Prospecto de Distribuição Pública de Contratos de Investimento Coletivo Vinculados a Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento

YOU SÃO CAETANO

OFERTADOS PELA INCORPORADORA

Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.
CNPJ/MF nº 17.381.755/0001-86

Distribuição pública de contratos de investimento coletivo vinculados a 336 (trezentas e trinta e seis) unidades autônomas imobiliárias e suas áreas comuns, destinadas a fins exclusivamente hoteleiros, do empreendimento imobiliário You São Caetano ("Unidades Imobiliárias", "Empreendimento" e "Oferta", respectivamente) perfazendo, conforme os valores da Tabela de Vendas abaixo definida, o montante total de:

R$ 67.480.000,00

As Unidades Imobiliárias serão alienadas pela **Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.381.755/0001-86 ("Incorporadora"), por meio de oferta pública realizada com dispensa de registro e de determinados requisitos, nos termos do artigo 4º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015 ("Deliberação CVM 734"). A Oferta é composta por 336 (trezentas e trinta e seis) Unidades Imobiliárias com preço unitário mínimo de R$180.000,00 (cento e oitenta mil reais), de acordo com a Tabela de Vendas ("Preço Mínimo").

A presente Oferta foi dispensada de registro pela CVM em 17 de abril de 2015, nos termos do Ofício nº 256/2015/CVM/SER.

Em 27 de agosto de 2018 entrou em vigor a Instrução CVM nº 602 ("ICVM 602") que dispõe sobre a oferta pública de contratos de investimentos coletivo hoteleiro. Conforme disposto no artigo 41 da ICVM 602, em relação às ofertas que já tivessem sido dispensadas de registro na data da publicação

da nova instrução, os respectivos ofertantes podem optar por seguir o regime estabelecido na ICVM 602.

Em observância ao *caput* do artigo 41, a Incorporadora decidiu adaptar a Oferta às disposições da ICVM 602 e, nesse sentido, procedeu à atualização deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade do Empreendimento para atender às exigências da nova regulamentação. A decisão da Incorporadora em adaptar a presente Oferta à ICVM 602 foi comunicada à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SER da CVM em 21 de novembro de 2018, bem como está amplamente divulgada na página www.youibissaocaetano.com.br.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

Definições **5**

Características Principais da Oferta **13**

Disponibilização de Informações Sobre a Oferta e o Empreendimento **17**

Características Principais do Empreendimento **18**

Construtora e Incorporadora ***21***
Operadora Hoteleira ***21***
Descrição da Incorporadora e da Operadora Hoteleira ***22***

Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento **24**

Promessa de Venda e Compra ***24***
Contrato de Locação ***26***

Remuneração dos Proprietários das Unidades imobiliárias **31**

Remuneração da Operadora Hoteleira ***34***

Fluxograma do Empreendimento **35**

Fatores de Risco **43**

ANEXO I – Minutas dos Contratos do Empreendimento ..... Erro! Indicador não definido.

ANEXO II – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO E MATRÍCULA ..... Erro! Indicador não definido.

ANEXO III – TABELA DE VENDAS ..... Erro! Indicador não definido.

ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE ..... Erro! Indicador não definido.

ANEXO V - Declaração do Investidor Subscritor ..... Erro! Indicador não definido.

ANEXO VI –Declaração Para Fins Do Inciso V do Artigo 6º Da ICVM 602 . Erro! Indicador não definido.

ANEXO VII –Declaração Para Fins Do Inciso VI do Artigo 6º Da ICVM 602 Erro! Indicador não definido.

DEFINIÇÕES

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

Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
CIC	Contratos de Investimento Coletivo que vinculam os adquirentes de Unidades Imobiliárias.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Código de Processo Civil	Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada.
Compromisso de Venda e Compra	Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma a ser celebrado entre a Incorporadora e cada Investidor Subscritor, nos termos da minuta constante do Anexo I deste Prospecto.
Condômino	Titular de cada uma das Unidades Imobiliárias.
Construtora	Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.
Contrato de Locação	Contrato de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, em 30 de julho 2020, tendo por objeto a locação do Empreendimento para a Operadora Hoteleira, nos termos do Anexo I deste Prospecto.
Contratos do Empreendimento	São os contratos e documentos que regem as relações jurídicas do Empreendimento, conforme descritos no item "Regime Jurídico" na Seção "Características Principais da Oferta" deste Prospecto, que constam do Anexo I deste Prospecto.
Controladoras da Incorporadora	São as sociedades que, em conjunto, detêm a maioria das quotas representativas do capital social da Incorporadora, quais sejam: You Inc e Toledo Ferrari, conforme definidas abaixo.
Convenção de Condomínio	Minuta da Convenção de Condomínio You São Caetano, que regulamentará a destinação das áreas do Empreendimento, os direitos, obrigações e as relações de propriedade entre os Condôminos, fixando normas de convivência e a forma de administração do condomínio.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Declaração do Investidor Subscritor	Declaração a ser assinada por cada Investidor Subscritor quando da subscrição de uma ou mais Unidades Imobiliárias vinculadas aos CIC no âmbito da Oferta.

Deliberação CVM 734	Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015.
Despesas Fixas	são os gastos com pessoal, serviços públicos (água, gás, energia elétrica, etc.), seguros, serviços terceirizados, Custos com a Franquia e Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

Despesas Operacionais do Empreendimento

são as a seguir descritas, exemplificativamente:

- custos das mercadorias, produtos de limpeza e material de escritório consumidos;
- salários, gratificações e remuneração de todo pessoal do Empreendimento, bem como encargos sociais, taxas e seguros, e todas as despesas com reclamações trabalhistas, além das provisões para férias, 13º salário, gratificações, participações em lucros ou resultados, provisões para processos em andamento e eventuais passivos latentes;
- gastos com energia elétrica, comunicações, água, gás e demais gastos dessa natureza;
- custo das pequenas reparações e das manutenções do Empreendimento;
- prêmios de seguro;
- despesas de publicidade e promoções, feitas diretamente para o Empreendimento;
- todos os tributos e tarifas, com exceção do Imposto de Renda;
- provisões para litígios incorridos na operação, sendo que, ao final do Contrato de Locação, caso reste saldo, este será objeto de rateio entre os proprietários e promitentes compradores das unidades autônomas do Empreendimento;
- gastos de reposição do Material e Estoques Operacionais;
- uma reserva para contas a receber de devedores duvidosos, igual à totalidade das contas a receber, vencidas durante o mês e não pagas até o final do mesmo mês;
- despesas financeiras de qualquer natureza, decorrentes da operação hoteleira;
- despesas com o programa de fidelização de clientes;
- reembolso das despesas de viagem, alimentação, hospedagem e treinamentos para a Franqueadora;
- em geral, todas as despesas inerentes à operação do Empreendimento;
- Custos com a Franquia;
- honorários com os auditores independentes, os quais deverão ser registrados perante a CVM; e
- custos com a manutenção e disponibilização da página na internet na qual serão disponibilizadas as Demonstrações Financeiras, bem como qualquer outro custo incorrido pela Operadora Hoteleira para

	disponibilização, publicação e veiculação das Demonstrações Financeiras do Empreendimento.
Empreendimento	O empreendimento imobiliário hoteleiro "You São Caetano", composto de (i) 196 (cento e noventa e seis) unidades do Hotel Ibis Budget e respectivas áreas comuns do Empreendimento encontra-se devidamente equipado, (ii) 140 (cento e quarenta) unidades autônomas hoteleiras do Hotel Ibis e respectivas áreas comuns deverão ser entregues, pela Incorporadora até 01º de julho de 2020, devidamente prontas, acabadas, equipadas e decoradas.
Equipamentos Operacionais	Conjunto de equipamentos necessários à operação do Empreendimento.
Estudo de Viabilidade	Relatório acerca da viabilidade hoteleira do Empreendimento, elaborado pela BSH International Hospitality Asset Managers, datado de 22 abril de 2019, constante do Anexo IV do presente Prospecto.
Fase Operacional	Período que terá início com a abertura do Empreendimento ao público, ou seja, quando começa a exploração hoteleira do Empreendimento. A Fase Operacional do Hotel Ibis Budget teve início em 01º de maio de 2020 e do Hotel Ibis terá início em 01º de julho de 2020.
Franqueadora	Hotelaria Accor Brasil S.A.
Garantia de Rentabilidade Mínima	Garantia de rentabilidade mínima concedida aos subscritores das Unidades Imobiliárias descrita no item "Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias" deste Prospecto.
Grupo Accor	A Accor S.A., uma empresa francesa, com escritório estabelecido em Evry, França e/ou qualquer sociedade na qual esta detenha, direta ou indiretamente, capital ou direitos de voto.
ICVM 602	Instrução CVM nº 602, de 27 de agosto de 2018.
Imóvel	Imóvel situado na Rua Alegre, 298, 301, 314, 318 x Rua Flórida nºs 327,333,343, na cidade de São Caetano do Sul, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 39.450 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul, sobre o qual será construído o Empreendimento.
Incorporadora	Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.
Instalações Técnicas	Conjunto de bens e ativos necessários à operação do Empreendimento.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

Investidor Subscritor	Cada uma das pessoas físicas ou jurídicas, ou outras entidades, que invista no Empreendimento por meio da subscrição de CIC vinculados a Unidade Imobiliária.
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei de Arbitragem	Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.
Lei de Condomínio e Incorporações	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
Lei dos Corretores de Imóveis	Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, conforme alterada.
Lei do Mercado de Valores Mobiliários	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
Lei 10931/2004	Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
Marca	A Operadora Hoteleira usará no Empreendimento as marcas “Ibis” e “Ibis Budget”, em razão da celebração do “Contrato de Franquia Ibis São Caetano do Sul” e do “Contrato de Franquia Ibis Budget São Caetano do Sul”, ambos firmados entre a Operadora Hoteleira e a Franqueadora em 30 de julho de 2020, conforme Certificados de Adesão aos Sistemas Ibis e Ibis Budget, disponíveis no Anexo I deste Prospecto.
Material e Estoques Operacionais	Conjunto de materiais e insumos necessários à operação do Empreendimento.
Memorial de Incorporação	Memorial de Incorporação do Empreendimento registrado sob R.2 na matrícula nº 39.450, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP, em 29 de janeiro de 2015.
Oferta	A oferta pública de distribuição de CIC vinculados à Unidades Imobiliárias do Empreendimento.
Ofertante	Incorporadora.
Operadora Hoteleira	Atrio Hoteis S.A.

Prazo de Carência	Corresponde ao período de 12 (doze) meses, contados do início da Fase Operacional, no qual a Operadora Hoteleira fica desobrigada de pagar a parcela fixa do aluguel à Incorporadora ou aos Investidores Subscritores, conforme o caso.
Preço da Unidade	Preço unitário de cada Unidade Imobiliária do Empreendimento.
Preço Mínimo	O preço unitário mínimo para a subscrição de uma Unidade Imobiliária do Empreendimento, correspondente a R$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) valor este sujeito a eventuais alterações e corrigido, mensalmente, pela variação do INCC - Índice Nacional de Custos da Construção Civil-DI, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Proprietários	São os Investidores Subscritores assim que quitam integralmente o Preço da Unidade e adquirem a propriedade da(s) Unidade(s) Imobiliária(s), sucedendo a Incorporadora nos direitos e obrigações previstos dos Contratos do Empreendimento.
Prospecto	Este Prospecto de Distribuição Pública de Contratos de Investimento Coletivo Vinculados a Unidades Imobiliárias do Empreendimento You São Caetano, datado de [=] de setembro de 2020.
Real	A moeda corrente no Brasil.
Receita Bruta de Hospedagem	O somatório das receitas relativas à hospedagem, ou seja, do aluguel das unidades habitacionais aos hóspedes, excluindo-se a receita proveniente de café da manhã, sem a dedução dos respectivos tributos.
Receita Líquida	A Receita Operacional Total do Empreendimento, deduzidos os tributos incidentes sobre venda e serviços, quais sejam: ICMS, ISS, COFINS e PIS, ou outros que venham a ser criados
Receita Operacional Total do Empreendimento	O somatório das receitas relativas à hospedagem, alimentos e bebidas, telefonia, internet, lavanderia, locação de salões e espaços comerciais, vagas de garagem, receitas financeiras, com exceção daquelas que forem geradas pelo pagamento da taxa de pré-operação pelos Investidores Subscritores e da taxa de serviço, caso venha a ser cobrada dos hóspedes.

Reserva de Reposição	Percentual calculado sobre a Receita Operacional Total do Empreendimento, por conta de investimentos de reposição do Equipamento Operacional e que consistirá em 2% (dois por cento) a contar do início da operação até o 12º mês; 3%(três por cento) do 13º mês ao 24º mês, e 4% (quatro por cento) do 25º mês em diante; não se aplicando a obras e despesas relativas aos trabalhos de pequena manutenção de rotina, nem às grandes reparações, modificações ou aumentos do Empreendimento, nem aos defeitos construtivos, objeto da garantia dada pelos construtores. Esse valor será retido pela Operadora Hoteleira quando do repasse aos Investidores Subscritores do valor do aluguel e depositado em uma conta bancária específica para este fim, a partir do fim da carência do aluguel fixo, e desde que o Resultado Líquido seja positivo e suficiente para compensar o Resultado Líquido negativo dos meses que o antecederem.
Resultado Líquido	A diferença apurada entre a Receita Líquida e as Despesas Operacionais do Empreendimento.
Sistemas Ibis	A Franqueadora, como resultado de dispêndio de tempo, habilidades, esforços e recursos, desenvolveu, ao longo do tempo, um conceito e um sistema próprio de implantação, operação e divulgação de seus hotéis Ibis, delineando assim o que se convencionou denominar de "Sistema Ibis".
Sistema Ibis Budget	A Franqueadora, como resultado de dispêndio de tempo, habilidades, esforços e recursos, desenvolveu, ao longo do tempo, um conceito e um sistema próprio de implantação, operação e divulgação de seus hotéis Ibis Budget, delineando assim o que se convencionou denominar de "Sistema Ibis Budget".
Tabela de Vendas	Tabela indicativa dos valores dos Preços das Unidades Imobiliárias previstos para o lançamento do Empreendimento, bem como da forma de pagamento desses valores, que integra o presente Prospecto como Anexo III.
Taxa de Pré-Operação	Quando do início da fase Pré-Operacional do Hotel Ibis, os Investidores Subscritores deverão pagar uma taxa destinada ao pagamento dos custos com contratação de funcionários, treinamentos, salários, encargos e alimentação, bem como compra de material de limpeza, higiene, escritório, e gastos diversos, como água, luz, telefone, entre outros, que antecedem a abertura do Empreendimento. O valor aproximado por apartamento será de R$ 4.820,00, base janeiro/2020, e poderá ser dividido em 2 parcelas, a primeira com vencimento em setembro/2020 e a segunda em janeiro/2021. A data certa será objeto de comunicação pela Operadora Hoteleira.
Toledo Ferrari	Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda.

Unidade Imobiliária	Cada uma das 336 (trezentas e trinta seis) unidades imobiliárias autônomas do Empreendimento, operadas de acordo com as marcas Ibis e Ibis Budget, e suas áreas comuns, destinadas a fins exclusivamente hoteleiros e colocadas à venda pela Incorporadora.
You Inc	You Inc Incorporadora e Participações S.A.

Nome do Empreendimento	You São Caetano
Incorporadora/Ofertante	Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.
Operadora Hoteleira	Atrio Hoteis S.A.
Número de Unidades Imobiliárias a serem vendidas	336 (trezentas e trinta e seis) Unidades Imobiliárias com matrículas específicas, separadas e diversas da(s) matrícula(s) do Imóvel em que se encontrará localizado o Empreendimento sendo 140 (cento e quarenta) Unidades Imobiliárias constituídas sob a marca "Ibis" e 196 (cento e noventa e seis) Unidades Imobiliárias sob a marca "Ibis Budget".
Preço Mínimo	O preço mínimo das Unidades Imobiliárias é de R$180.000,00 (cento e oitenta mil reais), correspondente às Unidades Imobiliárias constituídas sob a marca "Ibis Budget", de área privativa equivalente a 14,5 m², conforme indicado na Tabela de Vendas, valor este que estará sujeito a alterações e será corrigido, mensalmente, pela variação do INCC - Índice Nacional de Custos da Construção Civil-DI, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Valor Total da Oferta	O valor total da Oferta é de R$ 67.480.000,00 (sessenta e sete milhões e quatrocentos e oitenta mil reais), correspondente a multiplicação dos preços de cada um dos diferentes tipos de Unidades Imobiliárias, conforme indicados na Tabela de Vendas, pela respectiva quantidade de Unidades Imobiliárias de tal tipo.
Forma de Pagamento	A forma de pagamento do Preço da Unidade se dará nos termos previstos no Compromisso de Compra e Venda e na Tabela de Vendas.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos captados pela Incorporadora por meio da Oferta serão integralmente destinados à Incorporadora e utilizados para a viabilização e implementação do Empreendimento e a remuneração da Incorporadora, em conformidade com a Lei de Condomínio e Incorporações.
Vinculação aos CIC	As Unidades Imobiliárias encontram-se vinculadas aos CICs constantes do Anexo I deste Prospecto e, em especial, ao Contrato de Locação. Por meio da subscrição de Unidades Imobiliárias, o Investidor Subscritor adere expressamente aos termos e condições de tais CICs, fazendo também jus a eventuais

	rendimentos decorrentes dos CIC assim que se tornar Proprietário.
Exploração do Empreendimento	O Empreendimento encontra-se locado à Operadora Hoteleira por um prazo inicial de 10 (dez) anos contados da emissão da primeira nota de fiscal de hospedagem pela Operadora Hoteleira. Durante o prazo em que o Contrato de Locação estiver em vigor, o Empreendimento será explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira como franquia no Sistema IBIS / IBIS BUDGET, utilizando o nome IBIS e IBIS BUDGET SÃO CAETANO, não podendo o Investidor Subscritor durante esse prazo exercer qualquer direito de uso sobre a Unidade Imobiliária por ele adquirida.
Inadequação da Oferta	A Oferta não é adequada a investidores que: (i) não tenham conhecimento dos riscos envolvidos no investimento em imóveis; (ii) necessitem de liquidez com relação às Unidades Imobiliárias a serem adquiridas, tendo em vista a natureza das negociações no setor imobiliário em geral, que podem demandar um longo prazo para a concretização das transações; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do setor hoteleiro ou de imóveis. A aquisição das Unidades Imobiliárias vinculadas aos CIC apresenta certos riscos e possibilidades de desvalorizações patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Para maiores informações sobre os riscos envolvidos, o Investidor Subscritor deve consultar a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.
Data de Início da Oferta	A data de lançamento do Empreendimento e início da Oferta é 1º de junho de 2015.
Data de Encerramento da Oferta	A data de encerramento da Oferta é 22 de novembro de 2021.
Prazo de Duração da Oferta	As Unidades Imobiliárias serão comercializadas por prazo indeterminado, finalizando-se a distribuição com a venda da totalidade das Unidades Imobiliárias que compõem o Empreendimento.
Intermediação	A Oferta será conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI (“CRECI”), como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista (i) as características eminentemente imobiliárias da Oferta e (ii) a dispensa de contratação de instituição

	integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a Oferta. Na hipótese de a Ofertante tomar conhecimento de qualquer descumprimento ou de indícios de descumprimento, por parte de quaisquer dos corretores de imóveis vinculados a sociedade corretora que esteja conduzindo a Oferta, de quaisquer das normas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, especialmente no que tange a utilização de material publicitário irregular, a sociedade corretora a qual o corretor estiver vinculado será excluída da Oferta.
Remuneração	Cada Investidor Subscritor das Unidades Imobiliárias vinculadas aos CIC fará jus ao recebimento de sua remuneração decorrente do Empreendimento, correspondente ao aluguel calculado conforme o descrito na seção “Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias” deste Prospecto. O Investidor Subscritor somente fará jus à remuneração decorrente do Empreendimento quando cumprir com todas as obrigações que tiver assumido perante a Incorporadora referentes à aquisição da propriedade da(s) respectiva(s) Unidade(s) Imobiliária(s).
Garantia de Rentabilidade Mínima	A Incorporadora oferecerá uma garantia de rentabilidade mínima durante os 12 (doze) primeiros meses contados da quitação das Unidades Imobiliárias pelos investidores. As informações sobre a Garantia de Rentabilidade Mínima estão pormenorizadas na seção "Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias” deste Prospecto.
Regime Jurídico	A incorporação imobiliária do Empreendimento está sendo realizada nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações, do Código Civil, da Lei dos Corretores de Imóveis e da Lei 10931/2004. Adicionalmente, o investimento no Empreendimento é regido pela ICVM 602 e pelos seguintes contratos/documentos: (a) Compromisso de Venda e Compra; (b) Contrato de Locação e Outras Avenças; (c) Minuta da Convenção de Condomínio You São Caetano, disponíveis para consulta no Anexo I deste Prospecto, além do Memorial de Incorporação e da Matrícula do Imóvel, disponíveis para consulta no Anexo II.
Rentabilidade Mínima	Rentabilidade Mínima de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor de aquisição da Unidade Imobiliária indicado na Promessa de Compra e Venda, garantida aos subscritores pela Garantia de Rentabilidade Mínima, conforme os termos descritos na seção

	"Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias" deste Prospecto.
Informações sobre o Empreendimento	As principais características do Empreendimento encontram-se descritas na seção "Características Principais do Empreendimento" deste Prospecto.
Declarações	O modelo da Declaração do Investidor Subscritor e as Declarações para fins dos incisos V e VI do artigo 6º da ICVM 602, assinada pelos representantes legais da Incorporadora e pelos administradores da sociedade operadora do empreendimento hoteleiro, encontram-se anexas a este Prospecto (Anexos V, VI e VII, respectivamente).

DISPONIBILIZAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA E O EMPREENDIMENTO

Quaisquer informações complementares ou esclarecimentos sobre a Oferta e o Empreendimento poderão ser obtidos com a Incorporadora, no endereço constante da seção "Identificação da Incorporadora e dos Prestadores de Serviços do Empreendimento" deste Prospecto, ou por meio do *website*: www.youibissaocaetano.com.br.

Os seguintes documentos, referentes ao Empreendimento, permanecerão disponíveis no website www.youibissaocaetano.com.br durante todo o prazo da Oferta:

(i) Prospecto;
(ii) Estudo de Viabilidade;
(iii) Declaração do Investidor Subscritor;
(iv) Declarações para fins dos incisos V e VI do artigo 6º da ICVM 602; e
(v) Contratos do Empreendimento.

O Prospecto, o Estudo de Viabilidade e as Declarações para fins dos incisos V e VI do artigo 6º da ICVM 602 e serão atualizados anualmente sendo que as versões atualizadas desses documentos serão disponibilizadas no website acima indicado durante todo o prazo da Oferta, nos termos do inciso IV e V do artigo 16 da ICVM 602.

A disponibilização do Prospecto no website acima indicado bem como a sua distribuição em via física será sempre realizada em conjunto com os anexos que integram o documento.

As informações constantes do *website* da You Inc e da Operadora Hoteleira não são parte integrante e nem se encontram incorporadas por referência a este Prospecto.

Descrição do Empreendimento

O Empreendimento será construído sobre o Imóvel, situado na Rua Alegre, 298, 301, 314, 318 x Rua Flórida nºs 327, 333, 343, na Cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, conforme incorporação registrada sob R.02, na matrícula nº 39.450 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul, cujo projeto de construção foi aprovado, nos termos do Alvará para Construção Comercial e Hotel com 336 Unidades Imobiliárias (Apartamentos) e 10 Lojas de nº 683/2014, emitido em 19 de dezembro de 2014 extraído do Processo de Aprovação nº 13025/14 pela Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul, e receberá a denominação de You São Caetano.

Será constituído por edifícios para serviços de hospedagem, composto por 2 (duas) torres sendo o Bloco A ou Hotel A, composto por 140 (cento e quarenta) suítes e o Bloco B ou Hotel B, composto por 196 (cento e noventa e seis) suítes, além de grupo de 10 (dez) lojas e 194 (cento e noventa e quatro) vagas de garagem.

As Unidades Imobiliárias que constituem o Empreendimento são unidades autônomas com fins exclusivamente hoteleiros com matrícula específica, separada e diversa da matrícula do Imóvel. As Unidades Imobiliárias do Bloco A, e suas respectivas áreas comuns serão operacionalizadas sob a marca Ibis enquanto as Unidades Imobiliárias do Bloco B e suas respectivas áreas comuns, serão operacionalizadas sob a marca Ibis Budget. Portanto, o Empreendimento é composto pelo conjunto das Unidades Imobiliárias do Bloco A, operacionalizadas sob a marca Ibis e pelas Unidades Imobiliárias do Bloco B, operacionalizadas sob a marca Ibis Budget.

