm qualquer direito de se retirar da Sociedade em Conta de Participação, ressalvados os casos expressamente previstos no Contrato de Constituição da SCP, a qual poderá ser extinta, independentemente de motivo, no termo final de sua vigência. Nos termos da Cláusula 14.1 do Contrato de Constituição da SCP, este permanecerá em vigor por 5 (cinco) anos, contados da data da abertura do Condo-Hotel, podendo ser prorrogado por igual período, por comum acordo entre as partes.

Adicionalmente, os Sócios Participantes e a Sócia Ostensiva, sem qualquer ônus, penalidades ou pagamento de danos e prejuízo, poderão considerar antecipadamente rescindido o Contrato de Constituição da SCP e devidamente extinta a Sociedade em Conta de Participação, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias, caso<sup>14</sup>:

(i) O Condo-Hotel, 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, permanecendo os sócios com o direito de receber as cabíveis indenizações de seguro de lucros cessantes a que fizerem jus, sendo que no caso da Sócia Ostensiva a base de cálculo da indenização será o valor projetado de sua remuneração, incluído sobre o resultado

---

<sup>10</sup> Conforme Cláusula 13,15, "a" do Contrato de Constituição da SCP e Cláusula 66 da Convenção de Condomínio.

<sup>11</sup> Conforme Cláusula 67 da Convenção de Condomínio.

<sup>12</sup> Conforme Cláusula 12.1, "d" do Contrato de Constituição da SCP

<sup>13</sup> Conforme Cláusula 12.3 do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>14</sup> Conforme Cláusula 15.2 do Contrato de Constituição da SCP.

líquido, pelo prazo remanescente do contrato;

(ii) O Condo-Hotel for parcial ou totalmente declarado de interesse ou utilidade pública, ou estiver sob a iminência de ser total ou parcialmente desapropriado, tornando inviável sua operação dentro dos padrões da Sócia Ostensiva, podendo as partes pleitear junto aos órgãos públicos envolvidos as indenizações que julgarem devidas; e/ou

(iii) Ocorram quaisquer Eventos Extraordinários cuja causa não possa ser controlada ou evitada pela Sócia Ostensiva (inclusive alterações legais, regulamentares ou outras ações que gerem incremento substancial dos custos), e que impeçam a normal operação da SCP ou do Condo-Hotel por um período superior a 06 (seis) meses contados da ocorrência ou do término do evento, conforme o caso.

Ainda, a Sócia Ostensiva poderá considerar rescindido o Contrato de Constituição da SCP e assim devidamente extinta a Sociedade em Conta de Participação, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias aos Sócios Participantes, e sem que a Sócia Ostensiva incorra em qualquer ônus, penalidade ou pagamento de dano e prejuízo aos Sócios Participantes, podendo, entretanto, receber eventuais valores indenizatórios a que fizer jus, se<sup>15</sup>:

a) 10% (dez por cento) dos Sócios Participantes se tornarem inadimplentes com relação às obrigações assumidas nos termos do Contrato de Constituição da SCP, quando qualquer prejuízo da Sociedade em Conta de Participação não for integralmente coberto e/ou a Sociedade em Conta de Participação não tiver capital de giro suficiente para arcar com seus compromissos;

b) Houver recusa dos Sócios Participantes em realizar aportes de valores necessários à conservação do padrão de qualidade e à adaptação às exigências do mercado das unidades autônomas e áreas comuns do Condo-Hotel, de acordo com o estipulado no item 21.7,

c) Não houver reforma do ato praticado, após 15 (quinze) dias de notificação da Sócia Ostensiva que manifeste discordância com alguma alteração na Convenção de Condomínio, no Orçamento Anual aprovado ou com a tomada de alguma deliberação pela Assembleia Geral ou pelo Conselho Fiscal que dificulte ou impossibilite a adequada exploração do Condo-Hotel ou esteja em desacordo com o presente contrato; e/ou

d) A Sócia Ostensiva vier a ser destituída das funções de administradora do Sub-Condomínio Hoteleiro.

Na ocorrência da hipótese prevista na letra "(a)" acima, a Sócia Ostensiva notificará os Sócios Participantes para efetuarem, no prazo de 15 (quinze) dias, os pagamentos devidos e solicitados, sob pena de a Sócia Ostensiva, sem ônus para si, considerar rescindido o Contrato de Constituição da SCP e conseqüentemente extinta a Sociedade em Conta de Participação.

Independentemente das demais regras deste contrato, caso haja, por 3 (três) Anos Fiscais

<sup>15</sup> Conforme Cláusula 15.3 do Contrato de Constituição da SCP.

consecutivos ou não, performance inferior a 80% (oitenta por cento) do resultado líquido previsto no orçamento anual aprovado, fica facultado aos Sócios Participantes rescindir o presente contrato sem quaisquer ônus ou penalidades. Fica facultado, entretanto, à Sócia Ostensiva, efetuar anualmente pagamento, à vista, com recursos próprios, da diferença verificada entre 80% (oitenta por cento) do resultado líquido previsto no Orçamento Anual aprovado e o efetivamente realizado, até o 45º (quadragésimo quinto) dia após o término de cada Exercício Financeiro para evitar a rescisão contratual.

Todo e qualquer material existente nos apartamentos que promova a Marca não poderá, em hipótese alguma, continuar sendo utilizado pelos Sócios Participantes ou ocupantes das Suítes quando do término do Contrato de Constituição da SCP e consequente extinção da Sociedade em Conta de Participação, independente de quem tenha feito referida extinção, nos termos das Cláusulas 16.1, "a" e 19.3 do Contrato de Constituição da SCP. Da mesma forma, deverão ser desativados, imediatamente, todos os sistemas informatizados implantados pela Sócia Ostensiva<sup>16</sup>.

É importante mencionar que, se ocorrer a extinção da Sociedade em Conta de Participação, independentemente do motivo, a Administradora deixará de atuar na administração condominial do Subcondomínio Hoteleiro, sendo que os Sócios Participantes deverão: (i) arcar com todas as obrigações e responsabilidades incorridas pela Sócia Ostensiva por conta da SCP; (ii) assumir expressamente frente aos credores respectivos, em substituição à Sócia Ostensiva, todas as obrigações e responsabilidades, diretas ou indiretas, por ela assumidas em decorrência da administração do Condo-Hotel e/ou da SCP, cujo vencimento ocorra ou deva ocorrer depois do término desta SCP; e (iii) isentar e deixar a salvo a Sócia Ostensiva de qualquer dessas obrigações ou responsabilidades, salvo no caso de má gestão devidamente comprovada ou comprovação da prática de atos ilícitos por parte desta <sup>17</sup>.

### **Contrato de Administração Condominial**

Finalidade:

Por meio do Contrato de Administração Condominial, a Administradora obriga-se a prestar ao Condomínio e Subcondomínios, serviços de administração condominial, gerenciamento e supervisão dos serviços condo-hoteleiros constantes na Convenção de Condomínio.

Os serviços devem seguir critérios e padrões internacionais de administração, devendo ser observados os procedimentos, rotinas e conceitos definidos de acordo com a experiência profissional da Administradora e em consonância com as especificações técnicas da marca "TRANSAMÉRICA". A Administradora é detentora dos direitos de utilização da Marca, sendo vedada a sua utilização pelo Sub-Condómino Hoteleiro de forma diversa da estabelecida pela Administradora<sup>18</sup>.

Previsão Orçamentária Anual:

<sup>16</sup> Conforme Cláusula 19.4 do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>17</sup> Conforme Cláusula 16.3 do Contrato de Constituição da SCP e Cláusula 12, §17 do Contrato de Administração Condominial.

<sup>18</sup> Conforme Cláusula 19.1 do Contrato de Constituição da SCP.

A Administradora elaborará, anualmente, a Previsão Orçamentária Anual para o exercício, justificando-a e incluindo no orçamento apresentado todas as provisões de gastos necessários à boa administração do Subcondomínio Hoteleiro<sup>19</sup>. A Previsão Orçamentária Anual deverá ser apresentada para aprovação em Assembleia Geral Ordinária de Condôminos<sup>20</sup>.

Enquanto não houver sido aprovada a nova Previsão Orçamentária Anual e/ou enquanto houver dúvida dos condôminos a respeito de qualquer ponto dela constante, a Administradora continuará administrando o o Condomínio Geral e os Subcondomínios com base no Orçamento Anual anterior que lhe corresponder<sup>21</sup>.

Tendo em vista as características especiais do empreendimento, a Administradora deverá submeter à aprovação dos Condôminos, até 90 (noventa) dias antes da data prevista para sua abertura, a Previsão Orçamentária referente ao primeiro ano de operação (período compreendido entre a referida abertura e 31 de dezembro do mesmo ano).

Havendo necessidade de despesas e desembolsos extraordinários, a Administradora poderá convocar uma Assembleia Geral de Condôminos para deliberar sobre a matéria. Alternativamente, poderá a Administradora, em vez de arrecadar o montante necessário para cobrir tais despesas e desembolsos extraordinários, após deliberação nesse sentido da Assembleia Geral dos Condôminos, utilizar o Fundo de Reserva do Condomínio Geral e/ou dos Subcondomínios (conforme descrição no Capítulo X da Convenção de Condomínio), desde que o montante disponível seja suficiente, prevendo-se, ao mesmo tempo, sua posterior recomposição<sup>22</sup>.

#### Remuneração e Despesas:

Pela administração do Condomínio Geral e do Condo-Hotel, não haverá remuneração à Administradora.

Caso, sem prejuízo da contratação de empregados para o Condo-Hotel, a Administradora destaque seus próprios empregados para prestarem eventualmente serviços temporários ao Condo-Hotel, os respectivos custos serão rateados, entre a Administradora e o Subcondomínio, na proporção estabelecida na Previsão Orçamentária em vigor; sendo que estes custos deverão ser previstos e aprovados em Assembleia Geral Extraordinária<sup>23</sup>.

Por fim, todas as despesas com viagens, traslados, estadas e alimentação, decorrentes da execução do objeto do Contrato de Administração Condominial, correrão por conta do Condomínio Geral e/ou Subcondomínios, devendo o reembolso ser realizado mediante apresentação dos respectivos comprovantes pela Administradora.

---

<sup>19</sup> Conforme Cláusula 3ª, "I" do Contrato de Administração Condominial.

<sup>20</sup> Conforme Cláusula 3ª, "I.1" do Contrato de Administração Condominial.

<sup>21</sup> Conforme Cláusula 3ª, "I.2" do Contrato de Administração Condominial.

<sup>22</sup> Conforme Cláusula 3ª, "I.3" a "1.5" do Contrato de Administração Condominial.

<sup>23</sup> Conforme Cláusula 3ª, "d.3" do Contrato de Administração Condominial.

### Vigência e Resolução:

O Contrato de Administração do Condo-Hotel terá seu Termo Inicial na data de instalação do Condomínio de uso do Empreendimento, e terá vigência pelo prazo inicial de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por igual período mediante a assinatura de documento específico de renovação<sup>24</sup>.

Qualquer infração ao contrato atribuirá à parte lesada o direito de notificar por escrito a outra parte para que a falta seja sanada em até 60 (sessenta) dias, sob pena de resolução do contrato pela parte inocente, sem prejuízo das reivindicações legais ou contratuais a que tiver direito<sup>25</sup>.

Em caso de resolução, por qualquer razão, do Contrato de Constituição da SCP, o Contrato de Administração do Condomínio será automaticamente rescindido, hipótese em que a Administradora deixará de ser a sócia ostensiva, não prejudicando a possível constituição de uma nova Sociedade em Conta de Participação.<sup>26</sup>

Em qualquer hipótese de extinção do Contrato de Administração Condominial, a Administradora disporá de até 120 (cento e vinte) dias para o encerramento e prestação de contas de suas ações e dos recursos confiados à sua guarda, e terá direito de permanecer na administração do Condo-Hotel até que lhe seja integralmente paga toda e qualquer quantia que lhe seja devida, pela administração do Sub-Condomínio Hoteleiro e gerenciamento da SCP, tais como remunerações, indenizações, reembolsos etc<sup>27</sup>.

### Assunção de Responsabilidade dos Condôminos:

Caso, a qualquer tempo, sejam promovidas ações judiciais contra o Condomínio, os condôminos, a Administradora, suas filiais e/ou suas associadas, as responsabilidades e os custos da competente defesa serão integralmente suportados pelo Condomínio, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada imprudência, imperícia ou negligência por parte da Administradora<sup>28</sup>.

Adicionalmente, o Condo-Hotel deverá indenizar a Administradora e/ou suas associadas pelos prejuízos que vierem a sofrer em decorrência de danos causados ou demandas judiciais e litígios propostos por empregados, ou, ainda, no caso de inadimplemento do Condo-Hotel ou dos condôminos das obrigações por quaisquer deles contraídas com terceiros em decorrência da administração do Condo-Hotel, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada má administração por parte da Administradora ou suas associadas<sup>29</sup>.

### **Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Estratégica**

---

<sup>24</sup> Conforme Cláusula 5ª do Contrato de Administração Condominial.

<sup>25</sup> Conforme Cláusula 10ª do Contrato de Administração Condominial.

<sup>26</sup> Conforme Cláusula 12, §17 do Contrato de Administração Condominial.

<sup>27</sup> Conforme Cláusula 10ª, §2º do Contrato de Administração Condominial.

<sup>28</sup> Conforme Cláusula 12, §3º do Contrato de Administração Condominial.

<sup>29</sup> Conforme Cláusula 7ª, §1º do Contrato de Administração Condominial.



## Finalidade

A Contratação de *Asset Manager* será realizada, mediante Contrato de Gestão Estratégica a ser firmado após aprovado em Assembléia de Instalação Pré-Operacional do Sub-Condomínio.

Por meio do Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Estratégica, a *Asset Manager* obrigará-se a prestar serviços de assessoria, tendo como objetivo específico zelar pelo investimento no Condo-Hotel, por meio do emprego de todo seu expertise, atuando com zelo e diligência, prestando contas aos Condôminos por meio dos membros do corpo diretivo do Sub-Condomínio Hoteleiro de sua gestão, transferindo-lhes as vantagens que em seu lugar auferir, dando-lhes consultoria e fiscalizando as atividades desenvolvidas pela Administradora.

No exercício dessas funções, a *Asset Manager* deverá analisar e orientar as decisões junto aos membros do corpo diretivo do Sub-Condomínio Hoteleiro, sobre as estratégias do Hotel, levando à Administradora as expectativas dos investidores sobre o desempenho do Condo-Hotel, e acompanhar esse desempenho, analisando e conferindo as contas de receita e despesas, bem como a manutenção do patrimônio hoteleiro dos Condôminos e Sócios Participantes, e discutindo com a Administradora sobre o comportamento dessas contas<sup>30</sup>.

## Remuneração

O valor da remuneração da *Asset Manager* será definido em Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Estratégica, após aprovação em Assembléia de Instalação Pré-Operacional do Sub-Condomínio. Para informações sobre os riscos associados à remuneração da *Asset Manager*, ver fator de risco nº 11, na página 37 deste Prospecto Resumido.

Conforme minuta que será submetida à aprovação, a remuneração deverá ser paga pela Administradora à *Asset Manager*, até o dia 20 do mês seguinte ao vencido<sup>31</sup>.

Todas as despesas de viagens (nestas incluídas alimentação, transporte, traslado e estadia), ligações interurbanas e internacionais, xerocópias e outras despesas que se façam necessárias para o desempenho dos serviços prestados pela *Asset Manager* serão reembolsáveis, depois de ratificadas pelos membros diretivos do Sub-Condomínio Hoteleiro.

## Principais Obrigações da *Asset Manager*<sup>32</sup>

Dentre as principais obrigações da *Asset Manager* do Hotel, têm-se: (i) representar os interesses dos Condôminos perante a Administradora, podendo, inclusive, assinar contratos quando previamente autorizada por meio de assembleia geral; (ii) solicitar e revisar os planos operacionais (orçamentos) anuais da Administradora, que deverão ser apresentados antes do início de cada exercício, negociar seus termos e elaborar eventuais ajustes a fim de atender às expectativas dos proprietários das unidades autônomas condo-hoteleiras e de manter a consistência da estratégia

---

<sup>30</sup> Conforme Cláusula 1.3 do Contrato de Gestão Estratégica.

<sup>31</sup> Conforme Cláusula 2.2 do Contrato de Gestão Estratégica

<sup>32</sup> Conforme Cláusula 3ª do Contrato de Gestão Estratégica.

de investimento definida para o Condo-Hotel; (iii) analisar sistematicamente (a) o nível de qualidade de serviço e o nível de satisfação dos hóspedes do Hotel, mediante pesquisas específicas, (b) o mercado, comparando o desempenho do Condo-Hotel com o de seus competidores diretos, e (c) o desempenho do Condo-Hotel, incluindo a evolução de suas receitas e de seus custos operacionais; (iv) analisar os programas de reinvestimento e uso do Fundo de Reposição de Ativos, estabelecendo prioridades; (v) prestar, trimestralmente, contas aos Condôminos, através dos membros do corpo diretivo do Sub-Condomínio Hoteleiro, detalhando o desempenho de seu investimento, objetivos atingidos, metas propostas, possíveis ameaças, estratégias sugeridas, etc., por relatório e em reunião previamente agendada; (vi) analisar mensalmente os demonstrativos financeiros do Condo-Hotel, promovendo uma avaliação da performance dos departamentos operacional e comercial; (vii) manter atualizado o cadastro dos proprietários das unidades autônomas hoteleiras, fornecendo-o à Administradora; (viii) representar os Condôminos se ausentes nas Assembleias Gerais de Condomínio, assim como da SCP; (ix) verificar a exploração dos comércios e atividades conexas com o Condo-Hotel, seja por conta da Administradora ou de terceiros; e (x) representar os Condôminos em reuniões com a Administradora e fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais desta, mantendo os membros o corpo diretivo do Sub-Condomínio Hoteleiro informados e registrando em atas todas as tomadas de decisão.