Construção do Empreendimento

A construção do Empreendimento é de responsabilidade exclusiva da Incorporadora, que poderá realizá-la por si ou por terceiro. A Incorporadora iniciará a construção do Empreendimento e a concluirá dentro do prazo de 38 (trinta e oito) meses a contar da data de início de comercialização das Unidades Imobiliárias ao público, sem considerar neste prazo (i) o período de tolerância por atraso de até 180 (cento e oitenta) dias e (ii) eventuais atrasos decorrentes de caso fortuito ou força maior, conforme definidos no Contrato de Locação.

Para informações mais detalhadas sobre o Empreendimento, cada um de seus pavimentos e cada uma das Unidades Imobiliárias, o Investidor Subscritor deve consultar o Memorial de Incorporação constante do Anexo II a este Prospecto.

Fiança para o Pagamento do Saldo Devedor da Aquisição do Imóvel

O Banco Bradesco S.A. concordou em garantir, na qualidade de fiador, o pagamento do saldo devedor que a Incorporadora detém perante o antigo proprietário do Imóvel em virtude do

pagamento do preço de aquisição do Imóvel. Em contrapartida à prestação da fiança, a Incorporadora constituiu hipoteca sobre o Imóvel em favor do Banco Bradesco S.A.

Possibilidade de Financiamento à Construção do Empreendimento

A Incorporadora poderá transferir, ceder ou prestar caução, total ou parcialmente, os direitos e créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra, sendo que o crédito consubstanciado no Compromisso de Venda e Compra poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) ou outros títulos, nos termos da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário e da Lei 10931/2004.

A construção do You São Caetano, que será realizada sob a responsabilidade da Incorporadora, contará com um financiamento concedido à Incorporadora por instituição financeira contratada livremente. Em contrapartida à concessão do financiamento, será constituído, em favor da instituição financeira livremente contratada pela Incorporadora, como forma de garantia: (i) hipoteca ou alienação fiduciária sobre o Imóvel; e (ii) penhor dos direitos creditórios decorrentes de todas as parcelas vincendas previstas no Compromisso de Venda e Compra, conforme os termos previstos em tal contrato.

Estudo de Viabilidade

Foi elaborado Estudo de Viabilidade do Empreendimento, datado de 22 de abril de 2019, que compreende a análise de potencial técnico e financeiro do Empreendimento, do mercado e das possibilidades de rendimento. O Estudo de Viabilidade não deve ser interpretado, em nenhuma circunstância, como uma recomendação de investimento no Empreendimento. O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o Investidor Subscritor. Ao decidir por adquirir as Unidades Imobiliárias, os Investidores Subscritores deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. Para informações sobre os principais riscos envolvidos na aquisição de Unidades Imobiliárias, o Investidor Subscritor deve consultar a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

Informações Financeiras e Operacionais do Empreendimento

A Operadora Hoteleira será responsável pela elaboração e divulgação das informações financeiras trimestrais e das demonstrações financeiras anuais do Empreendimento a partir do início de sua Fase Operacional.

As demonstrações financeiras trimestrais do Empreendimento, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM, deverão ser encaminhadas à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SER, bem como divulgadas na página eletrônica www.atriohoteis.com.br, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data de encerramento de cada trimestre do exercício social do Empreendimento.

As demonstrações financeiras anuais do Empreendimento, elaboradas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, com as normas contáveis editadas pela CVM , e auditadas por auditor independente registrado na CVM deverão ser encaminhadas à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SER, bem como divulgadas na página eletrônica www.atriohoteis.com.br, no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento de cada exercício social do Empreendimento.

A elaboração das demonstrações financeiras anuais e das informações financeiras trimestrais mencionadas deverá seguir, conforme aplicável, a forma prevista na Lei das Sociedades por Ações.

As demonstrações financeiras descritas acima estarão disponíveis na página eletrônica www.atriohoteis.com.br, por um período de 3 (três) anos, contados da data de sua divulgação.

Construtora e Incorporadora

Green You Empreendimento Imobiliário Ltda.	CNPJ/MF: 17.381.755/0001-86 Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar São Paulo - SP CEP: 04543-000 At.: Abrão Muzskat e Carlos Eduardo Toledo Ferraz Tel.: (11) 3074-0780 E-mail: eduardo@youinc.com.br *Website* do Empreendimento*:* www.youibisaocaetano.com.br *Link* para o Prospecto: www.youibisaocaetano.com.br/prospecto

Operadora Hoteleira

Atrio Hoteis S.A.	CNPJ/MF: 80.732.928/0001-08 Rua Nove de Março n° 806 A – Sala 1, Joinville - SC CEP: 89.201-400 At.: Paulo Roberto Caputo Tel: (47) 3461-1811 E-mail: paulo.caputo@atriohoteis.com.br Website: www.atriohoteis.com.br

Descrição da Incorporadora e da Operadora Hoteleira

A Construtora e Incorporadora

A Green You Empreendimento Imobiliário Ltda. é uma sociedade limitada de propósito específico criada pela You Inc e pela Toledo Ferrari para realizar a construção e incorporação do Empreendimento.

A You nasceu em 2009 para desenvolver edifícios residenciais com excelente relação custo x benefício, para o segmento médio - alto, na cidade de São Paulo. Com dimensões que vão de 30 m² a 70 m² e valores na faixa de R$ 300 mil a R$ 750 mil, a empresa oferece imóveis sempre bem localizados, próximos a eixos de transporte e serviços, privilegiando a qualidade de vida de seus clientes.

O nome da empresa, usado também nos seus projetos, é uma forma de assumir publicamente o compromisso com a satisfação dos clientes. Por isso, entre outras coisas, a You respeita rigorosamente os prazos de entrega contratados e investe na qualidade de seus produtos, com plantas modernas e eficientes, além de áreas de lazer completas e caprichadas.

Em nove anos de atuação, alcançou a marca de 6 mil unidades lançadas em 50 empreendimentos. Já entregou 34 destes projetos, totalizando mais de 6.000 unidades e um VGV de mais de R$ 3 bilhões.

Já a Toledo Ferrari, fundada em 2000, é responsável pela execução de 2 milhões de metros quadrados em empreendimentos imobiliários.

Voltada para a construção de empreendimentos comerciais e residências de médio e alto padrão, a empresa atua na região da grande São Paulo e cidades do interior do estado de São Paulo, tais como Campinas e São José dos Campos. Para alcançar os seus expressivos resultados, a Toledo Ferrari investiu em parcerias com empresas conceituadas na indústria imobiliária, o que resultou na construção de empreendimentos que totalizaram um VGV (Valor Geral de Vendas) superior a R$10 bilhões (dez bilhões de reais). Dentre as empresas com as quais a Toledo Ferrari firmou parceria, destacam-se a AAM Incorporadora, Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário, Emoções Incorporadora, Helbor Empreendimentos, Yuny Incorporadora, Tishman Speyer, Requadra Desenvolvimento Imobiliário, AK Realty Grupo Induscred, Setin Empreendimentos Imobiliários e Mofarrej Empreendimentos.

Com uma competente equipe de gestão imobiliária e construção, aliada à capacidade de identificar oportunidades estratégicas, a Toledo Ferraria consolidou sua marca no mercado imobiliário brasileiro.

Na qualidade de Incorporadora, a Green You Empreendimento Imobiliário Ltda. é responsável pela construção e incorporação do Empreendimento e pela entrega das Unidades Imobiliárias, devidamente equipadas e decoradas, e de todo o Empreendimento.

A Incorporadora não tem responsabilidade sobre a operação hoteleira do Empreendimento.

A Operadora Hoteleira

Atuando a mais de 30 anos no mercado a Atrio Hotéis é especializada no desenvolvimento, implantação e gerenciamento de hotéis de negócios e lazer. Atuando em todo o Brasil a Atrio tem um modelo de negócios que alia a associação com marcas internacionais a um processo de gestão focado no retorno para o investidor e a manutenção do seu patrimônio.

Originária de Joinville, Santa Catarina, a Atrio iniciou sua trajetória operacional com o atual Mercure Joinville Prinz em 1993, representando um marco na hotelaria do Sul do Brasil, como o primeiro Hotel de bandeira internacional da região. Em 1999, com a chegada da marca Ibis no Brasil, a Atrio acelerou seu processo de expansão. Em 2003 inaugurou a primeira franquia Ibis do Brasil, na cidade de Blumenau/SC.

Como operadora hoteleira e maior franqueada da Accor na região, a Atrio tem larga experiência na gestão de hotéis. Seu modelo privilegia o proprietário, com foco em maximizar os resultados e garantir a manutenção do patrimônio

A Atrio busca uma Gestão Operacional equilibrada em relação aos quatro principais aspectos do negócio: Receita; Custos; Qualidade; Cuidado com o Patrimônio. Para isso a Atrio investe constantemente em capacitação e desenvolvimento dos seus profissionais.

Atualmente a Atrio Hotéis administra mais de 50 hotéis e é uma das cinco maiores operadoras hoteleiras do Brasil.

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

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

Promessa de Venda e Compra

Por meio do Compromisso de Venda e Compra, a Incorporadora se obriga a vender ao Investidor Subscritor, e este dela adquirir, as Unidades Imobiliárias pelo preço, certo e ajustado, que será pago na forma indicada na Tabela de Vendas.

A escritura definitiva será outorgada após a quitação integral do preço de venda e compra da Unidade Imobiliária subscrita com recursos próprios, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da solicitação do Investidor Subscritor, ou da data de Registro da Especificação de Condomínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o que ocorrer por último, desde que o mesmo esteja em dia com todas as demais obrigações assumidas por força do presente.

O Investidor Subscritor se obriga a: (i) receber a escritura definitiva do Imóvel no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da comunicação que a Incorporadora lhe fizer, providenciando seu registro imediato no Cartório de Registro de Imóveis competente; e (ii) proceder à transferência da inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal, para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posteriores à outorga da referida escritura ou do lançamento individualizado do IPTU, o que ocorrer primeiro.

Desde que esteja em dia com todas as obrigações assumidas no âmbito do Compromisso de Venda e Compra e que obtenha, por escrito, a prévia anuência da Incorporadora, o Investidor Subscritor poderá, livremente e de acordo com os termos estabelecidos no Compromisso de Venda e Compra, transferir os direitos e obrigações decorrentes de tal contrato.

A Incorporadora poderá, facultativamente, transferir, ceder ou caucionar, total ou parcialmente, os direitos e créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra a quaisquer pessoas físicas ou jurídicas.

Quando da implantação do projeto de montagem, equipagem e decoração das Unidades Imobiliárias e das respectivas áreas comuns, bem como da realização dos testes de funcionalidade e operacionalidade de tais unidades, a ser realizado em data próxima ao término das obras civis do Empreendimento, a Incorporadora poderá, eventualmente, substituir ou suprimir quaisquer materiais ou peças que se apresentem no Memorial Descritivo, em folders, materiais publicitários e em unidade decorada existente no stand de vendas, aplicando os recursos em materiais ou peças equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras que serão desenvolvidas em parte do Empreendimento, observadas as orientações da Operadora Hoteleira contratada.

Além disso, a Incorporadora prestará assistência à unidade, por si ou por meio de terceiros por ela indicados, executando eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas partes comuns, quer nas Unidades Imobiliárias, desde que tais defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção por parte da Operadora Hoteleira durante os prazos indicados no "Termo de Garantia" anexo ao Compromisso de Venda e Compra.

O Investidor Subscritor declara que: (i) está de acordo com o pagamento de todas as despesas a que o Compromisso de Venda e Compra der origem; (ii) está ciente de que nenhuma modificação poderá ser realizada na construção do edifício e/ou da Unidade Imobiliária, cujas obras observarão sempre as especificações constantes do Memorial Descritivo, exceto nos casos previstos no Compromisso de Venda e Compra, ficando, contudo, facultado, à Incorporadora, em cumprimento de exigências dos poderes públicos ou em virtude de imposições técnicas supervenientes, modificar a planta e o memorial descritivo, executando serviços não previstos ou deixando de executar outros; (iii) se obriga a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos ao Compromisso de Venda e Compra que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias mencionadas na seção "Características Principais do Empreendimento – Possibilidade de Financiamento à Construção do Empreendimento" deste Prospecto; (iv) concorda que o ônus hipotecário permanecerá íntegro até a total liquidação das obrigações assumidas pela Incorporadora junto à instituição financeira por ela escolhida, ainda que tais obrigações sejam objeto de assunção ou repactuação após a assinatura do Compromisso de Venda e Compra; (v) teve prévio conhecimento do conteúdo do Compromisso de Venda e Compra com o qual está plenamente de acordo, e que lhe foram prestadas amplas informações a respeito da concessão de financiamento imobiliário, especialmente a renda necessária para a obtenção do mesmo, e respectiva forma de comprovação; (vi) a Incorporadora colocou à disposição, para eventuais consultas, o Memorial de Incorporação e futura Convenção de Condomínio devidamente registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis; (vii) concorda que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição da Unidade Imobiliária, a Incorporadora poderá inserir o nome dele, Investidor Subscritor, nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito; (viii) concorda que todas as propostas aprovadas pela imobiliária no stand de vendas estarão sujeitas a aprovação e análise de crédito efetuada posteriormente pela Incorporadora, após a entrega dos comprovantes das informações prestadas no stand de vendas, especialmente no tocante à renda informada na ficha cadastral. Caso o Investidor Subscritor não consiga comprovar referida renda, a Incorporadora poderá se recusar a assinar o Compromisso de Venda e Compra, tornando-o sem efeito para todos os fins; e (ix) ter conhecimento de que a comercialização da Unidade Imobiliária está sendo realizada por empresa de vendas (imobiliária) e/ou corretores autônomos e independentes, inscritos no CRECI, razão pela qual efetuou o pagamento da comissão de intermediação diretamente aos corretores, tendo o montante desta sido deduzido do valor a ser pago à Incorporadora. Portanto, os valores referentes à comissão de intermediação não serão objeto de devolução pela Incorporadora sob qualquer hipótese, uma vez que o Investidor Subscritor contratou a intermediação da Unidade Imobiliária nos termos no artigo 722 e seguintes do Código Civil e que os serviços de intermediação foram regularmente prestados pela empresa responsável.

Adicionalmente, o Investidor Subscritor: (i) se obriga a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, para a execução de qualquer serviço no local, considerando que a Unidade

Imobiliária será e deverá ser mantida montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida pela Operadora Hoteleira; (ii) declara que a Incorporadora lhe informou as condições relativas à operacionalidade do Empreendimento, especialmente no que toca à obrigatoriedade de manutenção de sua Unidade Imobiliária, integrada ao sistema de exploração hoteleira conjunta, que foram orientadoras da concepção e aprovação do empreendimento, e, portanto, essenciais à regular operação da forma concebida. Em razão da referida adesão e sub-rogação, o Investidor Subscritor declara aceitar que: (a) o Empreendimento será operado pela Operadora Hoteleira ou por uma sociedade a ela coligada ou de seu grupo econômico; (b) a Incorporadora, se preciso for, fará as alterações e/ou adaptações na Convenção de Condomínio que sejam necessárias para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a Operadora Hoteleira; (c) todas as Unidades Imobiliárias obrigatoriamente serão deferidas à utilização como meio de hospedagem, sob a exploração da Operadora Hoteleira, nos termos estabelecidos na Convenção de Condomínio e nos contratos com ela firmados; (d) a utilização das Unidades Imobiliárias como meio de hospedagem só poderá ser feita pela Operadora Hoteleira, cabendo a esta operacionalizar o sistema de hospedagem diária, de longos períodos ou qualquer outro meio legalmente admitido em lei; (e) no ato da aquisição da Unidade Imobiliária, passa a ser locador da Operadora Hoteleira, condição essa que permanecerá enquanto for Proprietário; (f) integra o Preço das Unidades, a taxa de afiliação e os honorários de pré-operação devidos à Operadora Hoteleira, constantes dos contratos firmados pela Incorporadora com a Operadora Hoteleira; (g) o início das atividades hoteleiras somente ocorrerá após a expedição do habite-se, término da montagem, equipagem e decoração do Empreendimento, recebimento do mesmo pela Operadora Hoteleira e expedição de todas as licenças que permitam a regular operação e funcionamento do Empreendimento como meio de hospedagem; (i) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Empreendimento, certas Unidades Imobiliárias poderão ser destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem; e (j) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Empreendimento, as unidades autônomas dele integrantes, poderão ter sua numeração alterada.

Contrato de Locação

Por meio do Contrato de Locação, os Investidores Subscritores entregaram em locação à Operadora Hoteleira o Empreendimento, composto pela totalidade das áreas privativas e comuns, para que a Operadora Hoteleira destine o mesmo ao desenvolvimento de atividade hoteleira em conformidade com a modalidade de franquia do Sistema Ibis / Ibis Budget.

O Contrato de Locação entrou em vigor na data de sua assinatura e vigerá pelo prazo de 10 (dez) anos a contar do início da operação no Empreendimento da atividade hoteleira, caracterizado pela emissão da primeira nota fiscal de hospedagem pela Operadora Hoteleira. Ao fim do prazo inicial de 10 (dez) anos, o Contrato de Locação será automaticamente renovado por períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada, devendo, neste caso, ser assinado o competente aditamento em até 1 (um) mês contado da data do término do prazo inicial de 10 anos.

No caso de uma das partes desejar terminar o Contrato de Locação, por ocasião do vencimento do prazo inicial ou ao término de suas prorrogações, esta deverá notificar a outra parte de sua decisão, por carta registrada com aviso de recebimento (AR), com antecedência de 12 (doze) meses em relação à data prevista para o término do prazo inicial.

Dentre as principais obrigações da Incorporadora e de seus sucessores a qualquer título (incluindo os Investidores Subscritores), na qualidade de locadores do Empreendimento, têm-se: a) conservar a plena e inteira posse indireta do Empreendimento, não constituindo sobre ele qualquer gravame que venha a afetar sua livre exploração pela Operadora Hoteleira, durante a vigência do Contrato de Locação; b) não turbar nem esbulhar a posse da Operadora Hoteleira sobre o Empreendimento, as Instalações Técnicas, o Equipamento Operacional, o Material E Estoques Operacionais, e envidar seus melhores esforços para não permitir que terceiros turbem ou esbulhem tal posse; c) não intervir na operação hoteleira; d) reconhecer o direito exclusivo da Operadora Hoteleira de explorar o Empreendimento, observadas unicamente as restrições previstas de forma expressa no Contrato de Locação; e) notificar imediatamente a Operadora Hoteleira sobre qualquer ameaça à continuidade do Contrato de Locação, reconhecendo à Operadora Hoteleira o direito de praticar todos os atos necessários à defesa da continuidade dele; f) não dar instruções diretas ou indiretas a empregados da Operadora Hoteleira, bem como não interferir na atuação destes; g) imitir a Operadora Hoteleira na posse do Empreendimento entregando as unidades autônomas do Empreendimento, após a vistoria; e h) apresentar à Operadora Hoteleira toda documentação, por esta solicitada, que for necessária, relacionada ao Empreendimento, para obtenção de licenças e autorizações, junto aos órgãos competentes, para desenvolvimento da atividade hoteleira no local; i) pagar à Operadora Hoteleira, quando do início da fase Pré-Operacional do Hotel Ibis, a Taxa de Pré-Operação.

Dentre as obrigações da Operadora Hoteleira, incluem-se: a) abertura de uma filial própria para a operação do Empreendimento; b) organização e execução das formalidades administrativas, concernentes à filial, necessárias ao funcionamento do Empreendimento; c) implantação dos procedimentos operacionais, com os testes necessários no conjunto de equipamentos do Empreendimento; d) contratar seguro de responsabilidade civil contra danos aos bens de terceiros e danos causados a pessoas na fase operacional; e) operar o Empreendimento com as marcas Ibis e Ibis Budget, nas formas pactuadas com a Franqueadora; f) administrar a Reserva de Reposição; g) receber a Receita Operacional Total do Empreendimento, assumindo inteira responsabilidade pela movimentação da conta com a respectiva receita; h) pagar as Despesas Operacionais Do Empreendimento e quaisquer outras taxas decorrentes da operação do Empreendimento, bar, restaurante e serviços, bem como tributos, tarifas e contribuições incidentes sobre tal operação, assim como as referentes à manutenção dos equipamentos do Empreendimento; i) explorar, por conta própria ou por meio de terceiros, os comércios e atividades conexas com o Empreendimento, fazendo constar dos contratos de exploração, concessão ou sublocação que as condições dos mesmos subordinam-se ao Contrato de Locação; j) manter o Empreendimento em bom estado, efetuando, ou mandando efetuar, os trabalhos de pequena manutenção de rotina, desde que não decorram de vícios de projeto, de produtos ou de sua instalação, ou desde que o desgaste não tenha sido causado pelo uso normal do Empreendimento pela Operadora Hoteleira; k) apresentar, mensalmente, aos Investidores Subscritores, até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, demonstrativo financeiro e operacional do Empreendimento. Esses demonstrativos servirão de base à apuração do valor do aluguel a ser recebido pelos Investidores Subscritores; l) manter válidas todas as licenças e

autorizações necessárias à exploração do Empreendimento, com custos suportados pelo próprio Empreendimento, a título de Despesas Operacionais do Empreendimento; m) garantir a associação do Empreendimento a rede Ibis e Ibis Budget, comprometendo-se a cumprir fielmente suas obrigações de associada, nos moldes do quanto ajustado com a Franqueadora; n) manter válido o seguro de responsabilidade civil, contra danos aos bens de terceiros e danos causados a pessoas; o) contratar seguro contra incêndio e explosão no montante global igual a 100% (cem por cento) do valor necessário para a reconstrução do Empreendimento e a reposição de todos os seus equipamentos e materiais operacionais, além de furto e roubo de bens próprios e dos pertencentes a terceiros; p) reter, quando do repasse do valor do aluguel, os valores a serem pagos a título de IPTU e Reserva de Reposição. Caso o Resultado Líquido do Empreendimento seja negativo ou, em sendo positivo, seja insuficiente para custar o IPTU e Reserva De Reposição, a Operadora Hoteleira deverá aportar apenas o valor do IPTU; q) manter o Empreendimento em contínua operação a partir do início de vigência da locação até o seu termo final; e r) disponibilizar aos Investidores Subscritores demonstrações financeiras trimestrais e anuais, elaboradas segundo as regras da Leis das Sociedades Anônimas, sendo as trimestrais revisadas e as anuais auditadas por auditores independentes registrados perante a CVM.

O valor do aluguel será pago, mensalmente, pela Operadora Hoteleira aos Investidores Subscritores, até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, será constituído: a) por uma parcela fixa, correspondente a R$ 100,00 (cem reais) mensais por Unidade Imobiliária; e b) por uma parcela variável, no valor equivalente a 86% (oitenta e seis por cento) do Resultado Líquido positivo acumulado da operação do Empreendimento no período, que for superior ao valor da parcela fixa do aluguel prevista na alínea “a”, de forma que somente existirá qualquer quantia a ser paga a título desta parcela variável caso o valor correspondente a 86% (oitenta e seis por cento) do Resultado Líquido positivo acumulado seja superior ao valor da parcela fixa do aluguel. A receita da Operadora Hoteleira será de 14% (quatorze por cento) do Resultado Líquido antes de computar o aluguel fixo, o IPTU e a Reserva de Reposição.

O pagamento da parcela fixa somente se iniciará após 12 meses do início da Fase Operacional do Empreendimento. Semestralmente será feito um balanço da operação do Empreendimento para que seja verificado se o mesmo apurou prejuízo operacional ou não. Caso seja verificado o prejuízo operacional, o pagamento da parcela fixa do aluguel será interrompido até que o prejuízo seja recuperado e zerado, quando então a parcela fixa voltará a ser paga pela Operadora Hoteleira.

A apuração mensal do valor do aluguel será efetuada sobre o Resultado Líquido positivo acumulado mês a mês, deduzindo-se os valores já pagos a título da parcela variável e da parcela fixa dos alugueis relativos aos meses anteriores dos valores a pagar nos meses seguintes, pagando-se a diferença caso a apuração resulte em valor maior ao já pago, havendo uma apuração definitiva anual ao final de cada exercício. Se houver saldo negativo, será compensado no exercício seguinte.

Dos valores a serem pagos pela Operadora Hoteleira a título de aluguel, serão descontados o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), e o percentual referente à Reserva de Reposição, quando o Resultado Líquido for positivo e após o fim da carência do aluguel fixo.

Se houver Resultado Líquido positivo, porém insuficiente para compensar eventual Resultado Líquido negativo acumulado, referente a meses anteriores, não haverá pagamento de qualquer valor a título da parcela variável aos Investidores Subscritores, bem como não haverá a composição da Reserva de Reposição.

No caso da rescisão do Contrato de Locação por inadimplemento, por descumprimento de qualquer uma das disposições contratuais pactuadas ou por falha grave, devidamente comprovada, a parte prejudicada receberá uma indenização. A Parte que der causa a rescisão do Contrato de Locação deverá pagar à outra Parte uma multa equivalente a R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por Unidade Imobiliária do Empreendimento, multiplicado pelo número de anos que restarem para o término do prazo contratual em curso, sem prejuízo da parte inocente pleitear perdas e danos decorrentes da rescisão.

Nenhuma multa ou penalidade será aplicada a qualquer das Partes, caso haja impossibilidade de exploração total ou parcial do Empreendimento pela Operadora Hoteleira, por motivo alheio à vontade da Operadora Hoteleira ou dos titulares das Unidades Imobiliárias.

As Partes concordam que constitui requisito básico e indispensável à operação do Empreendimento a congregação da totalidade das Unidades Imobiliárias e áreas comuns deste, as quais deverão ser destinadas exclusivamente à operação hoteleira. Na hipótese de ocorrer a retirada total ou parcial das Unidades Imobiliárias do Empreendimento, contrariando o objeto do Contrato de Locação que é a exploração, pela Operadora Hoteleira, da totalidade do mesmo, esta, a seu exclusivo critério, poderá aplicar todas as condições relativas ao inadimplemento das condições Contrato de Locação, inclusive, mas sem se limitar, a rescisão com aplicação de multa, sem prejuízo da cobrança de eventuais perdas e danos sofridas pela Operadora Hoteleira em decorrência de referida rescisão.

Caso, a qualquer tempo, se verifique prejuízo operacional do Empreendimento por dois exercícios consecutivos, será direito da Operadora Hoteleira denunciar o Contrato de Locação sem que incorra em qualquer multa, compensação, indenização ou pagamento.

Na hipótese de o Empreendimento ou parte deste ser transferido ou o seu domínio ser conferido a terceiros, ou ainda, se este for de qualquer forma alienado durante a vigência do Contrato de Locação, os termos e condições do Contrato de Locação subsistirão, comprometendo-se os Investidores Subscritores a incluir, em qualquer instrumento que venham a firmar com o(s) adquirente(s) de Unidades Imobiliárias do Empreendimento, a obrigação deste(s) último(s) de cumprir(em) integralmente o Contrato de Locação.

A Operadora Hoteleira poderá efetuar a transferência do Contrato de Locação sem o consentimento da Incorporadora ou dos Investidores Subscritores: (i) a qualquer filial que constituir ou empresa pertencente ao seu grupo econômico; ou (ii) a terceiro que adquira os ativos da Operadora Hoteleira, no todo ou em parte, devendo tal terceiro assumir expressamente, mediante documento escrito assinado e entregue à Incorporadora e aos Investidores Subscritores, todas as responsabilidades e obrigações da Operadora Hoteleira sob o Contrato de Locação.

Exceto conforme disposto acima, qualquer transferência de direitos ou obrigações decorrentes do Contrato de Locação pelas Partes deverá ser precedida de aprovação prévia da outra Parte, não se admitindo negativa injustificada.

Na hipótese de a Operadora Hoteleira, por qualquer razão, perder a condição de operadora do Empreendimento com o uso da marca Ibis e Ibis Budget, as partes concordam, desde já, que os Investidores Subscritores poderão candidatar-se à “Franqueada” junto a Franqueadora, celebrando com esta o respectivo contrato de franquia visando a continuidade da operação do Empreendimento com as marcas Ibis e Ibis Budget.

Em caso de destruição total do Empreendimento, ficará rescindido de pleno direito o Contrato de Locação, arcando os Investidores Subscritores com o ônus de tal rescisão e arcando com as despesas de rescisão dos empregados, fornecedores e demais contratações existentes à época.

Será diretamente vinculado e subordinado à Operadora Hoteleira, todo o pessoal que a qualquer título for por ela utilizado na execução dos serviços a serem operados no Empreendimento, não tendo com a Incorporadora ou com os Investidores Subscritores relação jurídica de qualquer natureza. Ao final do Contrato de Locação, os contratos de trabalho do pessoal alocado ao Empreendimento poderão ser rescindidos, a critério das partes, sendo que, nessa hipótese, as despesas relativas às respectivas rescisões serão consideradas como Despesas Operacionais do Empreendimento e a Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias, isto é o aluguel, poderá ser impactada.

A Incorporadora e os Investidores Subscritores, no caso de rescisão antecipada do Contrato de Locação, deverão respeitar todos os compromissos com fornecedores e prestadores de serviços que estiverem em vigor e que tiverem sido ajustados pela Operadora Hoteleira para a operação do Empreendimento.

A transferência da propriedade ao Investidor Subscritor ocorrerá apenas após a quitação integral do Preço da Unidade pelo Investidor Subscritor, quando então, o mesmo passará a figurar na qualidade de Proprietário e fará jus à remuneração prevista no Contrato de Locação.

De acordo com o Contrato de Locação, o valor do aluguel a ser pago pela Operadora Hoteleira, mensalmente, aos Investidores Subscritores, até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, será constituído:

a) Por uma parcela fixa, correspondente a R$ 100,00 (cem reais) mensais por Unidade Imobiliária; e

b) Por uma parcela variável, no valor equivalente a 86% (oitenta e seis por cento), do Resultado Líquido positivo acumulado da operação do Empreendimento no período, que for superior ao valor da parcela fixa do aluguel prevista na alínea “a” acima, de forma que somente existirá qualquer quantia a ser paga a título desta parcela variável caso o valor correspondente a 86% (oitenta e seis por cento) do Resultado Líquido positivo acumulado seja superior ao valor da parcela fixa do aluguel.

O pagamento da parcela fixa indicada na alínea "a" somente se iniciará após 12 meses do início da Fase Operacional do Empreendimento.

Dos valores especificados nas alíneas “a” e “b” acima, serão descontados o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), e o percentual referente à Reserva de Reposição, quando o Resultado Líquido for positivo e após o fim da carência do aluguel.

Segundo o Contrato de Locação, o Resultado Líquido é a diferença apurada entre a Receita Líquida e as Despesas Operacionais do Empreendimento:

RESULTADO LÍQUIDO = RECEITA LÍQUIDA – DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO

Receita Líquida, ainda segundo o Contrato de Locação, é a Receita Operacional Total do Empreendimento, deduzidos os tributos incidentes sobre venda e serviços, quais sejam: ICMS, ISS, COFINS e PIS, ou outros que venham a ser criados.

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

- custos das mercadorias, produtos de limpeza e material de escritório consumidos;
- salários, gratificações e remuneração de todo pessoal do Empreendimento, bem como encargos sociais, taxas e seguros, e todas as despesas com reclamações trabalhistas, além das provisões para férias, 13º salário, gratificações, participações em lucros ou resultados, provisões para processos em andamento e eventuais passivos latentes;
- gastos com energia elétrica, comunicações, água, gás e demais gastos dessa natureza;

- custo das pequenas reparações e das manutenções do Empreendimento;
- prêmios de seguro;
- despesas de publicidade e promoções, feitas diretamente para o Empreendimento;
- todos os tributos e tarifas, com exceção do Imposto de Renda;
- provisões para litígios incorridos na operação, sendo que, ao final do Contrato de Locação, caso reste saldo, este será objeto de rateio entre os proprietários e promitentes compradores das unidades autônomas do Empreendimento;
- gastos de reposição do Material e Estoques Operacionais;
- uma reserva para contas a receber de devedores duvidosos, igual à totalidade das contas a receber, vencidas durante o mês e não pagas até o final do mesmo mês;
- despesas financeiras de qualquer natureza, decorrentes da operação hoteleira;
- despesas com o programa de fidelização de clientes;
- reembolso das despesas de viagem, alimentação, hospedagem e treinamentos;
- em geral, todas as despesas inerentes à operação do Empreendimento;
- Custos com a Franquia;
- honorários com os auditores independentes, os quais deverão ser registrados perante a CVM; e
- custos com a manutenção e disponibilização da página na internet na qual serão disponibilizadas as Demonstrações Financeiras, bem como qualquer outro custo incorrido pela Operadora Hoteleira para disponibilização, publicação e veiculação das Demonstrações Financeiras do Empreendimento.

Semestralmente será feito um balanço da operação do Empreendimento para que seja verificado se o mesmo apurou prejuízo operacional ou não. Caso seja verificado o prejuízo operacional, o pagamento da parcela fixa do aluguel será interrompido até que o prejuízo seja recuperado e zerado, quando então a parcela fixa voltará a ser paga pela Operadora Hoteleira.

A apuração mensal do valor do aluguel será efetuada sobre o Resultado Líquido positivo acumulado mês a mês, deduzindo-se os valores já pagos a título da parcela variável e da parcela fixa dos alugueis relativos aos meses anteriores dos valores a pagar nos meses seguintes, pagando-se a diferença caso a apuração resulte em valor maior ao já pago, havendo uma apuração definitiva anual ao final de cada exercício. Se houver saldo negativo, será compensado no exercício seguinte. O exercício será considerado como o exercício do ano civil.

Se houver Resultado Líquido positivo, porém insuficiente para compensar eventual Resultado Líquido negativo acumulado, referente a meses anteriores, não haverá pagamento de qualquer valor a título da parcela variável aos Investidores Subscritores, bem como não haverá a composição da Reserva de Reposição.

O valor do aluguel será dividido entre as Unidades Imobiliárias efetivamente entregues a Operadora Hoteleira, na proporção da respectiva fração ideal.

Qualquer tolerância dos Investidores Subscritores quanto ao recebimento do valor do aluguel que lhe for devido, fora dos prazos pactuados, importará em atualização pela variação percentual acumulada mensal do Índice Geral de Preços - MERCADO, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pro rata die, bem como multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o principal corrigido.

Além da remuneração acima descrita, a Incorporadora concederá uma Garantia de Rentabilidade Mínima aos investidores que venham a subscrever Unidades Imobiliárias do Empreendimento até o dia 31 de dezembro de 2020.

A Garantia de Rentabilidade Mínima consistirá no pagamento de uma remuneração de aluguel mínima ao proprietário correspondente a 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor de aquisição da Unidade Imobiliária indicado na Promessa de Compra e Venda (“Rentabilidade Mínima”). Desse modo, caso o valor do aluguel pago pela Operadora Hoteleira, a título de remuneração dos Proprietários, venha a ser inferior ao valor equivalente à Rentabilidade Mínima, a Incorporadora complementará o pagamento do aluguel a fim de que tal valor atinja o percentual de 0,5% (meio por cento) ao mês do valor de aquisição da Unidade Imobiliária indicado na Promessa de Compra E Venda.

A aplicabilidade da Garantia de Rentabilidade Mínima será restrita aos 12 (doze) primeiros meses após a efetiva quitação, pelos subscritores, de todas as obrigações relativas à aquisição da Unidade Imobiliária e a efetiva imissão do subscritor na posse da Unidade Imobiliária.

Finalmente, a Garantia de Rentabilidade Mínima não se estenderá a quaisquer terceiros adquirentes, nos casos de eventual cessão, pelos subscritores, dos seus direitos e obrigações oriundos da Promessa de Compra e Venda.

Os valores da complementação devidos em razão da Garantia de Rentabilidade Mínima serão calculados em base trimestral e pagos pela Incorporadora até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido por meio de depósito em conta bancária do subscritor, a ser oportunamente indicada por este.

Remuneração da Operadora Hoteleira

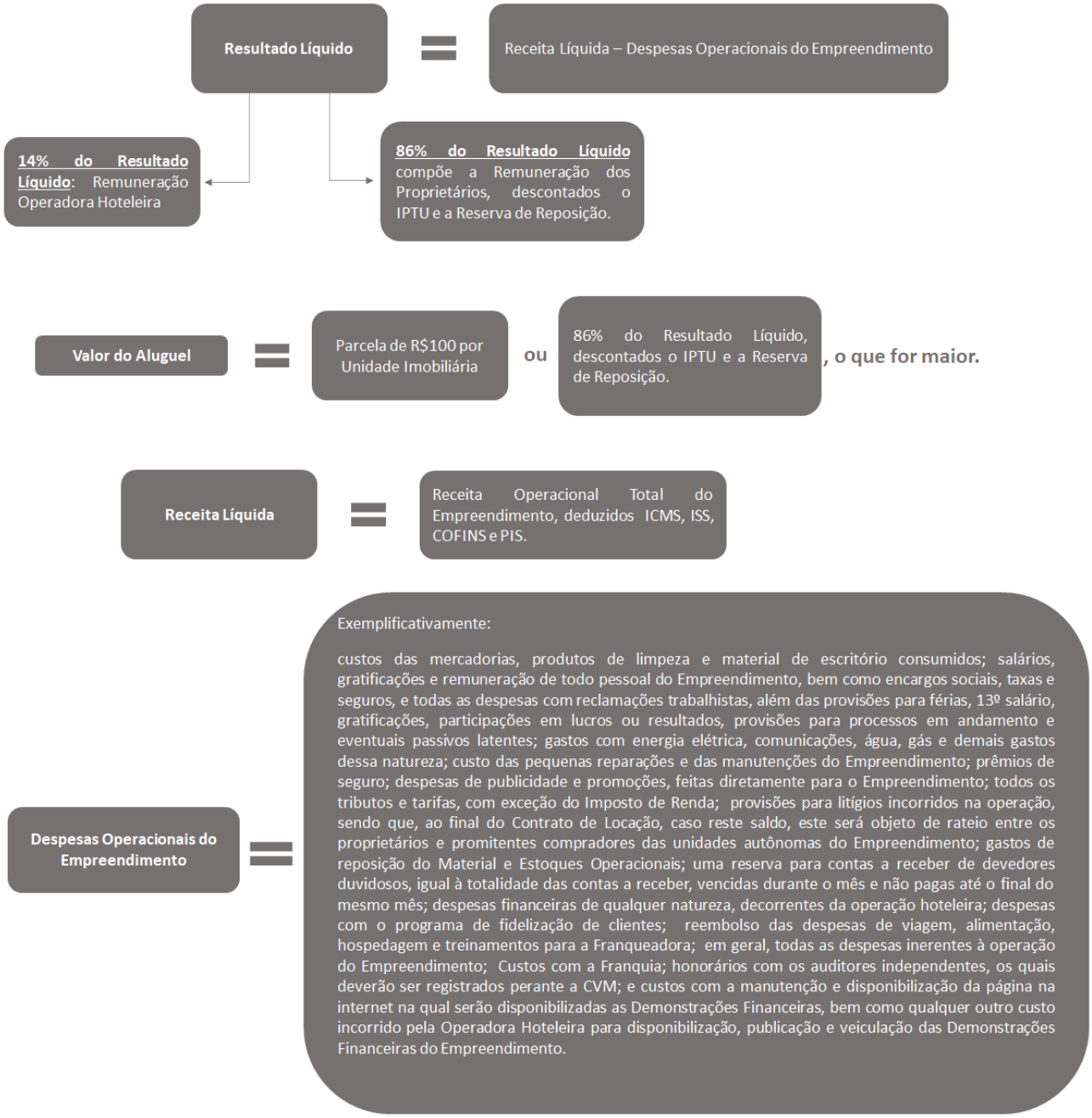
Nos termos do Contrato de Locação, o aluguel a ser pago, mensalmente, pela Operadora Hoteleira, corresponderá a (i) parcela fixa de R$100,00 (cem reais) por Unidade Imobiliária, após o Prazo de Carência; e (ii) parcela variável equivalente a 86% (oitenta e seis por cento) do Resultado Líquido positivo acumulado da operação do Empreendimento no período, que for superior ao valor da parcela fixa do aluguel, de forma que somente existirá qualquer quantia a ser paga a título desta parcela variável caso o valor correspondente a 86% (oitenta e seis por cento) do Resultado Líquido positivo acumulado seja superior ao valor da parcela fixa do aluguel.

Nesse sentido, a remuneração da Operadora Hoteleira será de 14% (quatorze por cento) do Resultado Líquido mensal antes de computar o aluguel fixo, o IPTU e a Reserva de Reposição.

Quando do início na fase Pré-Operacional do Hotel Ibis, os Investidores Subscritores deverão pagar uma taxa destinada ao pagamento dos custos com contratação de funcionários, treinamentos, salários, encargos e alimentação, bem como compra de material de limpeza, higiene, escritório, e gastos diversos, como água, luz, telefone, entre outros, que antecedem a abertura do Empreendimento. O valor aproximado por Unidade Imobiliária do Hotel Ibis será de R$ 4.820,00, base janeiro/2020.

FLUXOGRAMA DO EMPREENDIMENTO

Consta a seguir quadro que resume o fluxo financeiro do Empreendimento durante a operação:



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

Todo e qualquer custo, aporte, despesa, taxa ou retenção de aluguéis que sejam ou possam vir a ser arcados pelos Investidores Subscritores, na qualidade de futuros proprietários das Unidades Imobiliárias em decorrência dos contratos por eles assinados estão descritos nesta seção.

Compromisso de Venda e Compra:

Adicionalmente aos valores a serem pagos pelo Investidor Subscritor para aquisição de uma ou mais Unidades Imobiliárias, os Investidores Subscritores estarão sujeitos aos seguintes custos, aportes, despesas e/ou taxas:

(i) Se o Investidor Subscritor deixar de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer das parcelas mencionadas no quadro resumo do Compromisso de Venda e Compra, o mesmo será notificado pela Incorporadora, judicial ou extrajudicialmente, sempre no endereço indicado no quadro resumo do Compromisso de Venda e Compra para que este venha no prazo de 15 (quinze) dias, a liquidar o débito acrescido dos encargos abaixo elencados, sob pena de, não o fazendo, rescindir-se automaticamente e de pleno direito o Compromisso de Venda e Compra, ficando a Incorporadora liberada para negociar o imóvel com terceiros:

- atualização monetária do débito "pró rata die" pelos índices eleitos no Compromisso de Venda e Compra;
- juros de mora de 1% ao mês ou fração de mês;
- multa de 2% sobre o valor em aberto;
- despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso.

(ii) O valor base para o cálculo referido no item (i) acima será o valor total da dívida vencida e não paga;

(iii) A multa moratória será imediatamente elevada ao maior limite que venha a ser admitido em lei, na data da entrada em vigor de legislação que altere aquela em vigor atualmente.

(iv) A falta de pagamento de prestações ou parcelas no respectivo vencimento, o descumprimento de qualquer das obrigações assumidas ou a infração de qualquer das normas estabelecidas no Compromisso de Venda e Compra, por parte do Investidor Subscritor, dará à Incorporadora o direito de, a seu critério, adotar uma das seguintes providências:

(a) Considerar o Compromisso de Venda e Compra rescindido automaticamente e de pleno direito, observando-se o disposto na cláusula VIII do contrato;

(b) Considerar as parcelas vincendas, devidas em sua totalidade e por antecipação conforme preceitua o artigo 1425, III do Código Civil, tornando-se exigíveis, então, todas as

parcelas vencidas e não pagas e as vincendas do preço, acrescidas da correção monetária, juros, multa, e encargos referidos no item (i).

c) Promover o leilão dos direitos do Compromisso de Venda e Compra, compreendendo à fração ideal do terreno e as benfeitorias corporificadas – desde que ocorra o atraso superior a 3 (três) parcelas do preço. A alienação da Unidade Imobiliária será efetivada por meio de leilão extrajudicial, ficando salientado que a segunda praça será realizada uma hora após ter sido efetuada a primeira, e, no caso de nesta não ter sido apurado o "quantum" mencionado no parágrafo 2º, do artigo 63, da Lei de Condomínio e Incorporações. Se, mesmo em segunda praça, a Unidade Imobiliária não for arrematada, serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação, sendo reservado à Incorporadora o direito de preferência. O leilão, primeira e segunda praças, será anunciado, num só aviso, publicado pelo menos uma vez no Diário Oficial do Estado e em outro jornal no local onde estejam sendo realizadas as obras. A legitimação para a alienação, por meio de leilão extrajudicial caberá à Incorporadora, sendo que para tanto, fica, desde já, investida do mandato irrevogável a que se refere o § 5º, do art. 63, da Lei de Condomínio e Incorporações, cujos poderes, ali elencados, são considerados como se aqui estivessem transcritos.

(v) No caso de rescisão, serão apuradas as quantias pagas pelo Investidor Subscritor e delas serão descontadas as seguintes despesas:

a) Custos administrativos e de promoção de venda à taxa de 10% (dez por cento) sobre os valores até então recebidos pela Incorporadora;

b) Contribuição ao PIS à taxa vigente na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela Incorporadora;

c) Contribuição ao COFINS à taxa vigente na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela Incorporadora;

d) Outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre este negócio imobiliário, ainda que venham a ser criados no curso do Compromisso de Venda e Compra;

e) Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do Compromisso de Venda e Compra;

f) Outras despesas incorridas pela Incorporadora em decorrência da comercialização descrita no Compromisso de Venda e Compra e devidamente comprovadas pela mesma.

(vi) Fica estabelecido que a devolução referida no item (v) acima será efetuada nas mesmas condições e prazos estipulados para o pagamento das parcelas de preço, conforme quadro resumo deste, ou seja, em tantas parcelas quantos forem os meses decorridos desde a data da assinatura do instrumento até a data de sua rescisão.

(vii) A importância a ser restituída ao Investidor Subscritor será sempre, de no mínimo 20% (vinte por cento) dos valores por ele pagos.

(viii) Os valores pagos pelo Investidor Subscritor, diretamente para a intermediadora, a título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o Investidor Subscritor, tendo em vista a perfeita formalização do contrato entre o Investidor Subscritor e a intermediadora.

(ix) Na hipótese de aplicação de tributos, contribuições ou impostos já existentes ou que venham a ser criados, sobre os pagamentos realizados ou a serem efetuados pela Incorporadora em decorrência da venda da Unidade Imobiliária e da restituição de qualquer quantia ao Investidor Subscritor, excetuados aqueles já previstos nos itens a, b e c do item (v) supra, os valores referentes a tais pagamentos serão também computados para o cálculo da restituição prevista em tal item.

(x) Na hipótese de não compensação do(s) cheque(s) emitidos pelo Investidor Subscritor, para o pagamento da parcela do preço relativa ao sinal e princípio de pagamento, sem a respectiva quitação em moeda corrente nacional, ou por meio de TED, desde que expressamente autorizada pela Incorporadora, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contadas da devolução do mencionado cheque, implicará na automática rescisão do Compromisso de Venda e Compra, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do Investidor Subscritor na continuidade deste negócio. Em tal hipótese, as partes retornarão ao status quo ante, ficando a Incorporadora expressamente liberada para negociar a Unidade Imobiliária com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular.

(xi) Somente será considerada purgada a mora do Investidor Subscritor inadimplente com o pagamento do débito atualizado monetariamente, acrescido dos encargos moratórios e despesas havidas.

(xii) Recorrendo a Incorporadora à justiça ou se, simplesmente contratar advogado para a satisfação de obrigações não atendidas, suportará o Investidor Subscritor, ainda, as despesas judiciais, extrajudiciais e os honorários de advogado desde já arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, em caso de cobrança extrajudicial, e em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, no caso de cobrança judicial.

(xiii) O Investidor Subscritor deverá efetuar os pagamentos de sua responsabilidade através de boleto bancário a ser emitido por instituição bancária a ser indicada a critério da Incorporadora, a qual se encarregará da respectiva cobrança. Todos os pagamentos efetuados em cheques deverão ser feitos por meio de cheques nominais, pagáveis nesta praça, de emissão do próprio Investidor Subscritor. É vedada qualquer outra forma de pagamento como Documentos de Ordem de Crédito (DOC), transferência eletrônica (TED) ou depósito em contas da Incorporadora, ou outras modalidades de crédito, que não serão consideradas como cumprimento da obrigação, salvo consentimento expresso da Incorporadora.

(xiv) A falta de recebimento de aviso de cobrança, não justificará quaisquer atrasos nos pagamentos, os quais, nesse caso, deverão ser efetuados no escritório da Incorporadora, cujo endereço encontra-se discriminado no quadro resumo do Compromisso de Venda e Compra.

(xv) Ainda no caso de falta ou atraso no recebimento de aviso de cobrança, fica ressalvado o direito de a Incorporadora cobrar do Investidor Subscritor qualquer diferença de valor entre a quantia paga pelo Investidor Subscritor e o montante efetivamente devido, tais como diferenças decorrentes da incorreta aplicação do reajuste monetário e da aplicação das penalidades, ambos previstos no Compromisso de Venda e Compra.