#### Resolução

Em caso de inadimplemento contratual por culpa exclusiva e comprovada de qualquer uma das Partes, a Parte infratora deverá purgar a mora nos 15 (quinze) dias seguintes ao recebimento da notificação encaminhada pela Parte inocente, sob pena de rescisão deste Contrato, respondendo a Parte infratora por perdas e danos<sup>33</sup>.

### **Promessa de Compra e Venda**

#### Finalidade:

Por meio da Promessa de Compra e Venda, a Incorporadora assume o compromisso de vender aos adquirentes, e estes o de adquirir, as respectivas unidades autônomas hoteleiras objeto dos CICs, com suas correspondentes frações ideais<sup>34</sup>.

Ao assinar o referido contrato, o adquirente declara, entre outros: (i) que está bem esclarecido quanto às condições contratuais relativas à administração e exploração do Hotel, da constituição da SCP que explorará o Condo-Hotel e da adesão obrigatória à mesma na condição de Sócio Participante, aderindo em caráter irrevogável e irretratável à SCP por meio de termo de adesão firmado na mesma data, em instrumento apartado; e (ii) que recebeu e tomou conhecimento, ratificando sua concordância aos seus termos e condições e sub-rogando-se integralmente, do Acordo Comercial celebrado entre a Incorporadora e a Administradora e seus respectivos anexos, especialmente o Contrato de Administração Condominial e o Contrato de Constituição da SCP<sup>35</sup>.

<sup>33</sup> Conforme Cláusula 6ª do Contrato de Gestão Estratégica.

<sup>34</sup> Conforme Cláusula 1.3 das Condições Gerais da Promessa de Compra e Venda.

<sup>35</sup> Conforme Cláusula 9.1 e seguintes das Condições Gerais da Promessa de Compra e Venda.

### Preço e Forma de Pagamento<sup>36</sup>:

O valor total da unidade autônoma, constante no item "3.1" do Compromisso de Compra e Venda, constitui obrigação para pagamento à vista.

No entanto, a Incorporadora possibilita o pagamento do valor total das unidades autônomas em parcelas, conforme previsto no item "3.2" e seguintes do Compromisso de Compra e Venda. Caso o adquirente opte pelo pagamento parcelado do valor das unidades autônomas, estará subordinado à incidência de juros compensatórios e atualização monetária. Neste sentido, o saldo devedor será reajustado mensalmente (i) até a expedição do Habite-se, pelo INCC-DI, e, (ii) a partir da expedição do Habite-se, pelo IGP-M, calculado *pro rata die*.

A comissão de corretagem pela intermediação da aquisição da unidade autônoma integra o seu preço. Contudo, o adquirente é o único e exclusivo responsável pelo pagamento da comissão diretamente ao credor respectivo (empresa imobiliária ou corretor imobiliário), não podendo ser a Incorporadora responsabilizada pelo pagamento da referida comissão, ou pelo reembolso total ou parcial em caso de posterior desistência ou rescisão por inadimplemento de qualquer das partes contratantes.

### Inadimplemento<sup>37</sup>:

O inadimplemento de quaisquer obrigações assumidas pelo adquirente, que não tenha sido objeto de estipulação específica na Promessa de Compra e Venda, dará direito à Incorporadora de haver do adquirente perdas e danos, abrangendo lucros cessantes, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, despesas administrativas de cobrança e custas e honorários de advogado à razão de 20% (vinte por cento) do valor da condenação.

Em caso de mora no pagamento das parcelas do preço, e desde que não ocorra a rescisão contratual, o adquirente se sujeitará às seguintes estipulações penais, não cumulativas com outras penalidades previstas no contrato: (i) pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado dia a dia, e (ii) pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) ao mês, incidente sobre o valor da dívida vencida e não paga (parcelas em atraso, atualizadas monetariamente).

Caso o adquirente torne-se inadimplente, a Incorporadora poderá, a seu exclusivo critério, adotar uma das seguintes providências: (i) promover, por processo de execução, a cobrança da dívida vencida, cujo valor não foi pago; (ii) considerar rescindida a Promessa de Compra e Venda e promover a sua rescisão judicial, não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade; ou (iii) promover leilão dos direitos decorrentes da Promessa de Compra e Venda o qual será realizado na forma da legislação aplicável, ficando reservado à Incorporadora o direito de preferência previsto na Lei de Condomínio e Incorporações.

A rescisão da Promessa de Compra e Venda por inadimplemento do adquirente será precedida

---

<sup>36</sup> Conforme Cláusula 3ª das Condições Gerais da Promessa de Compra e Venda.

<sup>37</sup> Conforme Cláusula 5ª das Condições Gerais da Promessa de Compra e Venda.

de interpelação judicial ou extrajudicial, para que o adquirente purgue a mora no prazo de 15 (quinze) dias, efetuando o pagamento das parcelas vencidas e não pagas, atualizadas monetariamente, acrescida de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, custas de honorários advocatícios e despesas administrativas de cobrança, se houver.

A rescisão da Promessa de Compra e Venda resultará, além da perda integral do princípio de pagamento, na retenção pela Incorporadora de 30% (trinta por cento) das quantias até então pagas pelo principal, atualizadas monetariamente, já deduzidos os impostos e taxas devidos, dentre eles despesas de condomínio e IPTU; sendo que a devolução dos valores remanescentes se será efetivada da seguinte forma:

- a. se pago até 10% do preço total de venda: devolução de 70% do valor pago pelo principal, após as deduções acima, em 02 (duas) parcelas mensais; ou
- b. se pago de 10,01% a 30% do preço total de venda: devolução de 70% do valor pago pelo principal, após as deduções acima, em 08 (oito) parcelas mensais; ou
- c. se pago de 30,01% a 50% do preço total de venda: devolução de 70% do valor pago pelo principal, após as deduções acima, em 12 (doze) parcelas mensais; ou
- d. se pago mais de 50,01% do preço total de venda: devolução de 70% do valor pago pelo principal, após as deduções acima, em 18 (dezoito) parcelas mensais.

Imissão na Posse e Entrega das Chaves:

Conforme mencionado na cláusula 7.10 do Compromisso de Compra e Venda, a imissão na posse de todas as unidades autônomas do Hotel ocorrerá em até 90 (noventa) dias da expedição do Habite-se, ressalvada a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, devidamente comprovado ou notório, ou no momento da entrega das respectivas chaves à Administradora, para operação do Sub-Condomínio Hoteleiro.

Escritura de Compra e Venda<sup>38</sup>:

A escritura de compra e venda da unidade autônoma será outorgada necessariamente após o implemento das seguintes condições cumulativas: (i) o preço de aquisição da unidade autônoma tenha sido pago integralmente, nele incluídas as atualizações monetárias ora estabelecidas; e (ii) tenha decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias da data da averbação do "Habite-se" perante o oficial de registro de imóveis competente.

Em até 30 (trinta) dias da lavratura da escritura, o adquirente deverá providenciar o registro junto à correspondente matrícula no Cartório de Registro de Imóveis competente, sob pena de multa. Correrão por conta do adquirente todas as despesas decorrentes da Promessa de Compra e Venda e as necessárias à escritura definitiva de compra e venda, inclusive certidões e o recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis.

## **CIÊNCIA DE INFORMAÇÕES**

<sup>38</sup> Conforme Cláusula 12 das Condições Gerais da Promessa de Compra e Venda.