(xvi) A Incorporadora obriga-se a atender as plantas e especificações constantes do processo de incorporação, ressalvadas eventuais modificações que venham a ser introduzidas por necessidade técnica, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou pequenas alterações que não impliquem na modificação, aumento ou diminuição substancial das partes comuns e da área privativa, como tais consideradas, variações que não excedam a 5% (cinco por cento) para mais ou para menos da área total ou privativa.

(xvii) Correrão por conta exclusiva do Investidor Subscritor, sempre na proporção da fração correspondente à(s) Unidade(s) Imobiliária(s) por ele detida todos e quaisquer custos decorrentes da elaboração e registro do Instrumento de Especificação e Instituição do Condomínio, nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações, aí inclusos os gastos com registros, honorários de advogados e outros. A Incorporadora poderá adiantar tais valores, os quais deverão ser reembolsados pelo Investidor Subscritor por ocasião da transferência da titularidade ou de aviso que a Incorporadora faça neste sentido mediante a comprovação de tais despesas. Fica certo que, caso o Investidor Subscritor não efetue o reembolso de tais despesas, poderá a Incorporadora recusar-se a transferir a propriedade ao Investidor Subscritor, até a regularização de tal pagamento.

(xviii) Correrão por conta exclusiva do Investidor Subscritor todas as despesas decorrentes do Compromisso de Venda e Compra e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos, custas de Cartório de Notas e de Registro de Imóveis, impostos de transmissão (ITBI), quitações fiscais e quaisquer outras, tais como, tributos devidos sobre a operação e que venham a ser cobrados ou criados a qualquer tempo pelos órgãos públicos competentes, ainda que lançados em nome da Incorporadora.

(xix) O Investidor Subscritor se obriga a receber a escritura definitiva do imóvel no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da comunicação que a Incorporadora lhe fizer, providenciando seu registro imediato no Cartório de Registro de Imóveis competente. Bem assim, se obriga a proceder à transferência da inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal, para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posteriores à outorga da referida escritura, ou do lançamento individualizado do IPTU, o que ocorrer primeiro. Não cumprindo o estipulado, o Investidor Subscritor responderá pelo ressarcimento dos prejuízos que a Incorporadora vier a experimentar por omissão dele, Investidor Subscritor, e também pela multa penal compensatória de 10% (dez por cento) do valor atualizado do Compromisso de Venda e Compra, pelos índices nele previstos, se da Incorporadora vier a ser exigido o cumprimento de qualquer obrigação que, por força deste instrumento seja de responsabilidade do Investidor Subscritor. O Compromisso de Venda e Compra na forma do art. 585, II do Código de

Processo Civil, autoriza a execução da multa estabelecida neste item, uma vez apurado o seu valor líquido.

(xx) O Investidor Subscritor, desde que esteja em dia com todas as obrigações assumidas no âmbito do Compromisso de Venda e Compra e que obtenha, por escrito, a prévia anuência da Incorporadora, poderá transferir os direitos e obrigações decorrentes do Compromisso de Venda e Compra mediante o pagamento à Incorporadora, de uma taxa de 2% (dois por cento) do preço de venda corrigido, a título de expediente pela anuência e fiscalização da cessão.

(xxi) No ato da assinatura do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações será devido o imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, o qual deverá ser recolhido e a referida guia quitada apresentada para a Incorporadora, independentemente da outorga da escritura de Venda e Compra com cessão, para que a Incorporadora possa anuir da cessão pretendida pelo Investidor Subscritor.

(xxii) O Investidor Subscritor tem ciência de que não está coberto por Seguro de Morte e Invalidez Permanente, pelo contrato de financiamento concedido à Incorporadora para construção do Empreendimento, estando ciente, ainda, que se a Incorporadora securitizar seus recebíveis a empresa terceirizada, o mesmo deverá aderir ao contrato de seguro para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, obrigando-se a pagar os respectivos prêmios, com reajustes idênticos aos contratados naquele instrumento.

Contrato de Locação:

O valor do aluguel será pago, mensalmente, pela Operadora Hoteleira aos Investidores Subscritores, até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, será constituído: a) por uma parcela fixa, correspondente a R$ 100,00 (cem reais) mensais por Unidade Imobiliária; e b) por uma parcela variável, no valor equivalente a 86% (oitenta e seis por cento) do Resultado Líquido positivo acumulado da operação do Empreendimento no período, que for superior ao valor da parcela fixa do aluguel prevista na alínea “a”, de forma que somente existirá qualquer quantia a ser paga a título desta parcela variável caso o valor correspondente a 86% (oitenta e seis por cento) do Resultado Líquido positivo acumulado seja superior ao valor da parcela fixa do aluguel.

O pagamento da parcela fixa somente se iniciará após 12 meses do início da Fase Operacional do Empreendimento.

Semestralmente será feito um balanço da operação do Empreendimento para que seja verificado se o mesmo apurou prejuízo operacional ou não. Caso seja verificado o prejuízo operacional, o pagamento da parcela fixa do aluguel será interrompido até que o prejuízo seja recuperado e zerado, quando então a parcela fixa voltará a ser paga pela Operadora Hoteleira.

Dos valores a serem pagos pela Operadora Hoteleira a título de aluguel, serão descontados o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), e o percentual referente à Reserva de Reposição, quando o Resultado Líquido for positivo e após o fim do Prazo de Carência.

Se houver Resultado Líquido positivo, porém insuficiente para compensar eventual Resultado Líquido negativo acumulado, referente a meses anteriores, não haverá pagamento de qualquer valor

a título da parcela variável aos Investidores Subscritores, bem como não haverá a composição da Reserva de Reposição.

No caso da rescisão do Contrato de Locação por inadimplemento, por descumprimento de qualquer uma das disposições contratuais pactuadas ou por falha grave, devidamente comprovada, a parte prejudicada receberá uma indenização. A Parte que der causa a rescisão do Contrato de Locação deverá pagar à outra Parte uma multa equivalente a R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por Unidade Imobiliária do Empreendimento, multiplicado pelo número de anos que restarem para o término do prazo contratual em curso, sem prejuízo da parte inocente pleitear perdas e danos decorrentes da rescisão.

Em caso de destruição total do Empreendimento, ficará rescindido de pleno direito o Contrato de Locação, arcando os Investidores Subscritores com o ônus de tal rescisão e arcando com as despesas de rescisão dos empregados, fornecedores e demais contratações existentes à época.

Ao final do Contrato de Locação, os contratos de trabalho do pessoal alocado ao Empreendimento poderão ser rescindidos, a critério das partes, sendo que, nessa hipótese, as despesas relativas às respectivas rescisões serão consideradas como Despesas Operacionais do Empreendimento e a Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias, isto é o aluguel, poderá ser impactada.

Ainda, os Investidores Subscritores das Unidades Imobiliárias do Hotel Ibis deverão pagar à Operadora Hoteleira a Taxa de Pré-Operação.

Convenção de Condomínio:

(i) Todas as instalações das Unidades Imobiliárias serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos Condôminos, assim como, pisos, esquadrias, janelas, venezianas, persianas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, luz e força, telefone e demais acessórios. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes comuns, somente poderão ser realizadas após o consentimento por escrito do síndico. Quando o estrago ocorrer em linha tronco, não tendo sido causado por qualquer Condômino, as despesas de reparo correrão por conta de todos os Condôminos.

(ii) O Condômino é responsável pelos danos que der causa, seja nas partes de propriedade e uso comum, seja nas Unidades Imobiliárias de outros Condôminos.

(iii) O Condômino que deixar de pagar as suas contribuições para as despesas comuns, nas datas previstas, conforme parágrafo anterior ficará sujeito aos juros de mora de 1% ao mês, correção monetária conforme a lei, além da multa de 2% sobre o débito, e, ainda, honorários advocatícios e despesas judiciais, se forem cobrados judicialmente, mediante ação sumária nos termos da alínea "b", do artigo 275 do Código de Processo Civil.

(iv) É obrigatório o seguro na totalidade do Condomínio contra incêndio ou outro sinistro que lhe possa causar destruição, abrangendo sua totalidade, em empresa idônea, da escolha do síndico. O seguro será feito por valor global, do qual caberá a cada Condômino a parte relativa de fração ideal correspondente a sua unidade autônoma.

(v) A falta de cumprimento ou inobservância de quaisquer das estipulações da Convenção de Condomínio e do Regulamento Interno, a ser aprovado em assembleia própria, tornará o Condômino infrator passível de advertência escrita pelo síndico, que, se não atendida será convertida em multa equivalente ao valor de uma quota ordinária de Condomínio vigente no mês em que ocorrerem as infrações, sem prejuízo da exigência pelo cumprimento compulsório da norma violada, e da responsabilidade e da reparação de todos os danos e prejuízos causados pela infração.

(vi) O Condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio poderá, por deliberação de ¾ (três quartos) dos Condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

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

(viii) O atraso no pagamento de qualquer contribuição condominial acarretará incidência de correção monetária conforme a lei vigente, juros de 1% (um por cento) ao mês, e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total corrigido, bem como ao pagamento de custas e honorários de advogado, caso a cobrança seja judicial ou extrajudicial.

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

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

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

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

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

O retorno financeiro do Empreendimento depende de inúmeros fatores, como a demanda por hospedagem na região e, mais especificamente, no Empreendimento, a capacidade de praticar as tarifas de hospedagem pretendidas pela Operadora Hoteleira, o controle dos custos de manutenção e despesas do Empreendimento de forma geral, e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade da Operadora Hoteleira, como a conjuntura econômica do país. Alterações de quaisquer desses fatores podem impactar no Empreendimento e prejudicar os seus resultados operacionais. Desta forma, não há garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas e constantes do Estudo de Viabilidade acima mencionado.

Em caso de Resultado Líquido negativo, os Proprietários não receberão quaisquer valores referentes a aluguel. Para mais informações sobre essa remuneração, os Proprietários devem consultar a seção “Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias” deste Prospecto.

As Unidades Imobiliárias poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização.

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

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância de seus apartamentos, sendo que a baixa utilização das Unidades Imobiliárias, com a consequente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Proprietários.

O Empreendimento será administrado por terceiros e eventuais deficiências nessa administração poderão afetar os resultados do Empreendimento.

O Empreendimento será administrado pela Operadora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis. Embora os Proprietários possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta desses serviços, assim como a depreciação do Empreendimento, em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem, relacionados à desvalorização da marca do Empreendimento poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Empreendimento e, consequentemente, impactar negativamente a remuneração dos Proprietários.

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

O valor das Unidades Imobiliárias de propriedade da Incorporadora poderá vir a sofrer desvalorização significativa a partir da data de sua aquisição, em consequência das condições econômicas ou de mercado ou, tendo em vista, ainda, a destinação específica do Empreendimento. Tal desvalorização poderá impactar adversamente as atividades da Incorporadora e os rendimentos financeiros dos respectivos Proprietários com o Empreendimento.

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

Segundo a legislação vigente, incorporadores e seus acionistas não têm qualquer responsabilidade quanto à arrecadação de receitas dos empreendimentos construídos e entregues por essas empresas sob esse regime (tais como, mas não se limitando, a receitas de diárias, refeições, uso

de estacionamento, dentre outras). Assim, a Incorporadora ou qualquer de seus acionistas diretos ou indiretos não poderá ser responsabilizada caso o Empreendimento tenha receitas aquém do previsto, ou mesmo, não venha a auferir receitas. A responsabilidade de incorporadores em relação aos imóveis construídos sob esse regime restringe-se às hipóteses previstas na legislação específica.

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

A Incorporadora contratará uma série de seguros durante a construção do Empreendimento. Todavia, a Incorporadora não pode garantir que a sua cobertura estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros referentes à construção do Empreendimento. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Ademais, a Incorporadora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro do Empreendimento. Adicionalmente, não há como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, haverá sua renovação em termos suficientes e favoráveis.

Igualmente, embora a Operadora Hoteleira esteja obrigada a manter apólices de seguro, com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosões, dentre outros detalhadamente previstos no Contrato de Locação, não há como garantir que tais coberturas serão sempre suficientes, que todos os sinistros que eventualmente envolvam o Empreendimento estejam cobertos ou, ainda, quando do vencimento dessas apólices de seguro, que haverá sua renovação em termos suficientes e favoráveis.

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

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

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

A Incorporadora depende da disponibilidade de financiamento para suprir uma parcela relevante dos custos de construção do Empreendimento, bem como para que compradores de imóveis em potencial financiem as suas próprias aquisições.

A Incorporadora necessita de volumes significativos de capital de giro e de recursos para a incorporação do Empreendimento. Dessa forma, a Incorporadora depende de empréstimos bancários e do caixa por ela gerado para suprir sua necessidade de capital de giro. Para arcar com os custos de construção do Empreendimento, a Incorporadora terá, portanto, necessidade de levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, emissão de títulos de dívida ou por meio de aportes de capital de seus quotistas ou, ainda, emissão de quotas.

Adicionalmente, a maioria dos potenciais compradores de imóveis também depende de financiamento para adquirir seus imóveis. A Incorporadora não pode assegurar que haverá sempre a disponibilidade de financiamento com condições satisfatórias para a Incorporadora ou para compradores de imóveis em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema de Financiamento Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Incorporadora e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos. Nessa hipótese, a Incorporadora poderá necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto.

O não pagamento, pela Incorporadora, do saldo devedor relacionado à aquisição do Imóvel poderá acarretar na não entrega das Unidades Imobiliárias aos Investidores Subscritores

A Incorporadora detém um saldo devedor em relação ao antigo proprietário do Imóvel no âmbito do pagamento do preço de aquisição do Imóvel. A fim de obter uma garantia fidejussória do pagamento do saldo devedor, a Incorporadora constituiu hipoteca sobre o Imóvel em favor do Banco Bradesco S.A. Desse modo, uma eventual inadimplência da Incorporadora em relação ao antigo proprietário do Imóvel no âmbito do saldo devedor da aquisição do Imóvel poderá acarretar na excussão de Unidades Imobiliárias pelo Banco Bradesco S.A., o que poderá fazer com que a propriedade das Unidades Imobiliárias excutidas não seja transferida aos Investidores Subscritores.

A Incorporadora constituirá garantias sobre as Unidades Imobiliárias para concluir a construção do Empreendimento o que poderá acarretar na não entrega das Unidades Imobiliárias aos Investidores Subscritores

A Incorporadora contratará um financiamento com um agente financeiro a fim de obter recursos para construir o Empreendimento. No âmbito de tal financiamento, a Incorporadora oferecerá, na forma de garantia, ao agente financeiro, a hipoteca ou alienação fiduciária sobre as Unidades Imobiliárias e o penhor dos direitos creditórios decorrentes de todas as parcelas a serem pagas pelos Investidores Subscritores previstas no Compromisso de Venda e Compra. Desse modo, uma eventual inadimplência da Incorporadora no âmbito do contrato de financiamento poderá acarretar na excussão de Unidades Imobiliárias o que poderá fazer com que a propriedade das Unidades Imobiliárias excutidas não seja transferida aos Investidores Subscritores.

Enquanto o Empreendimento não for submetido ao regime de afetação não haverá garantia de que os pagamentos feitos pelos Investidores Subscritores serão destinados exclusivamente à construção do Empreendimento.

O regime de afetação, previsto no artigo 31-A da Lei de Condomínio e Incorporações, tem o condão de segregar o patrimônio de um empreendimento imobiliário das outras atividades empresariais de uma incorporadora. Enquanto o Empreendimento não for submetido à afetação, os Investidores Subscritores não terão garantia de que os pagamentos por eles realizados em razão da aquisição das Unidades Imobiliárias serão destinados exclusivamente à construção do Empreendimento. Sem a afetação do patrimônio do Empreendimento, caso a Incorporadora tenha problemas financeiros ou de liquidez, os valores pagos pelos Investidores Subscritores poderão ser utilizados pela Incorporadora para a quitação de obrigações que não tenham relação com o Empreendimento. Nessa hipótese, poderia haver um impacto negativo no cumprimento das obrigações financeiras relativas à construção do Empreendimento, o que, por sua vez, poderá acarretar na não entrega das Unidades Imobiliárias aos Investidores Subscritores.

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

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

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

A Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias não conta com qualquer garantia adicional real ou fidejussória.

A Remuneração dos Proprietários não conta com qualquer garantia real ou fidejussória. Caso a Operadora Hoteleira não cumpra suas obrigações perante terceiros, seus bens poderão ser excutidos e, nesta hipótese, a Remuneração dos Proprietários poderá ser impactada.

Os interesses dos quotistas e acionistas da Ofertante podem ser conflitantes com os interesses dos investidores das Unidades Imobiliárias.

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

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

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

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

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

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

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

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

À Operadora Hoteleira é dada a opção de rescindir o Contrato de Locação, sem que incorra em qualquer multa, compensação, indenização ou pagamento, na hipótese de a operação do Empreendimento gerar resultado líquido negativo por 2 (dois) exercícios consecutivos, o que deverá ser devidamente demonstrado pela Operadora Hoteleira aos Investidores Subscritores.

Caso o Contrato de Locação seja rescindido antecipadamente, os Investidores Subscritores poderão ter dificuldades em substituir imediatamente a Operadora Hoteleira por outra locatária ou prestadora de serviços de hotelaria para operar o Empreendimento, sendo que durante o período em que o Empreendimento permanecer vazio os Investidores Subscritores não farão jus ao recebimento de qualquer remuneração, podendo, inclusive, ser chamados, na qualidade de Condôminos, a aportar recursos adicionais no Condomínio Empreendimento para cobrir determinados custos de manutenção, impostos e encargos do Empreendimento.

O Contrato de Locação poderá ser rescindido unilateralmente por culpa de um ou mais Investidores Subscritores.

O Contrato de Locação foi firmado tendo como partes a Operadora Hoteleira, na qualidade de locatária, e os Investidores Subscritores, na qualidade de locadores.

O Contrato de Locação pode ser rescindido por qualquer das partes, por justa causa, em caso de inadimplemento, descumprimento de qualquer uma das disposições contratuais ou falha grave, devidamente comprovada. Deste modo, a violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do Contrato de Locação por um Investidor Subscritor poderá fazer com que a Operadora Hoteleira exerça o seu direito de rescindir o Contrato de Locação antecipadamente, sujeitando a o(s) Investidor(es) Subscritor(es) que deu(deram) causa à rescisão ao pagamento de indenização, na forma prevista no referido Contrato de Locação e no item "Contrato de Locação" da Seção Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento" deste Prospecto.

Adicionalmente, caso o Contrato de Locação seja rescindido antecipadamente por quaisquer dos motivos acima previstos, os Investidores Subscritores poderão ter dificuldades em substituir imediatamente a Operadora Hoteleira por outra locatária ou prestadora de serviços de hotelaria para operar o Empreendimento, sendo que durante o período em que o Empreendimento permanecer vazio os Proprietários não farão jus ao recebimento de qualquer remuneração, podendo, inclusive, ser chamados, na qualidade de Condôminos, a aportar recursos adicionais no Empreendimento para cobrir determinados custos de manutenção, impostos e encargos do Empreendimento.

Outros riscos de mercado

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

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

nacional, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira.

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

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

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

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

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

A Ofertante não pode assegurar que o governo brasileiro manterá as políticas econômicas atuais, ou que alguma mudança implementada pelo governo brasileiro afetará, direta ou indiretamente, os negócios e o resultado operacional da Ofertante ou do Empreendimento.

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

A infraestrutura de transporte aéreo e terrestre constitui um fator importante para expansão da atividade de hotelaria no Brasil. Nesse sentido, a taxa de ocupação do Empreendimento poderá

variar significativamente, dependendo das condições do transporte aéreo e terrestre que sirvam, em especial, as cidades de São Paulo e São Caetano do Sul, respectivamente. Eventuais interrupções ou suspensões nesses serviços poderão afetar significativamente a Remuneração dos Proprietários das Unidades Imobiliárias.

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

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

Riscos Relacionados às Controladoras da Incorporadora

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

A reputação e a qualidade técnica das obras dos empreendimentos imobiliários realizados pelas Controladoras da Incorporadora diretamente, ou por meio de suas sociedades de propósito específico, individualmente ou em associação com sócios e parceiros, são fatores determinantes em suas vendas e crescimento. O prazo e a qualidade dos empreendimentos imobiliários dos quais as Controladoras da Incorporadora participam, no entanto, depende de certos fatores que estão fora do seu controle completo, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados (empreiteiros). Caso os empreiteiros que prestam serviços à Incorporadora não cumpram suas obrigações trabalhistas ou fiscais, as Controladoras da Incorporadora, como corresponsáveis, poderão sofrer a imposição de penalidades pelas autoridades competentes. Adicionalmente, podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão-de-obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam constatados depois da conclusão, podem sujeitar as Controladoras da Incorporadora a processos cíveis propostos por compradores ou ocupantes das Unidades Imobiliárias. Além disso, conforme disposto no Código Civil, as Controladoras da Incorporadora prestam garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e podem vir a ser demandados com relação a tais garantias.

Nessas hipóteses, as Controladoras da Incorporadora poderão incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais. Tais fatores também podem afetar a reputação das Controladoras da Incorporadora como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de

terceiros, onde as Controladoras da Incorporadora também são responsáveis por garantir a solidez da obra pelo período de cinco anos.

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

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

ANEXO I – MINUTAS DOS CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

CAPÍTULO 1 - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA

Cláusula I - Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender ao **COMPRADOR** e este dela adquirir, para entrega futura, pronta e acabada, a unidade descrita e caracterizada no "Quadro Resumo", com respectiva fração ideal de terreno e correspondente co-participação nas áreas de uso comum, livre de impostos, taxas e outros ônus, com exceção daquele mencionado na cláusula XXXIV, alínea "c".

CAPÍTULO 2 - DO PREÇO, DO REAJUSTE E DO PARCELAMENTO

Cláusula II - O preço certo e ajustado para pagamento à vista, da venda ora prometida é o constante do Quadro Resumo, que o **COMPRADOR** optou por pagar parceladamente na forma ali descrita, observados os demais termos deste contrato, notadamente no tocante à obrigação de pagar com incidência de juros, reajustes monetários e apuração de diferenças.

Parágrafo 1°: Todas as parcelas do preço constantes do Quadro Resumo deste, vencíveis até o mês da expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), serão pagas em moeda circulante nacional, reajustadas mensalmente, desde o mês de assinatura deste até o seu efetivo pagamento, pela atualização monetária acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

a) O índice-base adotado neste contrato para a parte do preço que será reajustada pelo INCC-DI é aquele referente ao segundo mês anterior ao mês de assinatura do presente.
b) O INCC-DI, atualmente, é publicado no dia 10 (dez) de cada mês e reflete a variação ocorrida no período de 01 (um) a 30 (trinta) do mês anterior.
c) A data-base para incidência do INCC-DI é o dia 1° (primeiro) do mês de assinatura deste contrato, independentemente da data de assinatura.
d) Para a atualização das parcelas será utilizado o índice correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento das mesmas.

Parágrafo 2°: A partir da expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), o saldo devedor passará a ser reajustado pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-m), publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), calculado "*pro rata die*", sendo que o índice-base será o referente a dois meses anteriores ao mês de expedição do Auto de Conclusão da Obra.

JURÍDICO YOUINC

Parágrafo 3º: Quando da atualização das parcelas, deverá ser utilizado o índice referente ao segundo mês anterior ao do vencimento da parcela a ser atualizada.

Parágrafo 4º: Todas as parcelas do preço são representadas por notas promissórias emitidas em caráter "pro solvendo".

Parágrafo 5º: A partir da data de expedição do Auto de Conclusão da Obra, ao valor base corrigido conforme os parágrafos 2º. e 3º. acima, serão acrescidos às parcelas do preço, juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema Price de amortização. Fica esclarecido que os valores das parcelas mencionadas no quadro resumo, com inclusão de juros, são meramente indicativos, uma vez que os mesmos poderão sofrer variação em função da data da conclusão das obras.

Parágrafo 6º: A opção do **COMPRADOR** pelo pagamento a prazo não representa qualquer alteração no preço de venda ajustado para pagamento uno e à vista. Assim, os reajustamentos e juros aqui pactuados expressam a livre vontade das partes em preservar o efetivo valor da transação e o imprescindível equilíbrio econômico e financeiro dessa avença, até sua final liquidação.

Parágrafo 7º: Na hipótese de vir a ser editada nova legislação ou determinação governamental, ou ainda congelamento de preços, tablita ou deflator que possam atingir o presente instrumento, os mesmos não poderão alterar o critério de apuração do saldo devedor aqui estipulado, ficando certo que o reajustamento das parcelas e do saldo devedor obedecerão sempre os critérios aqui definidos.