Todos os proprietários, promissários compradores e cessionários das unidades autônomas do Condo-Hotel deverão estar cientes, sem prejuízo das demais informações constantes deste Prospecto Resumido, que:

- as unidades autônomas condo-hoteleiras objeto dos CICs integram o empreendimento imobiliário denominado "Boulevard Business Hotel & Convention Center", aprovado pela Prefeitura de Holambra, conforme Aprovação dos Projetos Arquitetônicos pela Prefeitura Municipal de Holambra processos 1687/2016 de 20/04/2016, complementados e **NÃO SUBSTITUIDOS** pelos processos 6761 e 6762/2017 de 19 de dezembro de 2017;
- para fins da exploração hoteleira, as unidades foram montadas, equipadas e decoradas, e assim permanecer, de acordo com as orientações da operadora hoteleira, em razão da marca por esta escolhida para o desenvolvimento de suas atividades;
- a Incorporadora celebrou contratos com a Administradora, a qual empreende a operação hoteleira sob a marca "TRANSAMÉRICA", que são de uso da Administradora;
- ao celebrarem o contrato de aquisição das unidades autônomas hoteleiras objeto dos CICs, automática e obrigatoriamente, irão aderir aos contratos celebrados entre a Administradora e a Incorporadora, relacionados à prestação de serviços técnicos e pré-operacionais pela Administradora, anteriores ao início das operações hoteleiras, bem como aos contratos de administração subcondomínial de natureza hoteleira e de sociedade em conta de participação;
- a Administradora explora todas as unidades autônomas do Condo-Hotel de forma homogênea e conjunta, constituindo, assim, um único "pool", visando à obtenção de resultados comuns;
- as unidades autônomas do Condo-Hotel são conjuntamente administradas e exploradas como meio de hospedagem pela Administradora, nos termos da legislação de uso e ocupação do solo, do projeto aprovado, dos contratos celebrados com a Administradora e da Convenção de Condomínio;
- a posse das unidades autônomas hoteleiras será recebida pela Administradora, em Comodato, nos termos estabelecidos na Cláusula 5.1, "a", do Contrato de SCP;
- têm conhecimento que a responsabilidade da Incorporadora está adstrita às atividades de incorporação e construção do Condo-Hotel e à entrega das respectivas unidades autônomas hoteleiras, não tendo a Incorporadora qualquer responsabilidade pelos resultados operacionais da exploração hoteleira empreendida no Condo-Hotel;
- a Incorporadora optou pela constituição do patrimônio de afetação de que trata o art. 31-A da Lei de Condomínio e Incorporações para a incorporação do Empreendimento;
- a Incorporadora e a Administradora não oferecem ou garantem qualquer retorno de resultado relacionado ao Condo-Hotel e sua operação; e

- poderão ser responsabilizados, em conjunto com a Administradora e na proporção de sua participação na SCP, por débitos e responsabilidades decorrentes de quaisquer obrigações da SCP, sejam elas fiscais, trabalhistas ou de qualquer natureza, desde que não oriundas de atos ilegais da Administradora<sup>39</sup>.

## **REMUNERAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO EMPREENDIMENTO**

### **Remuneração dos Sócios Participantes (titulares dos CICs)**

Por serem sócios da Sociedade em Conta de Participação, os Sócios Participantes têm o direito de receber a parte a que fizerem jus na distribuição dos resultados da Sociedade em Conta de Participação, nos termos do Contrato de Constituição da SCP. Os dividendos de cada Sócio Participante, calculados de acordo com o número e tipo da(s) unidade(s) autônoma(s) de cada Sócio Participante e com base no Resultado Líquido, deverão observar o número total de unidades autônomas integrantes do Pool e serão apurados e pagos anualmente, podendo, no entanto, ser objeto de adiantamentos mensais, sempre que, por recomentadação da Administradora baseada em sua experiência profissional, a situação econômica e de caixa da SCP assim o permitir, e mediante deliberação escrita favorável do Conselho Fiscal<sup>40</sup>.

### **Remuneração da Administradora (Sócia Ostensiva)**

Na fase inicial, a Administradora receberá o valor de R\$700,00 (setecentos reais) por unidade autônoma, a ser pago em 10 (dez) parcelas mensais, com o primeiro vencimento em até 180 (cento e oitenta) dias após o lançamento do Condo-Hotel, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que o valor será devidamente atualizado pela variação do IGPM/FGV do período transcorrido a partir de 9 de novembro de 2017 até o primeiro vencimento, incluídos no orçamento pré-operacional do Condo-Hotel.

Na fase pré-operacional, a Administradora fará jus ao recebimento de R\$700,00 (setecentos reais) por unidade autônoma, que deverá ser pago em parcela única, com vencimento em 180 (cento e oitenta) dias antes do início da operação hoteleira no empreendimento, sendo que o valor será devidamente atualizado pela variação do IGPM/FGV do período transcorrido a partir de 9 de novembro de 2017 até o primeiro vencimento, incluídos no orçamento pré-operacional do Condo-Hotel.

a) A partir do início da operação do Condo-Hotel, a Administradora não mais fará jus ao recebimento de quaisquer valores em decorrência do Contrato de Administração Condominial, passando a ser remunerada apenas na condição de Sócia Ostensiva da SCP, nos seguintes valores<sup>41</sup>:

- i) 2% (dois por cento), calculados sobre a receita bruta, sob forma de remuneração por

<sup>39</sup> Conforme Item 12 do Capítulo "Definições" e Cláusulas 11.2 e 11.4 do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>40</sup> Conforme Cláusula 11.4 do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>41</sup> Conforme Cláusula 8.1 do Contrato de Constituição da SCP.

serviços prestados;

- ii) 1º ao 3º ano - (1º ao 36º mês de operações do Condo-hotel):
  - ii.1) 12,5% (doze e meio por cento) calculados sobre o resultado líquido, sob forma de participação nos lucros e/ou dividendos, segundo a forma de cálculo dos dividendos e fundo de reposição de ativos e de acordo com o item 8.1 e item 12 do Capítulo "Definições" do Contrato de SCP;
- iii) a partir do 4º ano - (37º mês de operações do Condo-hotel em diante):
  - iii.i) 13% (treze por cento) calculados sobre o Resultado Líquido, sob forma de participação nos lucros e/ou dividendos, segundo a Forma de Cálculo dos Dividendos e Fundo de Reposição de Ativos e de acordo com o item 8.1 e item 12 do Capítulo "Definições" do Contrato de SCP; e
- iv) 2% (dois por cento) calculado sobre o valor total das reservas realizadas através do site e da central de reservas da TRANSAMÉRICA ou do Grupo Transamérica, não se incluindo as OTA's.

b) Reembolsar-se de todo e qualquer valor que tiver incorrido em prol da SCP, mediante Asset Manager. Havendo controvérsia sobre tal questão, será convocado e deliberado em Assembleia para tal fim; e

c) Receber a participação nos lucros da SCP, de acordo com o disposto neste contrato.

Os valores acima mencionados no item "(a)" devem ser calculados mensalmente e pagos até o dia 15 (quinze) de cada mês, do mês seguinte ao mês de competência, que poderão ser pagos diretamente à outra empresa do GRUPO TRANSAMÉRICA designada pela Sócia Ostensiva para prestar os serviços correspondentes <sup>42</sup>.

Sendo que:

Receita Bruta: é o resultado da soma de todos os valores auferidos e registrados contabilmente, no mês, pelo Condo-Hotel, antes de se efetivar qualquer dedução. O valor da Receita Bruta será apurado em regime contábil de competência, ou seja, as receitas serão consideradas ainda que não tenham sido financeiramente recebidas pela Sócia Ostensiva.

Receita Operacional Líquida: é o resultado da receita bruta deduzindo os descontos concedidos, vendas canceladas e impostos sobre as vendas.

Custos Despesas Operacionais: é o somatório dos custos e despesas necessários para administração e operação hoteleira do Condo-Hotel, segundo os princípios contábeis regularmente aceitos, incluindo, mas não se limitando a: (i) o custo com suprimentos operacionais, taxa de condomínio, ao reembolso de remuneração, reembolso de salários, reembolso de encargos, reembolso de benefícios pagos a empregados, ao reembolso do

<sup>42</sup> Conforme Cláusula 8.1 do Contrato de Constituição da SCP

custo com programas de treinamento de referidos empregados; (ii) despesas com publicidade, propaganda, marketing e vendas, incluindo, exemplificativa, mas não exaustivamente, comissões de agentes de viagens, de operadores e demais empresas de captação de reservas/hóspede, central e/ou sistemas de reservas própria da Sócia Ostensiva e/ou de terceiros, comissão de vendas paga a representantes comerciais e planos de incentivo, etc.; (iii) custos com serviços públicos, licenças e alvarás operacionais; (iv) todos os dispêndios efetuados referentes a manutenção preventiva/corretiva e conserto para manter o Condo-Hotel e as unidades autônomas em boas condições de funcionamento; (v) materiais de uso e consumo; reembolso de prêmios referentes a seguro dos empregados por acidentes do trabalho, e de lucros cessantes, e demais afetos às atividades do Condo-Hotel; (vi) gastos com serviços centralizados, inclusive aqueles relativos a auditorias realizadas por empresas integrantes do GRUPO TRANSAMÉRICA; e (vii) outros custos e despesas previstos nos princípios contábeis regularmente aceitos.

Resultado Operacional: é a diferença entre a Receita Operacional Líquida e os Custos E Despesas Operacionais;

Resultado Líquido: é o Resultado Operacional acrescido das receitas financeiras e deduzindo: (i) as despesas financeiras; (ii) a remuneração sobre a Receita Bruta devida às empresas do GRUPO TRANSAMÉRICA, calculada conforme item 8.1; (iii) as despesas de propriedade (IPTU, emolumentos e taxas, prêmios de seguro predial), de responsabilidade civil e de lucros cessantes; e (iv) a depreciação/amortização incidente sobre itens e reposição de caráter operacional, salvo os casos de "retrofit" atualização e/ou modificação do estilo de decoração interior das unidades autônomas;

Como se verifica, uma parcela da remuneração da Administradora está vinculada à Receita Bruta de forma que a Administradora pode auferir sua remuneração independentemente da obtenção de resultado positivo pela Sociedade em Conta de Participação. Por outro lado, a remuneração do investidor, na qualidade de Sócio Participante, está sempre vinculada à apuração de resultado positivo e lucro líquido pela Sociedade em Conta de Participação, podendo haver um conflito de interesses com a Administradora no que diz respeito à gestão dos recursos e custos da operação hoteleira.

Além da remuneração como Sócia Ostensiva da SCP, no dia 10 (dez) de cada mês a Administradora recebe, a título de Taxa de Administração Condominial, uma remuneração mensal no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por apartamento integrante do Subcondomínio Residencial, corrigido anualmente de acordo com a variação do IGP-M/FGV.

### **Remuneração da Asset Manager**

Pela prestação de seus serviços, a Asset Manager, fará jus ao recebimento de remuneração mensal, a ser definida e aprovada em Assembleia de Instalação Pré-Operacional do Sub-Condómino. Para informações sobre os riscos associados à remuneração da Asset Manager, ver fator de risco nº 11, na página 37 deste Prospecto Resumido.



A remuneração deve ser paga, pela Administradora à *Asset Manager*, até o dia 20 do mês seguinte ao vencido.

### Remuneração da Incorporadora

A Incorporadora receberá com a Oferta, tão somente, o valor total obtido pela venda das unidades autônomas objeto da Oferta (sem considerar a comissão de corretagem pela intermediação da venda, que será paga diretamente à empresa/corretor imobiliário), sendo que, caso se mantenha como proprietária de uma ou mais unidades autônomas, será também remunerada como os demais Sócios Participantes.

### Resumo da Remuneração dos Sócios Participantes, da Administradora (Sócia Ostensiva), da Incorporadora e da Asset Manager

O quadro abaixo resume a remuneração dos Sócios Participantes, da Administradora e da *Asset Manager* durante a fase operacional do Condo-Hotel.

	Remuneração
Sócio Participante	Valores líquidos decorrentes da distribuição de resultados (dividendos) pela Sociedade em Conta de Participação. <sup>43</sup>
Administradora (Sócia Ostensiva)	(a) sobre a Receita Bruta: 2% (dois por cento) <sup>44</sup> ; (b) sobre o Resultado Líquido: (i) ano 1 a 3: 12,5% (doze e meio por cento); e (ii) a partir do ano 4: 13% (treze por cento) <sup>45</sup> ; (c) taxa de administração condominial devida pelo Subcondomínio Residencial, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por apartamento integrante do referido Subcondomínio Residencial, corrigido anualmente de acordo com a variação do IGP-M/FGV <sup>46</sup> ; taxa de 2% sobre o total das reservas realizadas através do site e central de reservas da Transamérica ou do Grupo Transamérica <sup>47</sup> .
Asset Manager	A ser definido oportunamente <sup>48</sup> . Para mais informações sobre eventual conflito de interesses que possa surgir em razão da remuneração da <i>Asset Manager</i> , ver item 11 dos Fatores de Risco, na página 37 deste Prospecto Resumido.

A Incorporadora receberá com a Oferta, tão somente, o valor total obtido pela venda das unidades autônomas objeto da Oferta (sem considerar a comissão de corretagem pela intermediação da venda, que será paga diretamente à empresa/corretor imobiliário), sendo que, caso se mantenha como proprietária de uma ou mais unidades autônomas, será também remunerada como os demais Sócios Participantes.

<sup>43</sup> Conforme Cláusula 7.1 do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>44</sup> Conforme Cláusula 8.1, "a", "i" do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>45</sup> Conforme Cláusula 8.1, "a", "ii" e "iii" do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>46</sup> Conforme Cláusula 6ª do Contrato de Administração Condominial.

<sup>47</sup> Conforme Cláusula 8.1, "a", "iv" do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>48</sup> Ver itens: "Status da Construção do Empreendimento e Principais Datas Marco", fls. 13; "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Estratégica", fls. 23 e "Remuneração da *Asset Manager*", fls. 31, todos deste Prospecto Resumido.

## **FATORES DE RISCO**

*Antes de tomar a decisão de investir em contratos de investimento coletivo referentes a unidades imobiliárias em empreendimentos hoteleiros, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações constantes do prospecto resumido, em especial os fatores de risco.*

*Os negócios, a situação financeira e os resultados das operações do Condo-Hotel, bem como o valor patrimonial das unidades imobiliárias hoteleiras objeto dos CICs, podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos apontados abaixo. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pelas Ofertantes ou que estas considerem atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o Condo-Hotel e as unidades autônomas, e deverão ser considerados pelos potenciais investidores.*

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

**1. Os investidores poderão não obter qualquer lucro ou mesmo apurar prejuízos em decorrência do insucesso do Condo-Hotel, sendo que, em caso de resultados negativos decorrentes da operação do Condo- Hotel, os investidores poderão ser chamados a aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição das unidades imobiliárias objeto dos CICs.**

O retorno financeiro do Condo-Hotel depende de inúmeros fatores, como a demanda por hospedagem na região e, mais especificamente, no próprio Hotel, a capacidade de praticar as tarifas de hospedagem pretendidas pela Administradora, o controle dos custos de manutenção e despesas do Condo-Hotel de forma geral, e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade das Ofertantes, como a conjuntura econômica do País. Alterações de quaisquer desses fatores podem impactar no Condo-Hotel e prejudicar os seus resultados operacionais. Desta forma, não há garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas, inclusive as constantes do Estudo de Viabilidade disponibilizado aos investidores, podendo os investidores não obter qualquer lucro ou mesmo apurar prejuízos em decorrência do insucesso do Condo-Hotel. Caso a operação hoteleira tenha resultados negativos e os valores mantidos no Fundo de Reposição de Ativos não sejam suficientes para atingir os objetivos a que se destinam, os investidores nos contratos de investimento coletivo referentes às unidades imobiliárias hoteleiras, na qualidade de sócios da SCP, deverão aportar os recursos adicionais necessários, impactando negativamente sua remuneração até a regularização desta situação, e ocasionando possível prejuízo no investimento<sup>49</sup>.

**2. As unidades autônomas condo-hoteleiras poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização.** Poderá ocorrer uma baixa demanda por hospedagem no Condo-Hotel, por fatores diversos, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse de visitantes na cidade ou região do Empreendimento, ou ainda, no próprio

---

<sup>49</sup> Conforme Cláusula 21.7 do Contrato de Constituição da SCP.

Condo-Hotel, refletindo em uma redução da taxa de ocupação e, conseqüentemente, da receita gerada pelo Condo-Hotel. A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância, sendo que a baixa utilização das unidades autônomas hoteleiras, com a conseqüente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos para o Hotel, com o impacto direto sobre a remuneração dos investidores.

**3. Uma administração ineficiente do Condo-Hotel poderá afetar adversamente sua situação financeira, impedindo a obtenção de lucro por parte dos investidores e podendo ocasionar prejuízos em decorrência do insucesso do Condo-Hotel.** O Condo-Hotel é gerido pela Administradora, uma administradora de hotéis, a qual envidará os melhores esforços para que os serviços prestados tenham a qualidade esperada e que o Condo-Hotel seja administrado de forma satisfatória. Eventual administração ineficiente do Condo-Hotel poderá afetar negativamente o seu resultado. Na hipótese do Condo-Hotel não ser bem sucedido, os investidores nos contratos de investimento coletivo referentes às unidades imobiliárias hoteleiras podem não obter lucro, sofrer prejuízos ou até mesmo serem chamados para aportar novos recursos (sempre que houver casos de insuficiência de caixa).

**4. O Contrato de Constituição da SCP poderá ser rescindido pela Administradora em face de determinados acontecimentos.** A Administradora poderá rescindir o Contrato de Constituição da SCP, mediante notificação prévia, caso: (a) 10% (dez por cento) dos sócios da SCP tornem-se inadimplentes com relação a obrigações assumidas perante a SCP, quando qualquer prejuízo da SCP não for integralmente coberto e/ou caso a SCP não tenha capital de giro suficiente para arcar com seus compromissos; (b) Houver recusa dos Sócios Participantes em realizar aportes de valores necessários à conservação do padrão de qualidade e à adaptação às exigências do mercado das unidades autônomas e áreas comuns do Condo-Hotel, de acordo com o estipulado no item 21.7 do Contrato de SCP; (c) após quinze dias contados do envio de notificação pela Administradora, manifestando discordância com alguma alteração na Convenção de Condomínio ou no Orçamento Anual aprovado, ou discordância com alguma deliberação tomada pela Assembleia Geral ou pelo Conselho Fiscal, que dificulte ou impossibilite a adequada exploração hoteleira do Condo-Hotel, não tenha havido reforma do ato praticado; e/ou (d) a Administradora venha a ser destituída. Adicionalmente, caso ocorra qualquer das hipóteses mencionadas acima, a Administradora não incorrerá em qualquer ônus, penalidade ou pagamento de dano ou prejuízo, podendo, entretanto, receber eventuais valores indenizatórios a que fizer jus, o que pode impactar material e adversamente o Hotel como um todo, além de eventualmente impor aos investidores o ônus de aportar recursos adicionais para o pagamento de tais valores.