Parágrafo 8º: Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes do presente instrumento incidirão sobre o saldo devedor no dia 1º (primeiro) de cada mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura deste contrato ou das datas fixadas para vencimento das parcelas de preço.

CAPÍTULO 3 - DA SUBSTITUIÇÃO DOS ÍNDICES

Cláusula III - Se o INCC-DI adotado neste instrumento for extinto ou congelado, ou por qualquer motivo inaplicável, integral ou parcialmente, ou ainda deixar de refletir a correta atualização monetária, fica estabelecido entre as partes como índice substitutivo: o CUB - Índice de Custo Unitário Básico - H8-2N, publicado pelo Sinduscon-SP. Se o mesmo ocorrer com relação ao Índice Geral de Preços do Mercado(IGP-m), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), fica eleito como seu substitutivo o IPCA (Índice de Preços ao

Consumidor Amplo), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)

Parágrafo 1º: Ocorrendo as hipóteses previstas no "caput" desta cláusula, também em relação ao substitutivo acima eleito, fica desde já acordada a aplicação de índice, à escolha das partes, que melhor reflita a variação do custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade.

Parágrafo 2º: A comunicação da substituição de índices deverá ser feita pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**, por escrito e terá efeito meramente ratificatório, razão pela qual a substituição se operará a partir do fato que lhe deu origem e não da comunicação.

CAPÍTULO 4 - DO DESCONHECIMENTO TEMPORÁRIO DOS ÍNDICES

Cláusula IV - No caso de desconhecimento dos índices de reajuste estabelecidos neste contrato, por qualquer motivo, até as datas ajustadas para pagamento, faculta-se à **VENDEDORA** a aplicação provisória da última atualização, ou a projeção do índice, efetuando-se um acerto de contas no mês imediatamente subseqüente ao que for publicado o índice.

CAPÍTULO 5 - DOS PAGAMENTOS

Cláusula V – O **COMPRADOR** deverá efetuar os pagamentos de sua responsabilidade através de boleto bancário a ser emitido por instituição bancária a ser indicada a critério da **VENDEDORA**, a qual se encarregará da respectiva cobrança. Todos os pagamentos efetuados em cheques deverão ser feitos por meio de cheques nominais, pagáveis nesta praça, de emissão do próprio **COMPRADOR**. É vedada qualquer outra forma de pagamento como Documentos de Ordem de Crédito (DOC), transferência eletrônica (TED) ou depósito em contas da **VENDEDORA**, ou outras modalidades de crédito, que não serão consideradas como cumprimento da obrigação, salvo consentimento expresso da **VENDEDORA.**

Parágrafo 1º: O pagamento de qualquer parcela de preço não pressupõe o pagamento de parcelas vencidas anteriormente.

Parágrafo 2°: A falta de recebimento de aviso de cobrança, não justificará quaisquer atrasos nos pagamentos, os quais, nesse caso, deverão ser efetuados no escritório da **VENDEDORA**, cujo endereço encontra-se discriminado no quadro resumo.

JURÍDICO YOUNG

Parágrafo 3°: Ainda no caso de falta ou atraso no recebimento de aviso de cobrança, fica ressalvado o direito de a **VENDEDORA** cobrar do **COMPRADOR** qualquer diferença de valor entre a quantia paga pelo **COMPRADOR** e o montante efetivamente devido, tais como diferenças decorrentes da incorreta aplicação do reajuste monetário na forma prevista neste contrato, além da aplicação das penalidades previstas no presente instrumento.

CAPÍTULO 6 - DAS AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS

Cláusula VI - Fica assegurado ao **COMPRADOR**, nos termos do parágrafo 2º do artigo 52 da Lei 8.078 de 11.09.90, o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto.

Parágrafo 1°: A antecipação parcial dar-se-á pela ordem cronológica inversa de seus vencimentos, não podendo ser inferior ao valor atualizado de uma parcela e obrigatoriamente utilizada para quitação de parcelas inteiras e não fracionadas.

Parágrafo 2°: É vedada a liquidação antecipada de prestações ou parcelas do saldo devedor, enquanto não tiverem sido satisfeitas e quitadas aquelas vencidas anteriormente à data da antecipação.

CAPÍTULO 7 - DO INADIMPLEMENTO

Cláusula VII - Se o **COMPRADOR** deixar de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer das parcelas mencionadas no quadro resumo, o mesmo será notificado pela **VENDEDORA**, judicial ou extrajudicialmente, sempre no endereço indicado no quadro resumo deste instrumento para que este venha no prazo de 15 (quinze) dias, a liquidar o débito acrescido dos encargos abaixo elencados, sob pena de, não o fazendo, rescindir-se automaticamente e de pleno direito este contrato, ficando a **VENDEDORA** liberada para negociar o imóvel com terceiros:

- atualização monetária do débito "*pró rata die*" pelos índices aqui eleitos;
- juros de mora de 1% ao mês ou fração de mês;
- multa de 2% sobre o valor em aberto;
- despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso.

Parágrafo 1°: O valor base para o cálculo acima referido será o valor total da dívida vencida e não paga.

Parágrafo 2º: A multa moratória será imediatamente elevada ao maior limite que venha a ser admitido em lei, na data da entrada em vigor de legislação que altere aquela em vigor atualmente.

JURÍDICO

Parágrafo 3°: A falta de pagamento de prestações ou parcelas no respectivo vencimento, o descumprimento de qualquer das obrigações ora assumidas ou a infração de qualquer das normas aqui estabelecidas por parte do **COMPRADOR** dará à **VENDEDORA** o direito de, a seu critério, adotar uma das seguintes providências:

a) Considerar o presente instrumento rescindido automaticamente e de pleno direito, observando-se o disposto na cláusula VIII ;

b) Considerar as parcelas vincendas, devidas em sua totalidade e por antecipação conforme preceitua o artigo 1425, III do Código Civil Brasileiro, tornando-se exigíveis, então, todas as parcelas vencidas e não pagas e as vincendas do preço, acrescidas da correção monetária, juros, multa, encargos referidos no "*caput*" desta cláusula.

c) Promover o Leilão dos direitos da promessa de venda e compra aqui pactuada, compreendendo à fração ideal do terreno e as benfeitorias corporificadas – desde que ocorra o atraso superior a 3 (três) parcelas do preço. A alienação da unidade autônoma será efetivada por meio de leilão extrajudicial, ficando salientado que a segunda praça será realizada uma hora após ter sido efetuada a primeira, e, no caso de nesta não ter sido apurado o "quantum" mencionado no parágrafo 2°, do artigo 63, da lei nº 4591/64. Se, mesmo em segunda praça, a unidade não for arrematada, serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação, sendo reservado à **VENDEDORA** o direito de preferência. O leilão, primeira e segunda praças, será anunciado, num só aviso, publicado pelo menos uma vez no Diário Oficial do Estado e em outro jornal no local onde estejam sendo realizadas as obras. A legitimação para a alienação, por meio de leilão extrajudicial caberá à **VENDEDORA**, sendo que para tanto, fica, desde já, investida do mandato irrevogável a que se refere o § 5º, do art. 63, da lei nº 4.591/64, cujos poderes, ali elencados, são considerados como se aqui estivessem transcritos.

Cláusula VIII - No caso de rescisão, serão apuradas as quantias pagas pelo **COMPRADOR** e delas serão descontadas as seguintes despesas:

a) custos administrativos e de promoção de venda à taxa de 10% (dez por cento) sobre os valores até então recebidos pela **VENDEDORA**;

b) contribuição ao PIS à taxa vigente na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela **VENDEDORA**;

c) contribuição ao COFINS à taxa vigente na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela **VENDEDORA**;

JURÍDICO YOUNG

d) outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre este negócio imobiliário, ainda que venham a ser criados no curso deste contrato;

e) Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total deste contrato;

f) Outras despesas incorridas pela **VENDEDORA** em decorrência da comercialização descrita neste contrato e devidamente comprovadas pela mesma.

Parágrafo 1°: Fica estabelecido que a devolução acima referida será efetuada nas mesmas condições e prazos estipulados para o pagamento das parcelas de preço, conforme quadro resumo deste, ou seja, em tantas parcelas quantos forem os meses decorridos desde a data da assinatura do instrumento até a data de sua rescisão.

Parágrafo 2°: A importância a ser restituída ao **COMPRADOR** será sempre, de no mínimo 20% (vinte por cento) dos valores por ele pagos.

Parágrafo 3°: Os valores pagos pelo **COMPRADOR**, diretamente para a intermediadora, a título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o **COMPRADOR**, tendo em vista a perfeita formalização do contrato entre o **COMPRADOR** e a intermediadora.

Parágrafo 4º: Na hipótese de aplicação de tributos, contribuições ou impostos já existentes ou que venham a ser criados, sobre os pagamentos realizados ou a serem efetuados pela **VENDEDORA** em decorrência da venda da unidade autônoma e da restituição de qualquer quantia ao **COMPRADOR**, excetuados aqueles já previstos nos itens a, b e c supra, os valores referentes a tais pagamentos serão também computados para o cálculo da restituição previsto no caput desta cláusula.

Parágrafo 5º: Na hipótese de solicitação pelo **COMPRADOR** de rescisão deste instrumento por motivos devidamente justificados e desde que ocorra até a transferência da posse, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, aceitar tal solicitação, aplicando-se neste caso o disposto nesta Cláusula.

Parágrafo 6º: Fica estabelecido que na hipótese de não compensação do(s) cheque(s) emitidos pelo **COMPRADOR**, para o pagamento da parcela do preço relativa ao sinal e princípio de pagamento, sem a respectiva quitação em moeda corrente nacional, ou por meio de TED, desde que expressamente autorizada pela **VENDEDORA**, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contadas da devolução do mencionado cheque, implicará na automática rescisão deste instrumento, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do **COMPRADOR** na continuidade deste negócio. Em tal hipótese, as partes

retornarão ao *status quo ante*, ficando a **COMPRADORA** expressamente liberada para negociar a unidade com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular.

Cláusula IX - Na hipótese da rescisão operar-se após a transferência da posse do imóvel ao **COMPRADOR**, este ficará obrigado a devolver, *de imediato,* o imóvel à **VENDEDORA**, sob pena de esbulho possessório e às deduções expressas na cláusula anterior, serão acrescidas as seguintes:

a) 1,0% (um por cento) do preço atualizado de venda estipulado neste contrato, por mês de fruição do imóvel objeto do presente;

b) 5% (cinco por cento) ao ano ou fração de ano do preço atualizado de venda a título de depreciação do imóvel;

c) despesas efetuadas pela **VENDEDORA** para a recuperação do imóvel, bem como aquelas realizadas para retorná-lo às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao **COMPRADOR**.

d) todos os valores em atraso relativos a IPTU, despesas condominiais e de gás, água e energia elétrica.

Cláusula X - O recebimento de qualquer importância devida pelo **COMPRADOR**, depois de seu vencimento, ainda que com os acréscimos moratórios correspondentes, constituirá ato de mera tolerância da **VENDEDORA** que não poderá ser invocada como precedente, nem implicará em novação ou modificação da presente avença.

Cláusula XI - Qualquer repactuação de valores devidos constituirá ato de mera liberalidade da **VENDEDORA**, razão pela qual, para efeito de periodicidade de reajustamento, o termo inicial deste contrato não será deslocado.

Cláusula XII - Somente será considerada purgada a mora do **COMPRADOR** inadimplente com o pagamento do débito atualizado monetariamente, acrescido dos encargos moratórios e despesas havidas.

Cláusula XIII - Recorrendo a **VENDEDORA** à Justiça ou se, simplesmente contratar advogado para a satisfação de obrigações não atendidas, suportará o **COMPRADOR**, ainda, as despesas judiciais, extrajudiciais e os honorários de advogado desde já arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, em caso de cobrança extrajudicial, e em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, no caso de cobrança judicial.

JURÍDICO YOU INC

CAPÍTULO 8 - DO FINANCIAMENTO

Este capítulo somente será aplicável às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário.

Cláusula XIV - O **COMPRADOR** poderá optar por liquidar a parcela de preço indicada no Quadro Resumo na data ali fixada, e nas condições estipuladas neste contrato, por meio de financiamento concedido por qualquer entidade financeira, sendo certo que a obtenção destes recursos será de responsabilidade única e exclusiva dele, **COMPRADOR**, assim como todas as despesas decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações, e tudo que for exigido pelo agente financiador.

Parágrafo 1°: O financiamento não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a **VENDEDORA**, nem justificar atraso no pagamento da referida parcela do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

Parágrafo 2°: O **COMPRADOR** declara ter ciência de todas as normas e condições que atualmente regem a concessão de financiamentos habitacionais, inclusive aquelas relativas a concessão de financiamento pela faixa regulada do SFH, SFI ou pela Carteira Hipotecária, especialmente no que concerne à renda familiar exigida e valor da prestação para o montante a ser financiado.

Parágrafo 3°: O **COMPRADOR** declara que tem condições de cumprir todas as exigências para a obtenção do tipo de financiamento que vier a escolher e que tem ciência de que o agente financeiro, a seu exclusivo critério, reserva-se o direito de recusar a concessão do financiamento se o **COMPRADOR** não apresentar as condições jurídicas ou sócio-econômicas exigidas para a assinatura do contrato formalizador do empréstimo.

Parágrafo 4°: O **COMPRADOR** se obriga a apresentar toda documentação necessária à obtenção do financiamento, que o Agente financeiro venha a exigir, nas formas e condições determinadas pelo Agente financeiro, ficando claro que constitui obrigação exclusiva do **COMPRADOR** a apresentação de documentação em tempo hábil à quitação da parcela mencionada no quadro resumo, para pagamento alternativamente por meio de financiamento. A não comprovação da renda mensal, ou sua comprovação em níveis incompatíveis com o percentual de comprometimento permitido para o valor do financiamento, importará, se não satisfeito o respectivo débito na oportunidade, na constituição em mora do **COMPRADOR**, que se sujeitará às consequências daí resultantes.

Parágrafo 5°: Caso o financiamento concedido pelo Agente Financeiro não venha a atingir o valor mencionado no quadro resumo, observado o respectivo

JURÍDICO YOUNG

reajustamento monetário, o **COMPRADOR** se obriga a completar o referido valor com recursos próprios no ato da assinatura do instrumento de compra e venda do imóvel e financiamento.

Cláusula XV - Se, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** não obtiver o financiamento tratado neste capítulo, a parcela de preço a ele correspondente deverá ser liquidada pelo **COMPRADOR**, devidamente reajustada na forma pactuada neste instrumento, com recursos próprios dele, **COMPRADOR**, na data fixada no Quadro Resumo, sob as penas previstas no capítulo que trata do inadimplemento.

Parágrafo 1º: Se eventualmente o **COMPRADOR**, não obtendo o financiamento referido no "caput" desta cláusula, vier a solicitar à **VENDEDORA** o parcelamento do saldo devedor existente na ocasião e que deverá ser pago à vista, ficará a único e exclusivo critério da **VENDEDORA** permitir que o **COMPRADOR** efetue tal pagamento de forma diferida e nas condições a serem acordadas com a **VENDEDORA**. Nessa hipótese, o **COMPRADOR** fica obrigado, e desde já concorda, a atender todas as solicitações e assinar quaisquer aditamentos ao presente, que se façam necessários, sob pena de não o fazendo, prevalecerem as condições ajustadas no quadro resumo, para todos os efeitos.

Parágrafo 2º: A não obtenção do financiamento pelo **COMPRADOR**, não poderá ser alegação para pedido de rescisão deste instrumento, uma vez que é de sua exclusiva responsabilidade a obtenção do mesmo, não cabendo à **VENDEDORA** qualquer responsabilidade pela não aprovação do financiamento pelo agente financeiro.

Cláusula XVI - Como a **VENDEDORA** só receberá a importância a ser financiada, após o registro do respectivo instrumento de financiamento no Cartório de Registro de Imóveis, as partes convencionam que o **COMPRADOR** ficará obrigado ao pagamento à **VENDEDORA** da variação monetária diária entre a data de vencimento de tal parcela, fixada no quadro resumo, e a da efetiva liberação do crédito pelo agente financeiro, constituindo-se tal valor em dívida líquida e certa, exigível na forma deste contrato.

Cláusula XVII - Se a importância financiada for menor que o valor reajustado das parcelas a serem quitadas com o empréstimo concedido pelo Agente Financeiro, ou se o valor a ser financiado for superior ao valor limite permitido pelas normas vigentes, na ocasião, o **COMPRADOR** pagará à **VENDEDORA** as diferenças apuradas à vista, até 10 (dez) dias posteriores ao vencimento das citadas parcelas.

Cláusula XVIII - O **COMPRADOR** confessa e reconhece, desde já, dever à **VENDEDORA**, todas as parcelas vincendas após a assinatura do contrato de financiamento, mesmo que naquele contrato conste a quitação integral do

JURÍDICO YOU INC

preço, considerando-se para a amortização do saldo devedor para com a **VENDEDORA**, somente os recibos correspondentes por ela emitidos.

Parágrafo Único: A eventual declaração da **VENDEDORA** no mencionado contrato de financiamento, de quitação do preço de aquisição da unidade autônoma objeto deste instrumento terá como finalidade única e exclusiva possibilitar que o **COMPRADOR** ofereça o imóvel em garantia hipotecária ao agente financeiro, não importando, sob qualquer hipótese em satisfação pela **VENDEDORA**, com relação ao integral recebimento do preço, cujo saldo restante deverá constar do instrumento previsto no "*caput*" desta cláusula.

CAPÍTULO 9 - DA CONFISSÃO DE DÍVIDA

Cláusula XIX - O **COMPRADOR** se obriga a assinar instrumento de confissão de dívida, assecuratório do saldo do preço ainda em aberto, juntamente com dois (2) fiadores idôneos, até a data da assinatura do contrato de financiamento referido no capítulo anterior, ou antes do recebimento das chaves, caso tal financiamento não seja contratado.

Parágrafo Único: As partes desde já reconhecem que a confissão de dívida a ser assinada em virtude do disposto no "caput" desta cláusula constitui-se em mera ratificação de obrigações assumidas neste contrato. Por essa razão, para efeito de periodicidade de reajustamentos previstos na cláusula II, o seu termo inicial não será deslocado, ou seja, permanecerá para sua contagem aquele estipulado neste contrato.

Cláusula XX - Os fiadores referidos na cláusula anterior, que assinarão a confissão de dívida e que deverão também avalizar as notas promissórias correspondentes, serão indicados por escrito pelo **COMPRADOR** com antecedência de 40 (quarenta) dias da data definida para pagamento da parcela por meio de financiamento, ou do recebimento das chaves, conforme acima previsto, com fornecimento de todos os dados pessoais, inclusive dos cônjuges, se forem casados.

Parágrafo 1°: Os fiadores deverão contar com informações favoráveis nos órgãos indicadores de credibilidade e ser capacitados, sócio-economicamente, para solver a dívida.

Parágrafo 2°: Os fiadores deverão possuir pelo menos 2 (dois) imóveis situados no domicílio do imóvel ora adquirido, totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

Parágrafo 3°: A não indicação tempestiva e satisfatória dos fiadores/avalistas importará no vencimento antecipado e à vista das parcelas vincendas na data da entrega das chaves e, a critério da **VENDEDORA**, na não assinatura do

JURÍDICO YOUINC

contrato de financiamento e na consequente retenção da unidade autônoma, mantendo-se como consequência, a obrigação de o **COMPRADOR** liquidar com recursos próprios os valores relativos àquela parcela de preço, como se inexistisse financiamento para liquidação do saldo do preço.

Parágrafo 4°: Com relação à garantia fidejussória a ser prestada pelo **COMPRADOR**, por ocasião da assinatura do Instrumento de Confissão de Dívida, conforme previsto neste Capítulo, a **VENDEDORA** poderá aceitar, a seu exclusivo critério, a substituição da fiança, por garantia real, de valor no mínimo 20% (vinte por cento) superior ao da dívida existente, a ser constituída por hipoteca sobre imóveis ou penhor sobre veículos, ficando certo que tais garantias deverão ser analisadas previamente pela **VENDEDORA** no prazo previsto para análise do cadastro dos fiadores, sob pena de aplicação das penalidades previstas no parágrafo antecedente. Todos os custos incidentes sobre a formalização de tal garantia serão de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**.

Parágrafo 5°: Competirá unicamente à **VENDEDORA** aprovar os cadastros dos fiadores indicados, bem como as outras formas de garantia oferecidas pelo **COMPRADOR**, uma vez que se trata de garantia a créditos dela, **VENDEDORA**.

Parágrafo 6°: A **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, no caso de unidades em que o pagamento do saldo devedor ocorra através de assunção de financiamento imobiliário pelo **COMPRADOR**, garantir o pagamento após a entrega das chaves através da outorga de Escritura Definitiva com instituição de Alienação Fiduciária, nos termos do Capítulo 13 a seguir, com o que se obriga o **COMPRADOR**. Neste caso, ficará este dispensado da apresentação das garantias constantes deste Capítulo.

CAPÍTULO 10 - DO PRAZO DA OBRA

Cláusula XXI - As obras deverão estar concluídas no prazo previsto no quadro resumo, o que estará caracterizado com a expedição do Auto de Conclusão de Obras (habite-se), admitida uma tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, para mais ou para menos, sem que seja necessária qualquer justificativa por parte da **VENDEDORA**, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, aí incluídos, por exemplo, chuvas não sazonais, racionamento de água, greves que afetem o setor da construção civil, racionamentos de energia, guerras, revoluções, embargos de obra, morosidade na expedição do alvará de execução, em função de exigências dos órgãos públicos competentes, mudanças na política econômica e falta de materiais ou equipamentos no mercado, hipótese em que o prazo da obra será prorrogado por tanto tempo quanto for o da paralisação da mesma, mais o necessário para a retomada do ritmo normal dos serviços, independentemente do prazo de tolerância.

Parágrafo 1º: Fica estabelecido entre as partes que, no caso de atraso na conclusão das obras na forma acima, ou seja, após o decurso do prazo de conclusão acrescido da tolerância prevista também no quadro resumo, desde que motivado pela **VENDEDORA**, responderá ela perante o **COMPRADOR**, pela multa moratória mensal equivalente a 0,5% (meio por cento) calculado sobre os valores efetivamente pagos até esta data, a qual será devida pela **VENDEDORA**, após o vencimento dos prazos mencionados nos quadro resumo, incluindo-se a tolerância, até a data de expedição do Auto de Conclusão de Obras (habite-se).

Parágrafo 2º: Fica estabelecido entre as partes que, no caso de atraso na conclusão das obras na forma acima, ou seja, após o decurso do prazo de conclusão acrescido da tolerância prevista também no quadro resumo, desde que motivado pela **VENDEDORA**, responderá ela perante o **COMPRADOR**, pela multa compensatória no valor de 2% do valor pago pelo **COMPRADOR**, corrigido pelo INCC/FGV aplicável somente uma vez.

Parágrafo 3º: As multas ora estipuladas, se aplicáveis, serão calculadas quando da expedição do habite-se e serão quitadas de uma só vez pela **VENDEDORA**, por meio de compensação com os valores devidos pelo **COMPRADOR**, se for o caso, ou caso não haja saldo devedor em aberto, no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da data do registro do instrumento de especificação e instituição do Condomínio.

Cláusula XXII - A **VENDEDORA** obriga-se a atender as plantas e especificações constantes do processo de incorporação, ressalvadas eventuais modificações que venham a ser introduzidas por necessidade técnica, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou pequenas alterações que não impliquem na modificação, aumento ou diminuição substancial das partes comuns e da área privativa, como tais consideradas, variações que não excedam a 5% (cinco por cento) para mais ou para menos da área total ou privativa.

Parágrafo Único: Resguardadas as áreas e frações ideais de terreno correspondentes às unidades prometidas à venda, a **VENDEDORA** poderá promover alterações na planta de unidades ainda não alienadas, sempre dentro das posturas municipais.

CAPÍTULO 11 - DO MEMORIAL DESCRITIVO

Cláusula XXIII - A unidade objeto do presente será entregue de acordo com o memorial descritivo padrão, o qual, rubricado pelas partes integrará o presente.

JURÍDICO YOUINC

Parágrafo 1°: Eventuais modificações no Memorial Descritivo e plantas anexos, somente serão aceitas, desde que atendam aos processos e sugestões efetuadas pela **VENDEDORA**, bem como após a aprovação pelo **COMPRADOR**, do orçamento apresentado para tais modificações.

Parágrafo 2°: O **COMPRADOR** declara expressamente ter ciência de que os materiais, equipamentos, mobiliário e acabamentos previstos no memorial descritivo prevalecem sobre os folhetos e quaisquer anúncios de propaganda e de venda, os quais têm caráter meramente ilustrativo.

Parágrafo 3°: Da mesma forma, o **COMPRADOR** tem ciência de que os materiais e mobiliário utilizados no apartamento modelo decorado não fazem parte da unidade autônoma, sendo mera exemplificação de decoração.

Parágrafo 4°: Assim, fica claro que o Memorial Descritivo anexo contém todas as informações de materiais, e acabamento das unidades autônomas, bem como, equipamentos e mobiliário das áreas comuns respectivas, prevalecendo sobre quaisquer outros documentos.

Parágrafo 5°: Havendo dificuldade para aquisição dos materiais e de suas respectivas alternativas previstos no Memorial Descritivo, a **VENDEDORA** terá o direito de substituí-los por materiais de mesma qualidade e valor, sem qualquer prejuízo ao **COMPRADOR**.

CAPÍTULO 12 - DA POSSE

Cláusula XXIV–Após a expedição do Habite-se e realização da vistoria, a Mandatária receberá a posse da unidade ora compromissada, em nome do **COMPRADOR**, transferindo imediatamente à Operadora Hoteleira (HAB), para que esta possa explorá-la, em conjunto com as demais, como meio de hospedagem, conforme condições previstas no Contrato de Locação e Outras Avenças. Mencionado na Cláusula XXXVII, em cujos direitos e obrigações o **COMPRADOR** sub-roga-se nesta data. O **COMPRADOR** confere, neste ato, poderes à Mandatária para firmar o respectivo Termo de Vistoria e Transferência da Posse, bem assim outros que se fizerem necessários.

Parágrafo 1°: A transferência da propriedade ao **COMPRADOR** ocorrerá apenas após a quitação integral do preço de aquisição da unidade, quando então fará jus aos direitos oriundos do Contrato de Locação e Outras Avenças mencionado na Cláusula XXXVII.

Parágrafo 2°.: Fica terminantemente proibida a visita pelo **COMPRADOR à** obra deste empreendimento.

JURÍDICO YOU INC

Parágrafo 3°: Tendo O**COMPRADOR** obtido o financiamento antes referido, considerar-se-á quitada a unidade objeto deste instrumento somente após a assinatura do contrato de financiamento com seu respectivo registro no competente Serviço de Registro de Imóveis e assinatura da correspondente confissão de dívida nos termos dos capítulos 8 e 9 retro.

Parágrafo 4°: Também correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**, sempre na proporção da fração correspondente à unidade ora objetivada todos e quaisquer custos decorrentes da elaboração e registro do Instrumento de Especificação e Instituição do Condomínio, nos termos da Lei 4.591/64, aí inclusos os gastos com registros, honorários de advogados e outros.

Parágrafo 5º: A **VENDEDORA** poderá adiantar os valores mencionados no parágrafo 4º acima, os quais deverão ser reembolsados pelo **COMPRADOR** por ocasião da transferência da titularidade ou de aviso que a **VENDEDORA** faça neste sentido mediante a comprovação de tais despesas. Fica certo que, caso o **COMPRADOR** não efetue o reembolso de tais despesas, poderá a **VENDEDORA** recusar-se a transferir a propriedade ao **COMPRADOR**, até a regularização de tal pagamento.

CAPÍTULO 13 - DA ESCRITURA

Cláusula XXV - A escritura definitiva será outorgada após a quitação integral do preço de venda e compra com recursos próprios, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da solicitação do **COMPRADOR**, ou da data de Registro da Especificação de Condomínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o que ocorrer por último, desde que o mesmo esteja em dia com todas as demais obrigações assumidas por força do presente. Correrão por conta do **COMPRADOR**, todas as despesas decorrentes do presente instrumento e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos, custas de Cartório de Notas e de Registro de Imóveis, impostos de transmissão (ITBI), quitações fiscais e quaisquer outras, tais como, tributos devidos sobre a operação e que venham a ser cobrados ou criados a qualquer tempo pelos órgãos públicos competentes, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**.

Parágrafo 1º: O **COMPRADOR** se obriga a receber a escritura definitiva do imóvel no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da comunicação que a **VENDEDORA** lhe fizer, providenciando seu registro imediato no Cartório de Registro de Imóveis competente. Bem assim, se obriga a proceder à transferência da inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal, para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posteriores à outorga da referida escritura, ou do lançamento individualizado do IPTU, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo 2°: Não cumprindo o supra estipulado, o **COMPRADOR** responderá pelo ressarcimento dos prejuízos que a **VENDEDORA** vier a experimentar por omissão dele, **COMPRADOR**, e também pela multa penal compensatória de 10% (dez por cento) do valor atualizado deste contrato, pelos índices nele previstos, se da **VENDEDORA** vier a ser exigido o cumprimento de qualquer obrigação que, por força deste instrumento seja de responsabilidade do **COMPRADOR**. Este contrato na forma do art. 585, II do Código de Processo Civil, autoriza a execução da multa retro estabelecida, uma vez apurado o seu valor líquido.

Parágrafo 3º: Sem prejuízo das penalidades aqui estipuladas, o **COMPRADOR** outorga, neste ato, poderes específicos à **VENDEDORA** para que esta, após a expedição do referido "Habite-se", efetive diretamente junto à Prefeitura do Município de São Paulo, a transferência ao **COMPRADOR** da titularidade dos direitos reais advindos do referido Compromisso de Venda e Compra, inserindo os respectivos dados e qualificações deste no sistema de cadastro dos contribuintes de IPTU do respectivo Município, bem como eventuais alterações de tais informações que se fizerem necessárias, especificamente para que o **COMPRADOR** figure como responsável pelo recebimento do lançamento tributário, da cobrança, e pelo decorrente pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano devido por ocasião da propriedade, posse ou titularidade do domínio útil do imóvel em questão, nos termos do artigo 34 do Código Tributário Nacional (Lei federal nº 5.172/1966).

Parágrafo 4º: A **VENDEDORA** arcará com o pagamento das despesas de IPTU do empreendimento até o final da Fase Pré-Operacional, passando o **COMPRADOR** e arcar com tais despesas após o início da Fase Operacional, que iniciará com a abertura do Empreendimento ao público, quando começará a exploração hoteleira, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da assinatura do Termo de Entrega e Recebimento Definitivo do Empreendimento previsto no Contrato de Locação e Outras Avenças.

Parágrafo 5º: É facultado à **VENDEDORA**, durante o prazo de vigência deste contrato optar por converter a presente promessa de venda e compra em efetiva venda e compra, desligando a eventual hipoteca para o fim do **COMPRADOR**, então na qualidade de **FIDUCIANTE** (devedor), em garantia ao pagamento integral do preço pactuado neste instrumento, transferir à **VENDEDORA**, então na qualidade de **FIDUCIÁRIA** (credora), a propriedade resolúvel da unidade autônoma objeto do presente, nos termos da legislação pertinente que institui a Alienação Fiduciária em garantia de Bem Imóvel, obrigando-se o **COMPRADOR**, sob pena de inadimplemento contratual, a assinar quaisquer instrumentos públicos ou particulares, necessários à consecução da alienação fiduciária aqui tratada, correndo todas as despesas com esses atos, por conta dele, **COMPRADOR**. Em tal caso, deverá ainda o **COMPRADOR** contratar seguro, tendo a **VENDEDORA** como beneficiária,

junto à companhia de reconhecida idoneidade, contra incêndio e eventuais danos, de forma a preservar o imóvel objeto da garantia fiduciária, encaminhando à ela, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do instrumento de alienação fiduciária, cópia da referida apólice, sob pena de infração contratual.

Parágrafo 6°: Tendo o **COMPRADOR** obtido o financiamento referido no capítulo 8; a escritura definitiva tomará forma de instrumento de financiamento com pacto adjeto de hipoteca ou de alienação fiduciária em garantia, correndo as despesas com seu registro e todas as demais decorrentes, tais como prêmios relativos a seguro, deságios, imposto sobre obrigações financeiras, imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) e o que mais lhe for atinente, por conta dele, **COMPRADOR**.

Parágrafo 7°: Para efeitos práticos, as partes ajustam que caberá à **VENDEDORA** determinar o Cartório de Notas que lavrará os instrumentos públicos mencionados neste contrato.

CAPÍTULO 14 – DOS SEGUROS

Cláusula XXVI- O **COMPRADOR** tem ciência de que não está coberto por Seguro de Morte e Invalidez Permanente, pelo contrato de financiamento concedido à **VENDEDORA** para construção do empreendimento.

Parágrafo Único: **O COMPRADOR** tem ciência ainda, que se a **VENDEDORA** securitizar seus recebíveis a empresa terceirizada, o mesmo deverá aderir ao contrato de seguro para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, obrigando-se a pagar os respectivos prêmios, com reajustes idênticos aos contratados naquele instrumento.

CAPÍTULO 15 – DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

Cláusula XXVII - Sem prejuízo das condições resolutivas aqui previstas, o presente instrumento é celebrado em caráter de absoluta irretratabilidade e irrevogabilidade obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, seja a que título for.

CAPÍTULO 16 - DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Cláusula XXVIII - O **COMPRADOR**, desde que esteja em dia com todas as obrigações aqui assumidas e que obtenha, por escrito, a prévia anuência da **VENDEDORA**, poderá transferir os direitos e obrigações decorrentes desse compromisso mediante o pagamento à **VENDEDORA**, de uma taxa de 2%

(dois por cento) do preço de venda corrigido, a título de expediente pela anuência e fiscalização da cessão.

Parágrafo 1º - Para efetivação da transferência supra mencionada, o cessionário deverá comprovar à **VENDEDORA** que é jurídica, econômica e financeiramente apto à aquisição da unidade e à sub-rogação nos direitos e obrigações constantes deste contrato.

Parágrafo 2º: No ato da assinatura do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações será devido o imposto de transmissão de bens imóveis-ITBI, o qual deverá ser recolhido e a referida guia quitada apresentada para a **VENDEDORA**, independentemente da outorga da escritura de compra e venda com cessão, para que a **VENDEDORA** possa anuir da cessão pretendida pelo **COMPRADOR**.

Cláusula XXIX - Fica livremente facultado à **VENDEDORA**, a transferência, cessão ou caução, total ou parcial, dos direitos e créditos decorrentes deste instrumento a quaisquer pessoas físicas ou jurídicas.

Parágrafo 1º: O crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, de Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI ou outros títulos, consoante o disposto na Lei 9.514, de 20.11.97, na Lei 10.931/2004 e respectivas alterações;

Parágrafo 2º: Caso venha a ocorrer a cessão dos direitos creditórios objeto do presente instrumento, os poderes ora constituídos serão substabelecidos aos respectivos cessionários.

CAPÍTULO 17 - DA VISTORIA

Cláusula XXX – A unidade autônoma objeto do presente será vistoriada pela Mandatária, assim como pela Operadora Hoteleira (HAB), nos termos estabelecidos no Contrato de Mandato Civil e Contrato de Locação e Outras Avenças, respectivamente, em cujos direitos e obrigações o **COMPRADOR** sub-roga-se nesta data.

Parágrafo 1º - O **COMPRADOR**, que se fará representar pela Mandatária ou por uma empresa por ela contratada, realizará a vistoria da unidade autônoma ora compromissada quando do recebimento da comunicação da **VENDEDORA**, de modo que o **COMPRADOR** confere, neste ato, poderes à àquela para firmar o respectivo Termo de Vistoria e Transferência da Posse, bem assim outros que se fizerem necessários, ficando consignado que:

a) A responsabilidade da Mandatária e da empresa eventualmente contratada por esta é limitada à constatação de eventuais defeitos

aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a **VENDEDORA** que, como incorporadora do Empreendimento, é a responsável por saná-los ou determinar que sejam sanados;

b) A Mandatária, quando do recebimento da unidade autônoma, será responsável por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de incorporadora do Empreendimento.

CAPÍTULO 18 - DOS REPAROS

Cláusula XXXI - O **COMPRADOR** declara estar ciente e de acordo que a **VENDEDORA**, prestará assistência à unidade, por si ou por meio de terceiros por ela indicados, executando eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas partes comuns, quer nas unidades, desde que tais defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção por parte do **COMPRADOR** diretamente ou por meio da Operadora Hoteleira durante os prazos indicados no "Termo de Garantia" anexo, que, rubricado pelas partes integra o presente.

CAPÍTULO 19 - DA MUDANÇA DE ENDEREÇO

Cláusula XXXII - Toda a vez que o **COMPRADOR** mudar de residência, fica obrigado a comunicar e encaminhar comprovante de residência de seu novo endereço, por escrito, à **VENDEDORA**, por meio de carta postal registrada, valendo o respectivo recibo como comprovante da comunicação ou através do portal do cliente constante do site da **VENDEDORA.** Se não o fizer, o endereço referido neste instrumento prevalecerá para todos os fins e efeitos de direito, especialmente envio de comunicações e notificações.

CAPÍTULO 20 – DO FINANCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO

Cláusula XXXIII – O **COMPRADOR** tem ciência de que o imóvel objeto do presente instrumento está hipotecado, em primeiro grau, em favor do Banco Bradesco S/A como garantia do financiamento destinado à construção do empreendimento e que, em virtude da instituição da referida hipoteca, a liberação do gravame hipotecário que recai sobre o imóvel objeto do presente instrumento, somente ocorrerá após o pagamento integral da dívida da unidade autônoma, objeto do presente instrumento.

Parágrafo Único: O **COMPRADOR** também tem ciência de que em virtude da hipoteca constituída a favor do Banco Bradesco S/A, conforme acima mencionado, a liberação do gravame hipotecário que recai sobre o imóvel

objeto do presente instrumento somente ocorrerá após o pagamento integral da unidade objeto deste instrumento.

CAPÍTULO 21 - DO PENHOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

Cláusula XXXIV – O **COMPRADOR** fica ciente de que a **VENDEDORA** dará ao Banco Bradesco S/A, em garantia, o penhor dos direitos creditórios oriundos de todas as parcelas vincendas deste instrumento, nos termos do artigo 1453 do Código Civil, as quais serão cobradas por meio da Cobrança Escritural Empenhada Bradesco, cujo produto será destinado para a amortização da dívida da unidade objeto deste instrumento.

Parágrafo 1º: Inobstante a data prevista para a entrega da unidade e/ou do Habite-se, caberá exclusivamente à **VENDEDORA**, comunicar ao Banco Bradesco S/A, com antecedência de 30 (trinta) dias corridos, a data inicial da alteração do indexador dos títulos empenhados, de modo a permitir que os referidos títulos sejam emitidos e enviados ao **COMPRADOR** em tempo hábil para o pagamento. Na hipótese de não ser possível a alteração do indexador até a data prevista para as emissões dos títulos empenhados, a eventual diferença do valor devido em função da nova indexação será incluída na(s) parcela(s) seguintes.

Parágrafo 2º: Tanto o **COMPRADOR** como a **VENDEDORA** ficam cientes de que na hipótese da soma dos títulos empenhados ou do valor do financiamento, ficar abaixo do valor mínimo para o desligamento da hipoteca que recai sobre a unidade, à época da concessão do financiamento (repasse) ou da individualização do saldo devedor, a **VENDEDORA** deverá, obrigatoriamente, efetuar a amortização correspondente a eventual diferença entre o valor mínimo para o desligamento da hipoteca e o valor que estiver sendo efetivamente individualizado ou financiado, até a data do repasse ou da individualização, para assim viabilizar o repasse ou a individualização.

CAPÍTULO 22 - DECLARAÇÕES DO COMPRADOR

Cláusula XXXV- O **COMPRADOR** expressamente declara:

a) que está de acordo com o pagamento de todas as despesas a que o presente contrato der origem, tais como, exemplificativamente: impostos, taxas, tributos, ITBI, despesas e emolumentos de Cartórios, registros, averbações;

b) que está ciente de que nenhuma modificação poderá ser realizada na construção do edifício e/ou da unidade habitacional, cujas obras observarão sempre as especificações constantes do Memorial Descritivo, exceto nos casos previstos acima, ficando, contudo, facultado, à **VENDEDORA**, em cumprimento

de exigências dos poderes públicos ou em virtude de imposições técnicas supervenientes, modificar a planta e o memorial descritivo, executando serviços não previstos ou deixando de executar outros em razão do que o **COMPRADOR** nomeia e constitui a **VENDEDORA** sua bastante procuradora, para representá-lo perante os órgãos técnicos competentes, especialmente junto à Prefeitura da Municipalidade, mandato este que é outorgado em caráter irrevogável;

c) que tem ciência e concorda expressamente de que a **VENDEDORA** obterá financiamento para custeio parcial da construção junto ao Banco Bradesco S/A, dando ao mesmo, em garantia da dívida, a hipoteca do terreno objeto do presente e suas acessões e benfeitorias, inclusive a unidade objeto deste, bem como cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes da comercialização do empreendimento, com o que o **COMPRADOR** desde já concorda e autoriza, obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos ao presente que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias aqui mencionadas;

d) que expressamente concorda que o ônus hipotecário permanecerá íntegro até a total liquidação das obrigações assumidas pela **VENDEDORA** junto à Instituição Financeira por ela escolhida, ainda que tais obrigações sejam objeto de assunção ou repactuação após a assinatura deste instrumento;

e) em se tratando de mais de um **COMPRADOR**, os mesmos nomeiam-se, de forma irrevogável e irretratável, procuradores entre si, para o fim de receber, qualquer um deles, em nome de todos, citações e/ou notificações judiciais ou extrajudiciais, bem como quaisquer documentos que lhes sejam enviados pela **VENDEDORA**, ficando expressamente instituída a solidariedade entre eles;

f) na hipótese de o **COMPRADOR** residir fora da Comarca, onde se localiza o imóvel objeto deste, obriga-se a constituir procurador, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados desta data, para representá-lo perante a **VENDEDORA**, em todos os atos relativos à concretização deste instrumento, podendo inclusive receber avisos, notificações ou citações;

g) que teve prévio conhecimento do conteúdo deste instrumento com o qual está plenamente de acordo;

h) que lhe foram prestadas amplas informações a respeito da concessão de financiamento imobiliário, especialmente a renda necessária para a obtenção do mesmo e respectiva forma de comprovação;

i) que a **VENDEDORA** colocou à disposição, para eventuais consultas, o Memorial de Incorporação e futura Convenção de Condomínio devidamente

registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis, os quais foram por ele aceitos;

j) que tem ciência e concorda expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição do imóvel objeto deste, a **VENDEDORA** poderá, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, inserir o nome dele **COMPRADOR** nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA, SPC e outros;

k) que para todos os fins e efeitos de direito as informações mencionadas na qualificação do Quadro Resumo deste instrumento são verdadeiras, responsabilizando-se civil e criminalmente pela veracidade das mesmas, ficando sujeito às sanções previstas na Lei;

l) que tem ciência e concorda expressamente de que todas as propostas aprovadas pela imobiliária no stand de vendas estarão sujeitas a aprovação e análise de crédito efetuada posteriormente pela **VENDEDORA.**

m) que tem ciência e concorda expressamente que as propostas aprovadas preliminarmente no stand de vendas estão sujeitas a posterior análise de crédito a ser efetuada pela **VENDEDORA** após a entrega dos comprovantes das informações prestadas no stand de vendas, especialmente no tocante à renda informada na Ficha Cadastral. O **COMPRADOR** expressamente concorda que a **VENDEDORA** poderá recusar-se à assinar este Compromisso, caso o **COMPRADOR** não consiga comprovar a renda informada na Ficha Cadastral, tornando sem efeito este instrumento para todos os fins.

n) ter conhecimento de que a comercialização da unidade objeto deste instrumento está sendo realizada por empresa de vendas (imobiliárias) e/ou corretores autônomos e independentes, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, razão pela qual efetuou o pagamento da comissão de intermediação diretamente aos corretores, tendo o montante desta sido deduzido do valor a ser pago à **VENDEDORA.**

o) que reconhece que os valores pagos a título de comissão de intermediação não serão objeto de devolução pela **VENDEDORA,** sob qualquer hipótese, uma vez que o **COMPRADOR** contratou a intermediação desta unidade nos termos do artigo 722 e seguintes do Código Civil Brasileiro, e que os serviços de intermediação imobiliária foram regularmente prestados pela empresa de venda de imóveis (imobiliária).

CAPÍTULO 23 - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Cláusula XXXVI - Considerando as especificidades que envolvem as unidades hoteleiras com relação à sua montagem, equipagem e decoração, bem assim aos procedimentos de vistoria e transmissão da posse, ficam estabelecidas para tal fim, as regras abaixo, complementares, no que couber, às regras gerais constante deste instrumento.

(a) Fica estabelecido que a **VENDEDORA**, quando da implantação do projeto de montagem, equipagem e decoração das unidades autônomas hoteleiras e das respectivas áreas comuns, bem como da realização dos testes de funcionalidade e operacionalidade de tais unidades, a ser realizado em data próxima ao término das obras civis do Empreendimento, poderá, eventualmente, substituir ou suprimir quaisquer materiais ou peças que se apresentem no Memorial Descritivo, em folders, materiais publicitários e em unidade decorada existente no stand de vendas, aplicando os recursos em materiais ou peças equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras que serão desenvolvidas em parte do Empreendimento, observadas as orientações da Operadora Hoteleira contratada.

(b) Fica facultado à **VENDEDORA**, ainda, realizar modificações em qualquer unidade ou áreas comuns de uso exclusivo do Hotel, inclusive naquela objeto deste Contrato, para atender às necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou às exigências da Administração Pública ou, ainda, da operadora hoteleira.

(c) O **COMPRADOR** se obriga a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, para a execução de qualquer serviço no local, considerando que a unidade objeto do presente será e deverá ser mantida montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida pela operadora hoteleira.

(d) O **COMPRADOR** declara que a **VENDEDORA** lhe informou de forma clara e inequívoca as condições relativas à operacionalidade do Hotel, especialmente no que toca à obrigatoriedade de manutenção de sua unidade autônoma integrada ao sistema de exploração hoteleira conjunta, que foram orientadoras da concepção e aprovação do empreendimento, e, portanto, essenciais à regular operação da forma concebida.

(e) A Mandatária realizará a vistoria e receberá a posse da unidade autônoma objeto do presente, em nome do **COMPRADOR**, transferindo imediatamente a posse da unidade ora compromissada à Operadora Hoteleira (HAB), podendo a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da unidade, conforme dispõe o artigo 52 da Lei 4.591/64, na hipótese da unidade autônoma não ter sido

JURÍDICO

integralmente quitada junto à **VENDEDORA**. Para os fins do ora disposto, o **COMPRADOR**, neste ato, confere especiais poderes à BSH Brasil – Service & Holding Ltda. (BSH Internacional), doravante denominada Mandatária, para representá-lo perante à Operadora Hoteleira (HAB), para que esta ou terceiro por ela contratada vistorie e receba a posse da unidade autônoma.

CLÁUSULA XXXVII - O **COMPRADOR**, neste ato e na melhor forma de direito, DECLARA que está de acordo, rubrica, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela **VENDEDORA** com as empresas Hotelaria Accor Brasil S/A (HAB) e BSH Brasil – Service & Holding Ltda (BSH Internacional), a saber:

(i) Contrato de Locação e Outras Avenças, firmado com a empresa Hotelaria Accor Brasil S/A (a "HAB" ou a "Operadora Hoteleira"), pelo prazo de 09 (nove) anos e 11 (onze) meses;
(ii) Contratos de Afiliação às Marcas IBIS e IBIS BUDGET, firmados com a empresa HAB;
(iii) Contrato de Mandato Civil, firmado com a empresa BSH Brasil – Service & Holding Ltda. (a "BSH Internacional" ou a "Mandatária"), pelo prazo de 09 (nove) anos e 11 (onze) meses;
(iv) Minuta da Convenção de Condomínio, registrada no Livro Auxiliar do Cartório de Registro Imobiliário competente.

CLÁUSULA XXXVIII - Em razão da adesão e sub-rogação de que trata o item anterior, o **COMPRADOR** declara ter conhecimento e aceitar que:

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

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

c) todas as unidades autônomas integrantes do Hotel obrigatoriamente serão deferidas à utilização como meio de hospedagem, sob a exploração da HAB, nos termos estabelecidos na Convenção de Condomínio e nos contratos com ela firmados;

d) a exploração das unidades autônomas como meio de hospedagem só poderá ser feita por operadora hoteleira e em razão da contratação da HAB, caberá a esta operacionalizar o sistema de hospedagem diária, de longos períodos ou qualquer outro meio legalmente admitido em lei;

e) em razão dos contratos celebrados com a HAB, no ato de aquisição de sua unidade autônoma e em decorrência dela, passa a ser locador daquela, condição essa que permanecerá enquanto for proprietário ou titular de direitos aquisitivos da unidade objeto do presente Contrato;

f) integra o preço das unidades autônomas, a taxa de afiliação e os honorários de pré-operação devidos à HAB, constantes dos instrumentos mencionados na Cláusula XXXVII.

g) a Mandatária ou uma empresa por ela contratada, realizará a vistoria da unidade autônoma ora compromissada quando do recebimento da comunicação da **VENDEDORA**, de modo que o **COMPRADOR** confere, neste ato, poderes àquela para firmar o respectivo Termo de Vistoria e Transferência da Posse, bem assim outros que se fizerem necessários, ficando consignado que:

(g.1) a responsabilidade da Mandatária e da empresa eventualmente contratada é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a **VENDEDORA** que, como incorporadora do Empreendimento, é a responsável por saná-los ou determinar que sejam sanados;

(g.2) a Mandatária, quando do recebimento unidade autônoma, será responsável por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de incorporadora do Empreendimento.