**5. Na qualidade de sócios da SCP, os investidores poderão ser responsabilizados por contingências da SCP, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.** Todas as obrigações da SCP assumidas perante terceiros são assumidas pela Administradora, mantendo-se os investidores nos contratos de investimento coletivo referentes às unidades imobiliárias, na qualidade de Sócios Participantes, também responsáveis. Nos termos do artigo 993 do Código Civil Brasileiro, o contrato social de uma sociedade em conta de participação

produz efeitos somente entre os sócios e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica a tal sociedade. Desta forma, os sócios poderão ser responsabilizados por contingências da SCP, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil, contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

**6. Os Sócios Participantes poderão ter de arcar com as despesas e custos envolvidos na defesa de ações judiciais movidas contra a Administradora, suas filiais, suas associadas, contra os próprios sócios da SCP e/ou contra a SCP, mesmo após a extinção da SCP.** Caso sejam promovidas ações judiciais contra a Administradora, suas filiais, suas associadas, contra os próprios Sócios Participantes, contra a SCP e/ou que de qualquer modo envolvam as Marcas do Condo-Hotel, as responsabilidades e custos de defesa (incluindo despesas processuais, honorários advocatícios e eventual indenização) serão integralmente suportados pela SCP, ou pelos sócios, no caso de a SCP já ter sido extinta, exceto quando o prejuízo decorrer de comprovada imprudência, imperícia ou negligência por parte da Administradora. Sendo assim, os investidores nos contratos de investimento coletivo referentes às unidades imobiliárias do Hotel podem não obter lucro ou até mesmo sofrer prejuízos em função de tais custos e despesas.<sup>50</sup>

**7. O Empreendimento está previsto para ser construído com recursos próprios.** Entretanto, a incorporadora poderá, por liberalidade, celebrar contrato de financiamento à produção, com a constituição de hipoteca e penhor de direitos creditórios em garantia, com instituição financeira de primeira linha, oportunidade em que dará ciência a todos os investidores.

**8. Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela substancial da remuneração da Administradora estar vinculada às receitas – e não ao efetivo resultado positivo – do Condo-Hotel.** Uma parcela substancial da remuneração da Administradora está vinculada à Receita Bruta e ao Resultado Líquido da SCP, de forma que a Administradora pode auferir sua remuneração independentemente da obtenção de resultado positivo pela SCP. Por outro lado, a remuneração do investidor, na qualidade de Sócio Participante, está sempre vinculada à apuração de lucro líquido pela SCP, podendo haver conflito de interesses com a Administradora no que diz respeito à gestão dos recursos e custos da operação hoteleira.

**9. A rentabilidade estimada no Estudo de Viabilidade poderá não ocorrer.** A rentabilidade estimada no Estudo de Viabilidade referente ao Hotel poderá não ocorrer, de modo que esta não representa e não deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. Todas as projeções apresentadas no Estudo de Viabilidade, assim como a rentabilidade nele indicada, correspondem a estimativas e, neste sentido, a rentabilidade auferida poderá ser inferior aos percentuais apresentados no Estudo de Viabilidade.

**10. Não é possível garantir que o mercado imobiliário em geral e, mais especificamente, o imóvel em que se encontra localizado o Empreendimento, irá se valorizar**

---

<sup>50</sup> Conforme Cláusula 21.5 do Contrato de Constituição da SCP.

**no futuro, podendo haver desvalorização do imóvel. É possível, ainda, a desvalorização das unidades autônomas do Condo-Hotel em razão da sua destinação específica.** Não há garantias de crescimento no valor de mercado de imóveis, podendo haver desvalorização dos imóveis em geral e/ou específica do imóvel em que se encontra localizado o Empreendimento, o que pode impactar adversamente o valor de cada unidade imobiliária ofertada, e, conseqüentemente, do Hotel como um todo. Adicionalmente, a escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o setor imobiliário. Ainda, o preço de revenda das unidades autônomas do Hotel pode ser afetado negativamente em razão de insucesso da operação hoteleira, dado o seu efeito direto na remuneração dos investidores. Desta forma, os investidores nos contratos de investimento coletivo referentes às unidades autônomas correm o risco de desvalorização das suas unidades para revenda (seja em decorrência de desvalorização do mercado imobiliário ou hoteleiro como um todo ou da região em que se localiza o Empreendimento, seja em razão de resultados insatisfatórios do próprio Hotel), com a conseqüente perda do valor investido.

**11. Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão da remuneração da Asset Manager poder vir a estar vinculada às receitas – e não ao resultado positivo – do Hotel.** A remuneração da Asset Manager, responsável por cumprir com a gestão estratégica do Hotel, poderá ser vinculada à Receita Bruta e à Receita Operacional Líquida, de forma que a Asset Manager poderá vir a auferir sua remuneração independentemente da obtenção de resultado positivo pela SCP, conforme Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Estratégica que deverá ser aprovado em Assembleia de Instituição Pré-Operacional do Sub-Condomínio. Por outro lado, a remuneração do investidor, na qualidade de Sócio Participante, está sempre vinculada à apuração de lucro líquido pela SCP, podendo haver conflito de interesses com a Asset Manager no que diz respeito à gestão dos recursos e custos da operação hoteleira.

**12. O imóvel onde se encontra localizado o Empreendimento não possui restrição(ões) ambiental(ais).** Não foram apuradas, até o presente momento, quaisquer restrições de uso do imóvel onde será construído o Empreendimento. Entretanto, caso venham a existir eventuais restrições ambientais, o Condo-Hotel poderá incorrer em custos operacionais adicionais aos que teria na condição atual, com impacto negativo sobre os resultados do Condo-Hotel e, conseqüentemente, sobre a remuneração dos Sócios Participantes. No caso de eventual reforma do imóvel, seja durante ou após a vigência da SCP, as eventuais restrições de uso que vierem a ser apuradas deverão continuar sendo observadas. Adicionalmente, no caso de futura alteração do uso e ocupação do imóvel para destinação diversa da atual (condo-hoteleira), uma nova avaliação de risco para o uso pretendido deverá ser realizada e submetida à análise do órgão ambiental competente para definição das restrições ambientais pertinentes.

**13. Risco de eventual conflito de interesses por parte da Incorporadora.** A Incorporadora é, na data deste Prospecto Resumido, proprietária de 100 unidades imobiliárias do Hotel, correspondentes 100% do total das unidades hoteleiras e, a depender da quantidade de unidades imobiliárias cuja propriedade seja transmitida, conforme previsto na Promessa de

Compra e Venda celebrada com cada adquirente e nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações, o que pode, eventualmente, implicar preponderância de unidades imobiliárias de propriedade da Incorporadora nas assembleias de condôminos do Sub-Condomínio Hoteleiro. Assim, a Incorporadora poderá ter parcela relevante de votos em deliberações assembleares, o que pode ensejar eventual conflito de interesses em matérias que sejam de interesse da Incorporadora. A Administradora não é proprietária, direta ou indiretamente, de unidades autônomas objeto dos CICs do Hotel.

### **CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADAS AO INVESTIDOR**

#### **Preço de Aquisição das Unidades**

Para o investimento nos CICs, os Sócios Participantes deverão pagar (i) o valor apontado no Quadro Resumo da Promessa de Compra e Venda, pela promessa de compra e venda da fração ideal, bem como acessões e benfeitorias que constituirão a unidade hoteleira autônoma do adquirida, e suas respectivas partes comuns; e (ii) a comissão de corretagem pela intermediação da venda, que será paga diretamente à empresa/corretor imobiliário.

O quadro abaixo apresenta os valores de tabela das unidades autônomas em maio de 2018 (após tal data, os valores poderão ser atualizados com base no IGP-M):

<b>Tipo da Unidade</b>	<b>Marca</b>	<b>Metragem</b>	<b>Valor (R\$)</b>
I	Prime	20,06m <sup>2</sup>	501.500,00
II	Prime	19,97m <sup>2</sup>	499.250,00
III	Prime	23,62m <sup>2</sup>	590.500,00
IV	Prime	21,87m <sup>2</sup>	546.750,00
Panorâmica I	Prime	33,16m <sup>2</sup>	829.000,00
Panorâmica I	Prime	34,21m <sup>2</sup>	855.250,00

\*Valor de tabela para cada tipo de unidade autônoma, incluindo custos estimados de corretagem. O efetivo preço de venda de cada unidade está sujeito a condições de mercado e negociais.

A Incorporadora poderá aplicar o seu custo de oportunidade e oferecer ao investidor outros planos de pagamento (diferentes do fluxo de pagamento base considerado para elaboração da tabela de unidades), com impacto no preço das unidades. Além disso, o preço das unidades poderá ser alterado em razão de condições de mercado.

As despesas incorridas na montagem, equipagem e decoração das unidades autônomas condo-hoteleiras, já estão incluídos nos preços de aquisição das unidades mencionados acima.

A comissão de corretagem pela intermediação da compra e venda está inclusa no valor da unidade, devendo, contudo, ser paga separadamente, diretamente ao seu credor (empresa/corretor imobiliário)<sup>51</sup>. Não obstante, para maior clareza aos potenciais investidores,

<sup>51</sup> Conforme Cláusulas 3.5 e 3.5.1 das Condições Gerais da Promessa de Compra e Venda.

os valores de tabela das unidades autônomas apresentados neste Prospecto Resumido não incluem os custos estimados de corretagem, estimados em até 6% (seis por cento) do preço da unidade.

Na data deste Prospecto Resumido, encontram-se disponíveis para venda imediata 100 (cem) unidades autônomas hoteleiras, sendo 72 (setenta e duas) unidades Tipo I, 8 (oito) unidades Tipo II, 8 (oito) unidades Tipo III, 8 (oito) unidades Tipo IV, 2 (duas) unidades Tipo Panorâmica I e 2 (duas) unidades Tipo Panorâmica II, totalizando a oferta dessas unidades **R\$52.568.500,00 (cinquenta e dois milhões, quinhentos e sessenta e oito mil e quinhentos reais)**(com base nos valores mencionados acima).

No caso de “revendas” de unidades autônomas em mercado secundário anteriormente à lavratura da escritura de compra e venda definitiva, ou seja, caso o Sócio Participante pretenda ceder a um terceiro os direitos e obrigações por ele contraídos por meio da correspondente Promessa de Compra e Venda, o Sócio Participante deverá pagar à Incorporadora taxa equivalente a 2% (dois por cento) do valor de venda da unidade a ser transferida, corrigido com base no IGP-M, para cobrir custos administrativos de controle, registros contábeis, análise cadastral e outras providências pertinentes<sup>52</sup>.

## Fundos Sociais

Ao aderirem ao Contrato de Constituição da SCP, os sócios contribuem para a formação dos fundos sociais na proporção das quotas-parte detidas<sup>53</sup>.

Será constituído um Fundo de Reposição de Ativos<sup>54</sup> para a SCP, devendo os Sócios Participantes contribuir para sua manutenção.

Os recursos do Fundo de Reposição de Ativos serão usados na operação das atividades da SCP, sempre que houver casos de insuficiência de caixa, visando manter a SCP em operação e em pleno vigor, ficando a Sócia Ostensiva autorizada a efetuar os saques necessários para esta finalidade, até que os Sócios Participantes efetuem o pagamento dos valores necessários a cobrir as necessidades de caixa da SCP.<sup>55</sup> O Fundo de Reposição de ativos será mantido durante todo o prazo de vigência da SCP, por meio de arrecadação mensal e obrigatória de 3% (três por cento) do Resultado Líquido, deduzido o valor dos dividendos que caberá à Sócia Ostensiva<sup>56</sup>, sendo que suas previsões deverão constar do Orçamento Anual.

Os recursos do Fundo de Reposição de Ativos serão utilizados de acordo com as instruções da Sócia Ostensiva e destinados, principalmente, a assegurar que o Condo-Hotel sempre possa contar com recursos a serem utilizados na sua conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações das unidades autônomas, de forma a manter tais itens dentro dos padrões internacionais da Rede

---

<sup>52</sup> Conforme Cláusula 11.1, “a” das Condições Gerais da Promessa de Compra e Venda.

<sup>53</sup> Conforme Cláusula 4.1 do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>54</sup> Conforme Cláusula 17.1 do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>55</sup> Conforme Cláusula 17.2 do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>56</sup> Conforme Cláusula 17.1 do Contrato de Constituição da SCP.

Hoteleira e das exigências legais de segurança, higiene e conservação.

Os recursos do Fundo de Reposição de Ativos, deverão ser aplicados em conta bancária (aplicação específica), com a finalidade exclusiva de acolher recursos destinados à formação e manutenção do Fundo, em bancos de primeira linha, ficando tal aplicação, bem como toda e qualquer movimentação dessas contas, sob responsabilidade da Sócia Ostensiva<sup>57</sup>.

O eventual saldo positivo dos fundos acima, ao final de cada ano fiscal, será automaticamente tomado como saldo inicial para o ano fiscal subsequente, não podendo os Sócios Participantes efetuar saques nos referidos fundos, nos termos da Cláusula 17.5 do Contrato de Constituição da SCP.

### **Recursos Adicionais**

Sempre que a Sociedade em Conta de Participação necessitar e os valores mantidos no Fundo de Reposição de Ativos não forem suficientes para atingir os objetivos a que se destinam, ou seja, o Fundo de Reposição de Ativos não seja suficiente para assegurar à Sociedade em Conta de Participação recursos para serem utilizados na conservação, manutenção e reposição, quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações das unidades autônomas, os Sócios Participantes deverão aportar – sempre que solicitado pela Sócia Ostensiva, que, para tanto, agirá conforme sua experiência profissional – todos e quaisquer recursos adicionais para atender às necessidade da Sociedade em Conta de Participação<sup>58</sup>.

### **Demais despesas**

Nos termos da Cláusula 5.1 do Contrato de Constituição da SCP, o Sócio Participante é responsável: (a) pelo custeio das despesas pré-operacionais do Condo-Hotel (SCP e condominiais), pagando as importâncias, por Unidade Autônoma, previstas no Orçamento Pré-Operacional que for aprovado em Assembleia Geral; (b) por suportar, sem qualquer atribuição de responsabilidade ou custeio pela SCP e/ou pela TRANSAMÉRICA, a depreciação e amortização dos bens cedidos à SCP; e (c) Pagar as taxas condominiais ordinárias, extraordinárias, despesas relativas ao IPTU e demais impostos, taxas e encargos incidentes sobre as unidades autônomas, em nome e por conta da SCP, sempre e quando houver solicitação da Administradora, sendo tal pagamento considerado perante a SCP como aporte de capital.

O valor estimado pela Administradora que deverá ser pago a título de verbas pré-operacionais e capital de giro é de R\$ 700,00 (setecentos reais) por unidade Condo-Hotel.

A Incorporadora já efetuou todos os pagamentos devidos até a data deste Prospecto Resumido (inclusive no que se refere às verbas pré-operacionais e capital de giro), e continuará efetuando aqueles porventura incidentes até a venda das respectivas unidades.

---

<sup>57</sup> Conforme Cláusula 17.7 do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>58</sup> Conforme Cláusulas 5.1, “f” e 21.7 do Contrato de Constituição da SCP.



Os Sócios Participantes obrigam-se, ainda, em qualquer época em que a demonstração dos resultados das operações da Sociedade em Conta de Participação apresentar prejuízo, a aportar a contribuição correspondente à sua participação nesse prejuízo, compensando-se o montante no próximo mês de resultados positivos da Sociedade em Conta de Participação. A Sócia Ostensiva, enquanto perdurar a necessidade de caixa, ao seu exclusivo critério, poderá optar por substituir a arrecadação extraordinária pela utilização do valor correspondente que esteja disponível no Fundo de Reposição de Ativos, ou assumir referidos prejuízos. A Sócia Ostensiva fica autorizada a reter e compensar valores devidos aos Sócios Participantes com valores devidos por estes à SCP, bem como a reter os valores devidos aos Sócios Participantes e/ou pela SCP, para pagamento de valores por eles devidos à Sócia Ostensiva, agindo, sempre que necessário, por conta e ordem dos Sócios Participantes e mediante o envio dos documentos fiscais competentes. A Sócia Ostensiva, ainda que a Sociedade em Conta de Participação já tenha sido extinta, poderá exercer direito de retenção de bens dos Sócios Participantes, para exploração pelo tempo necessário à recuperação de qualquer valor devido e não pago pelos Sócios Participantes à SCP e/ou à Sócia Ostensiva<sup>59</sup>.