(g.3) a Mandatária, após ter sido imitida na posse da unidade ora compromissada, irá transferir à HAB, para que esta possa explorá-la, em conjunto com as demais, como meio de hospedagem, conforme condições previstas no Contrato de Locação e Outras Avenças acima mencionado;

h) o início das atividades hoteleiras somente ocorrerá após a expedição do auto de conclusão (habite-se), término da montagem, equipagem e decoração do Hotel (áreas comuns e unidades autônomas), recebimento do Hotel pela HAB e expedição de todas as licenças que permitam a regular operação e funcionamento do Hotel como um meio de hospedagem;

i) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Hotel, certas unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ser destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;

j) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Hotel, as unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ter sua numeração alterada.

CAPÍTULO 24 – DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula XXXIX - O presente contrato torna sem efeito quaisquer documentos assinados anteriormente e somente será válido após aprovação da análise de crédito a ser analisada pela **VENDEDORA.**

Parágrafo Único: O **COMPRADOR** declara estar ciente de que as propostas aprovadas preliminarmente no stand de vendas estão sujeitas a posterior análise de crédito a ser efetuada pela **VENDEDORA** após a entrega dos comprovantes das informações prestadas no stand de vendas, especialmente no tocante à renda informada na Ficha Cadastral. O **COMPRADOR** expressamente concorda que a **VENDEDORA** poderá recusar-se à assinar este Compromisso, caso o **COMPRADOR** não consiga comprovar a renda informada na Ficha Cadastral, tornando sem efeito este instrumento para todos os fins.

Cláusula XL – Fazem parte integrante deste contrato os seguintes anexos, com os quais o **COMPRADOR** declara estar ciente e de acordo:

(i) Memorial descritivo do empreendimento;
(ii) Termo de Garantia;
(iii) Planta da unidade objeto deste instrumento;
(iv) Contrato de Locação e Outras Avenças, firmado com a Operadora Hoteleira;
(v) Contrato de Mandato Civil, firmados com a Mandatária;
(vi) Contratos de Afiliação às Marcas Ibis e Ibis Budget, firmados com a Operadora Hoteleira;
(vii) Minuta da Convenção de Condomínio;
(viii) Termo de Declaração do Comprador.

Cláusula XLI- Ainda pelo presente contrato e na melhor forma de direito, o **COMPRADOR** nomeia e constitui sua bastante procuradora a **VENDEDORA**, a quem confere poderes gerais, amplos e ilimitados para o fim especial de, nos termos da Lei Federal nº 4591/64, efetivar, no momento próprio, os registros do instrumento de instituição e de especificação do condomínio, objeto deste contrato, podendo para tanto, outorgar, aceitar, assinar, anuir, retificar, alterar os respectivos instrumentos públicos ou particulares e, bem assim, o Memorial de Incorporação do mesmo condomínio, inclusive a Minuta da Convenção de Condomínio, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, podendo ainda, submeter o citado empreendimento ao patrimônio de afetação, assinar instrumento público ou particular de retificação e ratificação, porventura necessário, inclusive para atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e, mais, promover junto a Prefeitura do

Município de São Paulo, quaisquer alterações do projeto de construção do empreendimento, sem diminuição ou alteração das áreas e frações ideais de terreno correspondente à unidade de que é titular de direito o **COMPRADOR**, podendo para tanto, assinar quaisquer papéis e documentos, passando os correspondentes recibos, conferindo-lhe, ainda, poderes para representá-lo nas repartições públicas municipais, estaduais e federais, autarquias e concessionárias de serviços públicos, instituindo em favor da SABESP e da ELETROPAULO, se necessário, servidão de área "non edificandi", inclusive aceitando e cumprindo exigências e comunique-se, alvarás, enfim, praticando todos os atos necessários ao cabal desempenho deste mandato, com poderes da cláusula "extra", substabelecendo no todo ou em parte os poderes aqui constantes, com ou sem reserva, mandato este constituído em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos arts. 683, 684 e 686, parágrafo único, da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro).

Cláusula XLII - A incorporação do empreendimento acha-se subordinada a prazo de carência de cento e oitenta dias (180), dentro do qual será licito a **VENDEDORA**, desistir, a seu exclusivo critério, do prosseguimento, na hipótese de não ser alienado cinquenta por cento (50%) das unidades autônomas.

a) Assim, como exceção à irrevogabilidade e irretratabilidade, aqui ajustadas, as partes contratantes convencionam subordinar a eficácia do presente contrato, à condição suspensiva, acima referida, nos termos do art.121, do Código Civil Brasileiro, combinado com o art.34, da lei nº 4.591/64.

b) Não implementa a condição (alienação de mencionado percentual de unidades autônomas em determinado prazo), a **VENDEDORA**, a seu único e exclusivo critério, poderá optar por considerá-lo não incorporado e desistirem do empreendimento.

c) Assim, os pagamentos que tiverem sido efetuados pelo **COMPRADOR**, serão considerados como realizados a titulo de depósito, para aquisição da unidade autônoma, aqui objetivada.

d) Optando a **VENDEDORA**, pela desistência de incorporação, tal decisão será denunciada por escrito ao respectivo Oficial do1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP, e comunicada ao **COMPRADOR**.

e) Optando pela desistência da incorporação, a **VENDEDORA**, restituirá ao **COMPRADOR**, todos os valores que dele tiverem recebido, observado idêntico critério de correção monetária previsto para a indexação do preço de venda, no prazo de trinta (30) dias, contados da data do recebimento, pelo **COMPRADOR**, da comunicação retro referida.

f) Havendo a desistência do empreendimento, o presente contrato será considerado rescindido, de pleno direito, retornando os contratantes ao "status quo ante", sem qualquer cominação de penalidades de parte a parte.

Cláusula XLIII – As partes elegem o foro da Comarca de São Caetano do Sul para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento, em detrimento a outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a se tornar.

E, por assim se acharem justas e avençadas subscrevem as partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas, na forma e para os efeitos de direito.

São Paulo,

VENDEDORA:

_____

COMPRADORES:

_____

TESTEMUNHAS:

1._____
NOME:
END:
RG:

2._____
NOME:
END:
RG:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA
Quadro Resumo

CONDOMÍNIO YOU, SÃO CAETANO
RUA ALEGRE Nºs. 298, 301, 314, 318 x RUA FLÓRIDA Nºs 327, 333, 343
UNIDADE:

PROMITENTE VENDEDORA: GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n ° 360 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, Cep.04543-000, inscrita no CNPJ/MF nº. 17.381.755/0001-86, representada neste ato conforme contrato social registrado na JUCESP sob NIRE 35.227.142.101, denominada simplesmente, **VENDEDORA.**

PESSOA FISICA

PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):
NOME:
NACIONALIDADE:
PROFISSÃO:
ESTADO CIVIL:
RG: ÓRGÃO EXPEDIDOR:
CPF/MF:
ENDEREÇO COMERCIAL:
TELEFONE:
DATA DE NASCIMENTO:
CÔNJUGE:
NACIONALIDADE:
PROFISSÃO:
RG:
CPF/MF:
ENDEREÇO COMERCIAL:
TELEFONE:
DATA DE NASCIMENTO:
REGIME DE CASAMENTO:
DATA DO CASAMENTO:
ENDEREÇO RESIDENCIAL:

JURÍDICO YOU INC

TELEFONE:
E-MAIL:

PESSOA JURIDICA

RAZÃO SOCIAL:
SEDE:
CNPJ/MF:
REPRESENTANTE LEGAL:
RG:
CPF/MF:
NACIONALIDADE:
PROFISSÃO:
ENDEREÇO RESIDENCIAL:
TELEFONE:
E MAIL:

PREÇO : O preço total da unidade autônoma , sem inclusão de juros e correção monetária é de R$_____(____) com a inclusão de juros pactuados é de R$_____(____)

FORMA DE PAGAMENTO:

a) R$ _____ a título de sinal e princípio de pagamento, a ser pago em uma única parcela , fixa e irreajustável, com vencimento em ___/____/____.

b) R$ _____ a serem pagos e ( ) parcelas mensais e sucessivas, fixas e irreajustáveis, no valor de R$ _____ cada uma, com o primeiro vencimento em ___/___/____ e as demais em igual dia dos meses subseqüentes até final liquidação.

c) R$ _____ a serem pagos em ( ) parcelas mensais e sucessivas, atualizadas monetariamente na forma contratual, no valor de R$ _____ cada uma, com o primeiro vencimento em ____/___/___ e as demais em igual dia dos meses subseqüentes até final liquidação.

JURÍDICO REVISADO POR YOUINC

d) R$ _____ a serem pagos em (___) parcelas anuais e sucessivas , atualizadas monetariamente na forma contratual, no valor de R$ _____ cada uma, com o primeiro vencimento em ___/___/____ e as demais nos mesmos dias dos anos subseqüentes até final liquidação.

e) R$ _____ a serem pagos em 01 (uma) única parcela, atualizada monetariamente na forma contratual,com vencimento em ___/___/____.

f) R$ _____ a serem pagos em 01 (uma) única parcela, atualizada monetariamente, na forma contratual, com vencimento em ___/___/___.

g) R$ _____ a serem pagos em 01 (uma) única parcela, atualizada monetariamente e com juros na forma contratual, com vencimento em ___/___/___ em moeda corrente nacional ou por meio de financiamento bancário a ser obtido diretamente pelos COMPRADORES na instituição financeira competente.

h) R$ _____ a serem pagos em 01 (uma) única parcela, atualizada monetariamente na forma contratual, no valor de R$ _____, já acrescida de juros de 12% ao ano, calculados pelo Sistema Price de Amortização, com vencimento em ___/___/____.

Fica estabelecido que na hipótese de não compensação do(s) cheque(s) emitidos pelo **COMPRADOR**, para o pagamento do preço, sem a respectiva quitação em moeda corrente nacional, ou por meio de TED, desde que expressamente autorizada pela **VENDEDORA**, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contadas da devolução do mencionado cheque, implicará na automática rescisão deste instrumento, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do **COMPRADOR** na continuidade deste negócio. Em tal hipótese, as partes retornarão ao *status quo ante*, ficando a **VENDEDORA** expressamente liberada para negociar a unidade com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Matrícula nº 39.450 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP:

Os prédios sob os **nºs 298, 310, 314 e 318** da Rua Alegre, no seu alinhamento predial par e sob os **nºs 337, 345 e 355** da Rua Flórida, no seu alinhamento predial

JURÍDICO YOU INC

impar, localizados no quarteirão completado pela Rua Piratininga e Votorantim, distante 31,50m. da esquina desta última, nesta cidade, Comarca e 1ª. Circunscrição Imobiliária e, seu respectivo terreno medindo **38,00m**. (trinta e oito metros) de frente para a referida Rua Alegre; por **30,00m**. (trinta metros) de largura na linha dos fundos, onde confronta com a Rua Flórida, para a qual também faz frente; de quem de frente olha para o imóvel, visto da Rua Alegre, na lateral direita mede **100,00m**. (cem metros), onde confronta com o prédio situado na Rua Alegre, nº. 290 e com o prédio situado na Rua Flórida, nº. 321; no mesmo sentido visual, na lateral esquerda mede **25,00m**. (vinte e cinco metros) até o ponto em que deflete à direita com ângulo de 90º, seguindo em reta numa distância de **8,00m**. (oito metros); daí deste ponto deflete à esquerda com ângulo de 90º e segue em reta numa distância de **75,00m**. (setenta e cinco metros) até encontrar a linha de divisa dos fundos, confrontando nestes segmentos com o prédio situado na Rua Alegre, nº. 332 e com o prédio situado na Rua Flórida, nº. 365, fechando o seu perímetro e, encerrando uma área total de **3.200,00m²** (três mil e duzentos metros quadrados), estando cadastrado na Prefeitura Municipal conforme inscrições imobiliárias nºs 05.024.0006, 05.024.0007, 05.024.0008, 05.024.0016, 05.024.0017 e 05.024.0045.

OBJETO DA INCORPORAÇÃO:

O objeto da incorporação a ser realizada pelo sistema da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e regulamentação posterior, é um condominio de natureza comercial, hoteleira e estacionamento, que será construído sobre a totalidade do terreno, após a demolição dos prédios ali existentes, segundo alvará de aprovação de edificação nova n.º ---- - Processo n.º ----, expedido em --- de --- de ---- pela Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul - SP, que receberá a denominação de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO YOU, SÃO CAETANO**, a situar-se na Rua Alegre nos. 298, 301, 314, 318 x Rua Flórida, 327, 333, 343 e que apresentará as seguintes características:

Será constituído por edifícios para serviços de hospedagem, composto por 02 (duas) torres sendo **BLOCO A ou HOTELA A** composto por 140 (cento e quarenta) suítes e **BLOCO B- HOTEL B** composto por 196 (cento e noventa e seis) Suítes; grupo de Lojas, composto por 10 (dez) lojas e 20 (vinte) grupos de vaga de garagem, composto por 240 (duzentas e quarenta) vagas, totalizando o empreendimento 366 (trezentos e sessenta e seis) unidades autônomas, localizadas do 3º. subsolo ao 14º pavimento.

Conterá ainda o empreendimento: três subsolos, térreo com 10 lojas e estacionamento, pavimentos-tipo, ático, Barriletes e cobertura.

JURÍDICO REVISADO POR YOUINC

REGISTRO DA INCORPORAÇÃO: Registrada sob o nº ___ do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul, na matricula 39.450 em ___/___/_____.

DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

LOJAS

1. Lojas 01/06 localizadas no Térreo, conterá a área privativa de 39,660m^2, a área comum de 33,692m^2, perfazendo a área total construída de 73,352m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,381440% no terreno do Condomínio.

2. Lojas 02, 03, 04 e 05 localizadas no Térreo, conterá a área privativa de 38,080m^2, a área comum de 32,350m^2, perfazendo a área total construída de 70,430m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,366244% no terreno do Condomínio.

3. Loja 07 localizada no Térreo, conterá a área privativa de 38,478m^2, a área comum de 32,688m^2, perfazendo a área total construída de 71,166m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,370070% no terreno do Condomínio.

4. Lojas 08 e 09 localizadas no Térreo, conterá a área privativa de 37,000m^2, a área comum de 31,432m^2, perfazendo a área total construída de 68,432m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,355856% no terreno do Condomínio.

5. A loja 10 localizada no Térreo, conterá a área privativa de 38,120m^2, a área comum de 32,384m^2, perfazendo a área total construída de 70,504m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,366632% no terreno do Condomínio.

GRUPOS DE GARAGEM

Grupo 01- composto por 2 (duas) vagas, localizadas no 1º subsolo, conterá: área privativa de 21,585m², área comum de 3,789m², perfazendo a área total de 25,374m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,89190% do terreno do condomínio.

Grupo 2- composto por 15 (quinze) vagas, localizadas no 1º. Subsolo, conterá: área privativa de 185,426m², área comum de 32,545m², perfazendo a área total de 217,971m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,766149% do terreno do condomínio.

Grupo 3- composto por 06 (seis) vagas, localizadas no 1º. Subsolo, conterá: área privativa de 77,523m², área comum de 13,603m², perfazendo a área total de 91,130m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,320314% do terreno do condomínio.

Grupo 4- composto por 1 (uma) vaga, localizada no 1º. Subsolo, conterá: área privativa de 16,445m², área comum de 2,886m², perfazendo a área total de 19,331m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,067952% do terreno do condomínio.

Grupo 5- composto por 4 (quatro) vagas, localizadas no 1º. subsolo, conterá: área privativa de 57,417m², área comum de 10,078m², perfazendo a área total de 67,495m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,237240% do terreno do condomínio.

Grupo 6- composto por 33 (trinta e três) vagas, localizadas no 1º. subsolo, conterá: área privativa de 382,367m², área comum de 67,112m², perfazendo a área total de 449,479m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,579872% do terreno do condomínio.

Grupo 7- composto por 6 (seis) vagas, localizadas no 2º. Subsolo, conterá: área privativa de 80,262m², área comum de 14,087m², perfazendo a área total de 94,349m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,331624% do terreno do condomínio.

Grupo 8- composto por 6 (seis) vagas, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 81,567m², área comum de 14,316m², perfazendo a área total de 95,883m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,337023% do terreno do condomínio.

JURÍDICO

Grupo 9- composto por 15 (quinze) vagas, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 188,750m², área comum de 33,129m², perfazendo a área total de 221,879m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,779879% do terreno do condomínio.

Grupo 10- composto por 6 (seis) vagas, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 72,653m², área comum de 12,572m², perfazendo a área total de 85,405m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,300193% do terreno do condomínio.

Grupo 11- composto por 9 (nove) vagas, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 99,974m², área comum de 17,547m², perfazendo a área total de 117,521m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,413074% do terreno do condomínio.

Grupo 12- composto por 17 (dezessete) vagas, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 218,847m², área comum de 38,411m², perfazendo a área total de 257,258m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,904238% do terreno do condomínio.

Grupo 13- composto por 33 (trinta e três) vagas, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 383,769m², área comum de 67,358m², perfazendo a área total de 451,127m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,585665% do terreno do condomínio.

Grupo 14- composto por 12 (doze) vagas, localizadas no 3º. subsolo, conterá: área privativa de 176,436m², área comum de 30,968m², perfazendo a área total de 207,404m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,729000% do terreno do condomínio.

Grupo 15- composto por 15 (quinze) vagas, localizadas no 3º. subsolo, conterá: área privativa de 187,411m², área comum de 32,894m², perfazendo a área total de 220,305m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,774351% do terreno do condomínio.

Grupo 16- composto por 6 (seis) vagas, localizadas no 3º. subsolo, conterá: área privativa de 72,595m², área comum de 12,742m², perfazendo a área total de 85,337m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,299953% do terreno do condomínio.

Grupo 17- composto por 1 (uma) vaga, localizada no 3º. subsolo, conterá: área privativa de 14,433m², área comum de 2,647m², perfazendo a área total de 17,080m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,059645% do terreno do condomínio.

JURÍDICO YOU INC

Grupo 18- composto por 9 (nove) vagas, localizadas no 3º. subsolo, conterá: área privativa de 108,677m², área comum de 19,075m², perfazendo a área total de 127,752m², correspondendo-lhes A fração ideal de 0,449037% do terreno do condomínio.

Grupo 19- composto por 17 (dezessete) vagas, localizadas no 3º. subsolo, conterá: área privativa de 219,208m², área comum de 37,967m², perfazendo a área total de 254,175m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,893330% do terreno do condomínio.

Grupo 20- composto por 33 (trinta e três) vagas, localizadas no 3º. subsolo, conterá: área privativa de 383,762m², área comum de 67,357m², perfazendo a área total de 451,119m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,585631% do terreno do condomínio.

BLOCO A OU HOTEL A

DO 1º. AO 7º. PAVIMENTOS

Final 01- conterá a área privativa de 19,610m^2, a área comum de 31,596m^2, perfazendo a área total construída de 51,206m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,289202% no terreno do Condomínio.

Finais 02; 11; 12 e 14 conterão a área privativa de 19,740m^2, a área comum de 31,804m^2, perfazendo a área total construída de 51,544m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,291119% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 20,600m^2, a área comum de 33,190m^2, perfazendo a área total construída de 53,790m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,303804% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterão a área privativa de 18,800m^2, a área comum de 30,291m^2, perfazendo a área total construída de 49,091m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,277261% no terreno do Condomínio.

DO 8º. AO 10º. PAVIMENTOS

Final 01- conterá a área privativa de 19,610m^2, a área comum de 31,596m^2, perfazendo a área total construída de 51,206m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,289202% no terreno do Condomínio.

Finais 02; 11; 12 e 14 conterão a área privativa de 19,740m^2, a área comum de 31,804m^2, perfazendo a área total construída de 51,544m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,291119% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 20,750m^2, a área comum de 33,433m^2, perfazendo a área total construída de 54,183m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,306018% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterão a área privativa de 18,800m^2, a área comum de 30,291m^2, perfazendo a área total construída de 49,091m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,277261% no terreno do Condomínio.

BLOCO B OU HOTEL B

DO 1º. AO 10º. PAVIMENTOS

Finais 01; 02; 11- conterão a área privativa de 15,140m^2, a área comum de 24,393m^2, perfazendo a área total construída de 39,533m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,223275% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 15,500m^2, a área comum de 24,974m^2, perfazendo a área total construída de 40,474m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,228588% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterão a área privativa de 14,500m^2, a área comum de 23,362m^2, perfazendo a área total construída de 37,862m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,213846% no terreno do Condomínio.

JURÍDICO REVISADO POR YOUINC

Final 12- conterá a área privativa de 24,000m^2, a área comum de 38,668m^2, perfazendo a área total construída de 62,668m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,353939% no terreno do Condomínio.

Final 14- conterá a área privativa de 15,000m^2, a área comum de 24,167m^2, perfazendo a área total construída de 39,167m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,221217% no terreno do Condomínio.

DO 11º. AO 14º. PAVIMENTOS

Finais 01; 02; 11 e 12- conterão a área privativa de 15,140m^2, a área comum de 24,393m^2, perfazendo a área total construída de 39,533m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,223275% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 15,500m^2, a área comum de 24,974m^2, perfazendo a área total construída de 40,474m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,228588% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterão a área privativa de 14,500m^2, a área comum de 23,362m^2, perfazendo a área total construída de 37,862m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,213846% no terreno do Condomínio.

Final 14- conterá a área privativa de 15,000m^2, a área comum de 24,167m^2, perfazendo a área total construída de 39,167m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,221217% no terreno do Condomínio.

PRAZO ESTIMADO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS: ___ DE _____ DE 20__.

PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS: ___ DE _____ DE 20___.