Restam obrigados os Sócios Participantes, nos termos da Cláusula 5.1, "h", do Contrato de Constituição da SCP, a efetuar, em favor da Sócia Ostensiva, contra solicitação e respectiva comprovação desta, o reembolso de toda e qualquer importância que, a qualquer momento, a Sócia Ostensiva venha a ser obrigada a desembolsar e que, por sua natureza, se caracterize como sendo de responsabilidade da SCP, inclusive depois de seu eventual término, limitando-se a responsabilidade da Sócia Ostensiva pelas perdas correspondentes ao valor dos fundos por ela adiantados, conforme previsto no Contrato de Constituição da SCP.

Nas hipóteses de, a qualquer tempo, inclusive depois do término e extinção da Sociedade em Conta de Participação, seja por que motivo for, serem promovidas ações judiciais contra a Sócia Ostensiva, suas filiais, suas associadas, os Sócios Participantes, ou contra a SCP diretamente, ou então que, de qualquer modo, vierem a envolver a Marca, em decorrência da operação da Sociedade em Conta de Participação, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada imprudência, imperícia ou negligência por parte da Sócia Ostensiva, as responsabilidades e os custos da competente defesa, incluindo despesas processuais diversas, honorários advocatícios e o pagamento de eventual indenização, serão integralmente suportados pela SCP ou pelos Sócios Participantes, no caso de já extinta a SCP. Independentemente de a responsabilidade pelo pagamento dos custos incorridos caber exclusivamente à SCP e/ou aos Sócios Participantes, conforme o caso, será de responsabilidade única e exclusiva da Sócia Ostensiva a escolha de advogados de sua confiança, que patrocinarão a causa em seu nome, da SCP, ou ainda em nome de suas filiais ou suas associadas<sup>60</sup>.

### **Quadro resumo dos aportes e despesas que possam ser imputados ao investidor**

A tabela abaixo descreve todos os desembolsos a serem efetuados pelos investidores que

<sup>59</sup> Conforme Cláusula 5.2 do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>60</sup> Conforme Cláusula 21.5 do Contrato de Constituição da SCP e Cláusula 12, §3º do Contrato de Administração Condominial.

adquirirem unidades autônomas no âmbito da Oferta.

<b>Informações por Unidade (exceto se mencionado expressamente)</b>	<b>“Tipo I”</b>	<b>“Tipo II”</b>	<b>“Tipo III”</b>	<b>“Tipo IV”</b>	<b>“Tipo Panorâmica I”</b>	<b>“Tipo Panorâmica II”</b>
<b>Metragem</b> (área privativa)	20,06m <sup>2</sup>	19,97m <sup>2</sup>	23,62m <sup>2</sup>	21,87m <sup>2</sup>	33,16m <sup>2</sup>	34,21m <sup>2</sup>
<b>Fração Ideal do Terreno</b>	0,55%	0,55%	0,65%	0,60%	0,91%	0,94%
<b>Preço da Unidade* (R\$)</b>	501.500,00	499.250,00	590.500,00	546.750,00	829.000,00	855.250,00
<b>IPTU**<sup>61</sup> (R\$)</b>	58,00	57,50	59,50	58,50	62,30	62,50
<b>ITBI***<sup>62</sup> (R\$)</b>	13.540,50	13.479,75	15.943,50	14.762,25	22.383,00	23.091,75
<b>Despesas para transmissão do imóvel****<sup>63</sup> (R\$)</b>	5.808,34	5.808,34	6.584,42	6.584,42	7.411,84	7.411,84
<b>Taxas de Condomínio Ordinárias*****<sup>64</sup> (R\$)</b>	30.795,62	30.683,22	36.246,67	33.605,44	50.913,92	52.543,62
<b>Taxas de Condomínio Extraordinárias<sup>65</sup></b>	Pelo seu caráter extraordinário, tais desembolsos não podem ser estimados neste momento. No entanto, serão sempre rateados entre os Sócios Participantes na proporção de sua participação na Sociedade em Conta de Participação.					
<b>Recursos adicionais para atender às necessidades da Sociedade em Conta de Participação<sup>66</sup></b>	Pelo seu caráter extraordinário, tais desembolsos não podem ser estimados neste momento. No entanto, serão sempre rateados entre os Sócios Participantes na proporção de sua participação na Sociedade em Conta de Participação.					
<b>Reembolso de valores adiantados pela Sócia Ostensiva que sejam de responsabilidade da Sociedade em Conta de Participação, inclusive depois</b>	Pelo seu caráter extraordinário, tais desembolsos não podem ser estimados neste momento. No entanto, serão sempre rateados entre os Sócios Participantes na proporção de sua participação na Sociedade em Conta de Participação.					

<sup>61</sup> Conforme Cláusula 5.1, “e” do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>62</sup> Conforme Cláusula 12.2 das Condições Gerais da Promessa de Compra e Venda.

<sup>63</sup> Conforme Cláusula 12.2 das Condições Gerais da Promessa de Compra e Venda.

<sup>64</sup> Conforme Cláusula 6.1, “h” do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>65</sup> Conforme Cláusula 5.1, “e” do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>66</sup> Conforme Cláusula 17.1 do Contrato de Constituição da SCP.

<b>de seu eventual término<sup>67</sup></b>	
<b>Responsabilidades e custos de defesa em ações judiciais<sup>****68</sup></b>	Pelo seu caráter extraordinário, tais desembolsos não podem ser estimados neste momento. No entanto, serão sempre rateados entre os Sócios Participantes na proporção de sua participação na Sociedade em Conta de Participação.

\* corresponde ao valor de tabela das unidades em maio de 2018, incluindo os custos estimados de corretagem de até 6% (seis por cento), que poderá ser atualizado com base no IGP-M. Este preço poderá sofrer alterações, em razão de condições de mercado ou negociais. Conforme tabela de remuneração

homologada pelo CRECI-SP (disponível no website <https://www.crecisp.gov.br/corretor/tabelareferencialdehonorarios> acessado em 24/05/2018), a comissão de corretagem pela venda de empreendimentos imobiliários varia de 4% a 6%.

\*\* valor anual referente ao ano de 2018.

\*\*\* considera a alíquota de 2,7% (vigente para o município de Holambra) sobre o "Preço da Unidade" constante da tabela acima.

\*\*\*\* considera os valores para lavratura da escritura de compra e venda em Cartório de Notas (conforme tabela elaborada pelo Colegiado Notarial do Brasil – Seção São Paulo disponível no website [http://www.cnbsp.org.br/Documentos/Upload/Conteudo/arquivos/Tabela\\_Custas/cnb\\_tabela\\_versa\\_o\\_imp\\_2018\\_a4\\_sem\\_iss.pdf](http://www.cnbsp.org.br/Documentos/Upload/Conteudo/arquivos/Tabela_Custas/cnb_tabela_versa_o_imp_2018_a4_sem_iss.pdf), acessado em 24/05/2018) e para registro no Cartório de Registro de Imóveis (conforme tabela elaborada pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP disponível no website <https://www.registradores.org.br/Servicos/frmTabelaCustas.aspx> acessado em 24/05/2018). Não considera os valores a serem pagos para fins de emissão de certidões.

\*\*\*\*\* valor anual previsto para o ano de 2018.

\*\*\*\*\* caso sejam promovidas ações judiciais contra a Sócia Ostensiva, suas filiais, suas associadas, os Sócios Participantes, ou contra a SCP diretamente, ou então que, de qualquer modo, envolvam a Marca, em decorrência da operação da SCP, no caso de já ter sido extinta a SCP (inclui despesas processuais diversas, honorários advocatícios e o pagamento de eventual indenização).

A tabela acima não considera os custos com a contratação de financiamento bancário para a aquisição das unidades autônomas hoteleiras, se for o caso, que correrão por conta dos Sócios Participantes que optarem pela contratação do referido financiamento e deverão ser negociados diretamente com a instituição financeira concedente.

Os valores acima indicados são estimativas da Incorporadora e da Administradora na data deste Prospecto, com base nas informações a elas disponíveis na presente data, e poderão ser alterados, inclusive, mas não limitadamente, em caso de alterações nas condições de mercado, incidência de despesas extraordinárias inerentes à propriedade imobiliária e instituição de novos tributos ou alteração de alíquotas de tributos existentes.

Exceto se mencionado de forma diversa, os valores indicados acima têm como data-base o mês de maio de 2018 e serão atualizados conforme descrito nas respectivas notas de rodapé à tabela.

<sup>67</sup> Conforme Cláusula 5.3. "a" do Contrato de Constituição da SCP.

<sup>68</sup> Conforme Cláusula 21.5 do Contrato de Constituição da SCP.

Os recursos adicionais para atender às necessidades da Sociedade em Conta de Participação deverão ser aportados pelos Sócios Participantes sempre que a Sociedade em Conta de Participação necessitar e os valores mantidos no Fundo de Reposição de Ativos não forem suficientes para atingir os objetivos a que se destinam<sup>69</sup>.

---

<sup>69</sup> Conforme Cláusula 21.7 do Contrato de Constituição da SCP.