EM TEMPO:

JURÍDICO YOUINC

ANEXO II – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO E MATRÍCULA

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL — **CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP**

matrícula **39.450** | ficha **1** | Em **10 de outubro de 2014.-**

CNS 11.147-6

IMÓVEL: "PRÉDIOS SOB N.ºS 314, 318, 310, 298 TODOS DA RUA ALEGRE, e Nº.S 337, 347 e 355 TODOS DA RUA FLÓRIDA, E SEU RESPECTIVO TERRENO SITUADO NESTA CIDADE, COMARCA E PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA, localizado no alinhamento par da Rua Alegre, e alinhamento impar da Rua Flórida, no quarteirão completado pela Rua Piratininga e Rua Votorantin, distante 31,50m da esquina desta última, medindo trinta e oito metros (38,00m) de frente para a Rua Alegre; por trinta metros (30,00m) de largura na linha dos fundos, onde confronta com a Rua Flórida, para a qual também faz frente; de quem da Rua Alegre olha para o imóvel, do lado direito mede cem metros (100,00m), confrontando com o prédio situado na Rua Alegre nº 290 e com o prédio situado na Rua Flórida nº 321, no mesmo sentido visual, do lado esquerdo mede vinte e cinco metros (25,00m) até o ponto em que deflete à direita com ângulo de 90°, seguindo em reta numa distância de oito metros (8,00m); daí deste ponto deflete à esquerda com o ângulo de 90° e segue em reta numa distância de setenta e cinco metros (75,00m) até encontrar a linha de divisa dos fundos, confrontando nestes segmentos com o prédio n.° 332 da Rua Alegre e com prédio situado na Rua Flórida, nº 365, fechando o seu perímetro, e **encerrando uma área total de três mil e duzentos metros quadrados (3.200,00m²).- UNIFICAÇÃO AUTORIZADA ATRAVÉS DO PROCESSO N.° 1356/79, DA CERTIDÃO MUNICIPAL Nº 513/2014 – parecer n.° 99/2014 - SEJUR.-**

CADASTRO MUNICIPAL: Inscrição nº 05-024-0006/0007/0008/0016/0017/0045.-

PROPRIETÁRIA: GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, sediada em São Paulo, Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar – conjunto 41 – sala 30, Vila Nova Conceição, CNPJ n.° 17.381.755/0001-86.-

REGISTRO ANTERIOR: Registro n.° 15 feito em 24 de setembro de 2014, junto as matrículas nºs 11.618 e 11619, Registro n.° 09 feito em 24 de setembro de 2014, junto a matrícula n.° 3.646, Registro n.° 08 feito em 24 de setembro de 2014 junto a matrícula n.° 4.829, Registro n.° 06 feito em 10 de março de 2014, junto a matrícula n.° 20.367, e Registro n.° 13 feito em 10 de março de 2014, junto a matrícula n.° 23.761, todas desta Unidade.-

O Escrevente Autorizado

(Bel. Nilson Roberto Simone)

Av.1 – M. 39.450, em 15 de janeiro de 2015.-

EX OFÍCIO:- Procedo a presente averbação retificatória, com base no artigo 213, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, combinado com o item 123.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço expedida pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, para constar que a numeração correta dos prédios objeto desta Matrícula são as seguintes:- **Prédios sob nºs 314, 318, 310 e 298, todos da Rua Alegre, e nºs 337, 345 e 355, todos da Rua Flórida**, e não como constou na abertura da mesma-

Averbado por

(José Carlos B. Meneghin - Escrevente/Autorizado)

R.2- M. 39.450, em 29 de janeiro de 2015.- PRENOTAÇÃO 82.030.-

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: Por requerimento de nove (09) de janeiro de dois mil e quinze (2015) o memorial de incorporação imobiliária, a proprietária já identificada representada por Abrão Muskat, CPF/MF sob nº. 030.899.598-87 e, Carlos Eduardo Toledo Ferraz, CPF/MF sob nº. 104.163.548-66, ambos qualificados no título, na qualidade de senhora e legitima possuidora do terreno, localizado na Rua Alegre nºs 314,

(continua no verso)

C. 032

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de São Caetano do Sul - SP

030806

11147-6 - AA

11147-6-030001-04000-1214

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

CNS 11.147-6

318, 310 e 298 e Rua Flórida nºs 337, 345 e 355, que serão demolidos futuramente, nesta cidade, Comarca de Primeira Circunscrição Imobiliária, supra matriculado, **atualmente** cadastrado pela municipalidade **sob n.º 05-024-0006**, e usando das faculdades que lhe são conferidas por lei, resolveu promover sobre o mesmo a **INCORPORAÇÃO** de um empreendimento que denominar-se-á

"CONDOMÍNIO YOU, SÃO CAETANO"

a ser submetido ao REGIME ESPECIAL DE CONDOMINIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS, previsto na Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto-lei 55.815, de 08 de março de 1965 e demais dispositivos aplicáveis, dentro do que, assim declarou:

DO TERRENO ONDE SE PRETENDE A INCORPORAÇÃO

"*Ex vi*" a) da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 20 de fevereiro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3229, fls. 247 e registrada sob R-13 em 10 de março de 2014, na matrícula 23.761; b) da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-15 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 11.618; c) da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-8 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 4829; d) da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-09 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 3646; e) da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-09 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 3646; f) da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-15 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 11.619; e, g) da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 20 de fevereiro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3229, fls. 247 e registrada sob R-06 de 10 de março de 2014, na matrícula 20.367, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, a empresa acima identificada e na forma em que se encontra representada, doravante designada por "INCORPORADORA" tornou-se senhora e legítima proprietária dos referidos imóveis, que unificados, deram origem ao imóvel objeto da abertura da presente matrícula.-

DA CONSTRUÇÃO

Utilizando a totalidade da área descrita e caracterizada, a "INCORPORADORA" aprovou junto à Prefeitura deste Município, no Processo Administrativo n.º 13.025/14, um projeto completo de construção de um moderno empreendimento, de destinação comercial e hotel, que obedecerá pela Rua Alegre os nºs 300 e 320 e Rua Flórida, n.º 341, com três Blocos designados Bloco A, Bloco B e Bloco C, com o total de quatorze mil, setecentos e trinta e um metros e sessenta e nove decímetros quadrados (14.731,69m²) de área a ser construída, conforme alvará de construção n.º 683/2014, expedido em 19 de dezembro de 2014 pela Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul, assim descrito:

Será constituído por edifícios para serviços de hospedagem, composto por 02 (duas) torres sendo **HOTEL A ou BLOCO A** composto por 140 (cento e quarenta) unidades hoteleiras e

(continua na ficha 2)

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula **39.450** | ficha **2**

Em 29 de janeiro de 2015.-

CNS 11.147-6

(continuação da ficha n.º 01).-**HOTEL B ou BLOCO B** composto por 196 (cento e noventa e seis) unidades hoteleiras, sendo denominadas **SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO**; grupo de Lojas, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL ou BLOCO C**, composto por 10 (dez) lojas; e 15 (quinze) grupos de vagas de garagem, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO GARAGEM** composto por 175 (cento e setenta e cinco) vagas de garagem para automóveis de passeio, sendo 72 (setenta e duas) vagas no 1º subsolo e 103 (cento e três) vagas no 2º subsolo, totalizando o empreendimento 361 (trezentos e sessenta e uma) unidades autônomas, localizadas do 2º. subsolo ao 14º pavimento.

Conterá ainda o empreendimento: dois subsolos, térreo com 10 lojas e 12 (doze) vagas de garagem, 05 (cinco) vagas para portadores de necessidades especiais (PNE), 02 (duas) vagas carga/descarga e 01 (uma) vaga de garagem para caminhão/ônibus fretado, pavimentos-tipo, ático, barriletes e cobertura.

O **CONDOMÍNIO YOU, SÃO CAETANO** será composto por 02 (duas) torres sendo **HOTEL A ou BLOCO A** composto por 140 (cento e quarenta) unidades hoteleiras e **HOTEL B ou BLOCO B** composto por 196 (cento e noventa e seis) unidades hoteleiras, sendo denominadas **SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO**; grupo de Lojas, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL ou BLOCO C**, composto por 10 (dez) lojas; e 15 (quinze) grupos de vagas de garagem, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO GARAGEM** composto por 175 (cento e setenta e cinco) vagas de garagem para automóveis de passeio, sendo 72 (setenta e duas) vagas no 1º subsolo e 103 (cento e três) vagas no 2º subsolo, totalizando o empreendimento 361 (trezentos e sessenta e uma) unidades autônomas, localizadas do 2º. subsolo ao 14º pavimento, assim distribuídas:

- **Subcondomínio Hoteleiro:**

Bloco A, também denominado Hotel A- composto por 140 (cento e quarenta) unidades hoteleiras, a uma razão de 14 (catorze) unidades hoteleiras por andar, localizadas do 1º pavimento ao 10º pavimento;

Bloco B, também denominado Hotel B- composto por 196 (cento e noventa e seis) unidades hoteleiras, a uma razão de 14 (catorze) unidades hoteleiras por andar, localizadas do 1º pavimento ao 14º pavimento;

- **Subcondomínio Comercial ou Bloco C:** composto por 10 (dez) lojas, localizadas no Térreo, designadas para fins de identificação como Loja 01 a Loja 10; e

- **Subcondomínio Garagem:** composto por 15 (quinze) unidades autônomas denominadas **Grupos de Vaga de Garagem** - composto por 175 (cento e setenta e cinco) vagas para uso exclusivo de automóvel de passeio, localizados no 1º e 2º subsolos.

Conterá ainda o empreendimento: dois subsolos, térreo com 10 lojas e 12 (doze) vagas de garagem, 05 (cinco) vagas para portadores de necessidades especiais (PNE), 02 (duas) vagas carga/descarga e 01 (uma) vaga de garagem para caminhão/ônibus fretado, pavimentos-tipo, ático, barriletes e cobertura, assim descritos e caracterizados:

2º. Subsolo, a localizar-se abaixo do 1º subsolo, com seu acesso através de rampas, escadas e elevadores. Conterá: reservatórios 1 e 2 do Bloco A, reservatórios 1 e 2 do Bloco B, bombas Torre A e bombas Torre B, vazios, 03 (três) elevadores com parada para o

(continua no verso)

C. 032

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Caetano do Sul - SP
030805
11147-6 - AA
11147-6-03001-04005-121-1

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

CNS 11.147-6

Bloco A, com 01 (uma) caixa de escada com porta corta-fogo, 1MR do Bloco A, depósito de material de limpeza, 03 (três) elevadores com parada para o Bloco B, com 01 (uma) caixa de escada com porta corta-fogo, 1MR do Bloco B, 01 (uma) rampa de acesso do 2° subsolo ao 1° subsolo, 02 (duas) vagas de garagem para portadores de necessidades especiais (PNE) numeradas de 4 e 5, 02 (dois) halls Bloco A e Bloco B, 07 (sete) grupos de vagas de garagem, assim denominadas: Grupo 09 – composto por 12 (doze) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 10 – composto por 15 (quinze) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 11 – composto por 06 (seis) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 12 – composto por 24 (vinte e quatro) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 13 – composto por 08 (oito) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 14 – composto por 05 (cinco) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 15 – composto por 33 (trinta e três) vagas de garagem de uso exclusivo e área de circulação de veículos e pedestres.

1°. Subsolo: a localizar-se abaixo térreo com seu acesso através de rampas, escadas e elevadores. Conterá o Bloco A: subestação Torre A, pressurização Torre A com 02 (duas) portas corta-fogo, tratamento de agua (reuso), projeção do duto de pressurização, duto de pressurização, sala de segurança, 02 (dois) lixos, 03 (três) elevadores com parada com 01 (uma) caixa de escada com porta corta-fogo, 1 MR, hall, 01 (um) administração, almoxarifado, 01 GG, 01 (uma) manutenção, 01 (um) arquivo morto, 01 (um) CPD, 01 (uma) rouparia limpa e 01 (uma) rouparia suja, 01 (um) refeitório, 01 (um) vestiário masculino e 01 (um) vestiário feminino, 01 (uma) área de recebimento e 01 (uma) vaga de garagem de carga/descarga utilitário numerada 02. Conterá ainda o Bloco B: pressurização com portas corta-fogo, 01 (uma) projeção de dutos, 01 (uma) projeção de tomada de ar pressurização, 01 (uma) manutenção, tratamento de água (reuso), subestação, 01 (um) arquivo morto, hall, 03 (três) elevadores com parada com 01 (uma) caixa de escada com porta corta-fogo, 01 (uma) área de recebimento, 01 (um) lixo seco coleta seletiva, 01 (um) lixo seco, almoxarifado, 01 (uma) rouparia limpa, 01 (uma) rouparia suja, 01 (um) refeitório, 1 CPD, 01 (um) vestiário masculino, 01 (um) vestiário feminino, 01 (uma) vaga de carga e descarga, 01 (uma) projeção VP térreo, rampa de acesso para o 2 subsolo e rampa de acesso para o térreo, 01 (uma) vaga de garagem de carga/descarga utilitário numerada 01, além de 08 (oito) grupos de garagem, assim denominadas: Grupo 01 – composto por 02 (duas) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 02 – composto por 15 (quinze) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 03 – composto por 03 (três) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 04 – composto por 06 (seis) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 05 – composto por 01 (uma) vaga de garagem de uso exclusivo; Grupo 06 – composto por 06 (seis) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 07 – composto por 06 (seis) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 08 – composto por 33 (trinta e três) vagas de garagem de uso exclusivo; além de 02 (duas) vagas de garagem para portadores de necessidades especiais (PNE) numeradas 2 e 3, área de circulação de veículos e pedestres e 02 (duas) caixas de retardo enterradas.

Térreo externo: a localizar-se acima do 1°. Subsolo, e conterá jardins, rampa de acesso ao 1°. Subsolo, área de circulação de veículos e pedestres, 01 (uma) vaga de garagem para caminhão/ônibus fretado/veículo fretado, subestação particular (medição), 12 (doze) vagas de garagem de uso exclusivo, 01 (uma) vaga de garagem para portadores de necessidades especiais (PNE), acesso de veículos e pedestres, área de embarque e desembarque, rampas de acesso, área permeável, cota fundo caixa de retardo enterrada, gerador Bloco A, gerador Bloco B, mureta, projeção fim da rampa, VP sobre floreira, pocket park, traffic calm, pisos drenante, calçada, painel cerâmico, painel verde, vasos, muros, 01 (um) W.C para portadores de necessidades especiais (PNE), 2 HID, 2 MDS HID,

(continua na ficha 3)

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula 39.450 | ficha 3

Em 29 de janeiro de 2015.-

CNS 11.147-6

(continuação da ficha n.° 02).-01 (um) portão de correr, 01 (um) gradil de barras horizontais e acesso de veículos fretados/ônibus.

Térreo interno do Bloco A: a localizar-se acima do 1°. Subsolo, e conterá: projeção da tomada de ar sobre a rampa, tomada de ar pressurização, 03 (três) elevadores com parada e 02 (caixas) de escada com portas corta-fogo, 01 (uma) cozinha, 01 (um) restaurante com 87 (oitenta e sete) lugares, hall, b. center, bar, lounge, SAS, maleiro, recepção, back, 01 (um) WC masculino para portadores de necessidades especiais (PNE), 01 (um) WC feminino para portadores de necessidades especiais (PNE), área de circulação, vazios.

Térreo interno do Bloco B: a localizar-se acima do 1°. Subsolo, e conterá: tomada de ar pressurização, projeção tipo, 01 (uma) cozinha, vazios, HID, shafts, 03 (três) elevadores com parada, com 02 (caixas) de escada com portas corta-fogo, depósito, restaurante com 62 (sessenta e dois) lugares, b. center, hall, SAS, back, maleiro, recepção, 01 (um) WC masculino para portadores de necessidades especiais (PNE), 01 (um) WC feminino para portadores de necessidades especiais (PNE), área de circulação, 10 (dez) lojas numeradas de 01 a 10.

Do 1°. ao 7°. Pavimento do Bloco A: conterão 98 unidades hoteleiras a uma razão de 14 unidades hoteleiras por pavimento, além das referidas unidades autônomas, cada pavimento conterá: rouparia, terraço técnico, 03 (três) elevadores com parada, hall, 02 (duas) caixas de escada com portas corta-fogo, 02 MR, vazios, área de circulação de pessoas, 02 caixas de pressurização.

Do 8°. ao 10°. Pavimento do Bloco A: conterão 42 unidades hoteleiras a uma razão de 14 unidades hoteleiras por pavimento, além das referidas unidades autônomas, cada pavimento conterá: rouparia, terraço técnico, 03 (três) elevadores com parada, hall, 02 (duas) caixas de escada com portas corta-fogo, 02 MR, vazios, área de circulação de pessoas.

Do 1°. Ao 10°. Pavimento do Bloco B: conterão 140 unidades hoteleiras a uma razão de 14 unidades hoteleiras por pavimento, além das referidas unidades autônomas cada pavimento conterá: rouparia, terraço técnico, elevadores (3) com parada, hall, 02 (duas) caixas de escada com portas corta-fogo, 02 MR, vazios, área de circulação de pessoas.

Do 11°. Ao 14°. Pavimento do Bloco B: conterão 56 unidades hoteleiras a uma razão de 14 unidades hoteleiras por pavimento, além das referidas unidades autônomas cada pavimento conterá: rouparia, terraço técnico, elevadores (3) com parada, hall, 02 (duas) caixas de escada com portas corta-fogo, 02 MR, vazios, área de circulação de pessoas e laje impermeabilizada.

Barriletes Blocos A e B: conterão cada um: barrilete, bombas de incêndio com porta corta-fogo, 03 (três) poços de elevadores sem parada, 02 (dois) reservatórios, laje impermeabilizada, 01 (uma) caixa de escada com alçapão e porta corta-fogo, VP's.

Reservatórios Blocos A e B: conterão cada um: 02 (duas) projeções alçapão, 02 escadas marinheiro, 01 alçapão, cobertura de elevadores, laje impermeabilizada.

Coberturas Blocos A e B: conterão cada uma: 2 alçapões, 01 laje impermeabilizada, vazios, duas escadas marinheiros.

(continua no verso)

C. 032

1° Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de São Caetano do Sul - SP

030804

11147-6 - AA

11147-5-030001-040000-1214

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

CNS 11.147-6

DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Uma vez concluídas todas as obras do empreendimento, será o mesmo instituído ao **REGIME ESPECIAL DE CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS**, segundo os princípios da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto Lei 55.815, de 08 de março de 1965 e demais disposições legais aplicáveis à espécie, pelo que fica o mesmo dividido em duas partes distintas, a saber:

a) **UMA**, consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum dos condôminos, portanto inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas e que são aquelas assim definidas no artigo 3º da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto Lei 55.815, de 08 de março de 1965, e, ainda, as expressamente mencionadas na convenção de condomínio adiante.

b) **OUTRA**, consubstanciada de coisas e uso exclusivo dos condôminos e áreas de propriedade privativa dos futuros condôminos, denominadas "unidades autônomas" e que são representadas pelas lojas; unidades hoteleiras e grupo de vagas de garagem a seguir especificados.

ESPECIFICAÇÃO DAS FUTURAS UNIDADES AUTÔNOMAS

As "unidades autônomas" que comporão o condomínio obedecerão às seguintes designações numéricas:

Do Bloco C - lojas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10.

Do Bloco A

1° andar ou 1º pavimento - unidades hoteleiras nº 101A, 102A, 103A PNE, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A;

2° andar ou 2º pavimento - unidades hoteleiras nº 201A, 202A, 203A PNE, 204A, 205A, 206A, 207A, 208A, 209A, 210A, 211A, 212A, 213A, 214A;

3° andar ou 3º pavimento - unidades hoteleiras nº 301A, 302A, 303A PNE, 304A, 305A, 306A, 307A, 308A, 309A, 310A, 311A, 312A, 313A, 314A;

4° andar ou 4º pavimento - unidades hoteleiras nº 401A, 402A, 403A PNE, 404A, 405A, 406A, 407A, 408A, 409A, 410A, 411A, 412A, 413A, 414A;

5° andar ou 5º pavimento - unidades hoteleiras nº 501A, 502A, 503A PNE, 504A; 505A, 506A, 507A, 508A, 509A, 510A, 511A, 512A, 513A, 514A;

6° andar ou 6º pavimento - unidades hoteleiras nº 601A, 602A, 603A PNE , 604A, 605A, 606A, 607A, 608A, 609A, 610A, 611A, 612A, 613A, 614A;

7° andar ou 7º pavimento - unidades hoteleiras nº 701A, 702A, 703A PNE, 704A, 705A, 706A, 707A, 708A, 709A, 710A, 711A, 712A, 713A, 714A;

(continua na ficha 4)

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula **39.450** | ficha **4**

Em 29 de janeiro de 2015.-

CNS 11.147-6

(continuação da ficha n.° 3).-

8° andar ou 8° pavimento - unidades hoteleiras n° 801A, 802A, 803A, 804A, 805A, 806A, 807A, 808A, 809A, 810A, 811A, 812A, 813A, 814A;

9° andar ou 9° pavimento - unidades hoteleiras n° 901A, 902A; 903A; 904A; 905A; 906A; 907A, 908A, 909A, 910A, 911A, 912A, 913A, 914A ;

10° andar ou 10° pavimento - unidades hoteleiras n° 1001A, 1002A; 1003A; 1004A; 1005A; 1006A; 1007A, 1008A, 1009A, 1010A, 1011A, 1012A, 1013A, 1014A.

Do Bloco B

1° andar ou 1° pavimento - unidades hoteleiras n° 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B, 111B, 112B PNE, 113B, 114B;

2° andar ou 2° pavimento - unidades hoteleiras n° 201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 208B, 209B, 210B, 211B, 212B PNE 213B, 214B;

3° andar ou 3° pavimento - Unidades hoteleiras n° 301B, 302B, 303B, 304B, 305B, 306B, 307B, 308B, 309B, 310B, 311B, 312B PNE, 313B, 314B;

4° andar ou 4° pavimento - Unidades hoteleiras n° 401B, 402B, 403B, 404B, 405B, 406B, 407B, 408B, 409B, 410B, 411B, 412B PNE, 413B, 414B;

5° andar ou 5° pavimento - Unidades hoteleiras n° 501B, 502B, 503B, 504B; 505B, 506B, 507B, 508B, 509B, 510B, 511B, 512B PNE, 513B, 514B;

6° andar ou 6° pavimento - Unidades hoteleiras n° 601B, 602B, 603B, 604B, 605B, 606B, 607B, 608B, 609B, 610B, 611B, 612B PNE, 613B, 614B;

7° andar ou 7° pavimento - Unidades hoteleiras n° 701B, 702B, 703B, 704B, 705B, 706B, 707B, 708B, 709B, 710B, 711B, 712B PNE, 713B, 714B;

8° andar ou 8° pavimento - Unidades hoteleiras n° 801B, 802B, 803B, 804B, 805B, 806B, 807B, 808B, 809B, 810B, 811B, 812B PNE, 813B, 814B;

9° andar ou 9° pavimento - Unidades hoteleiras n° 901B, 902B; 903B; 904B; 905B; 906B; 907B, 908B, 909B, 910B, 911B, 912B PNE, 913B, 914B;

10° andar ou 10° pavimento - Unidades hoteleiras n° 1001B, 1002B; 1003B; 1004B; 1005B; 1006B; 1007B, 1008B, 1009B, 1010B, 1011B, 1012B PNE, 1013B, 1014B.

11° andar ou 11° pavimento - Unidades hoteleiras n° 1101B, 1102B; 1103B; 1104B; 1105B; 1106B; 1107B, 1108B, 1109B, 1110B, 1111B, 1112B, 1113B, 1114B.

12° andar ou 12° pavimento - Unidades hoteleiras n° 1201B, 1202B; 1203B; 1204B; 1205B; 1206B; 1207B, 1208B, 1209B, 1210B, 1211B, 1212B, 1213B, 1214B.

13° andar ou 13° pavimento - Unidades hoteleiras n° 1301B, 1302B; 1303B; 1304B; 1305B; 1306B; 1307B, 1308B, 1309B, 1310B, 1311B, 1312B, 1313B, 1314B.

(continua no verso)

C. 032

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Caetano do Sul - SP
030803
11147-6 - AA

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

CNS 11.147-6

14° andar ou 14° pavimento - Unidades hoteleiras nº 1401B, 1402B; 1403B; 1404B; 1405B; 1406B; 1407B, 1408B, 1409B, 1410B, 1411B, 1412B, 1413B, 1414B.

Grupo de vagas de garagem – 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

Das áreas e frações ideais das unidades

Lojas 01/06 localizadas no Térreo conterá cada uma a área privativa de 39,660m², a área comum de 36,548m², perfazendo a área total construída de 76,208m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,394603% no terreno do Condomínio.

Lojas 02, 03, 04 e 05 localizadas no Térreo, conterá cada uma a área privativa de 38,080m², a área comum de 35,092m², perfazendo a área total construída de 73,172m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,378881% no terreno do Condomínio.

Loja 07 localizada no Térreo, conterá a área privativa de 38,478m², a área comum de 35,459m², perfazendo a área total construída de 73,937m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,382840% no terreno do Condomínio.

Lojas 08 e 09 localizadas no Térreo, conterá cada uma a área privativa de 37,000m², a área comum de 34,096m², perfazendo a área total construída de 71,096m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,368132% no terreno do Condomínio.

A loja 10 localizada no Térreo, conterá a área privativa de 38,120m², a área comum de 35,127m², perfazendo a área total construída de 73,247m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,379254% no terreno do Condomínio.

SUBCONDOMÍNIO GARAGEM - GRUPOS DE VAGAS DE GARAGEM

1º SUBSOLO

Grupo 01 - compostas por 02 (duas) vagas, denominadas n.ºs 68 e 69, localizadas no 1º subsolo, conterá: área privativa de 20,680m², área comum de 2,374m², perfazendo a área total de 23,054m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,092002% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se pela frente com área de circulação de veículos, à esquerda com rampa sobe para o térreo, à direita com carga/descarga utilitário e lixos e nos fundos com duto de pressurização.

Grupo 2 - composto por 15 (quinze) vagas, denominadas n.ºs 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83 e 84, localizadas no 1º. Subsolo conterá: área privativa de 187,907m², área comum de 21,566m², perfazendo a área total de 209,473m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,835972% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com área de acesso a pedestres e recebimento, à direita com muro, e nos fundos com refeitório, rouparia suja, rouparia limpa e CPD.

Grupo 3 - composto por 03 (três) vagas, denominadas nºs 65, 66 e 67, localizadas no 1º. Subsolo conterá: área privativa de 32,842m², área comum de 3,769m², perfazendo a

(continua na ficha 5)

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL — **CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP**

matrícula **39.450** | ficha **5** | Em 29 de janeiro de 2015.-

CNS 11.147-6

(continuação da ficha n.° 4).-área total de 36,611m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,146109% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com manutenção, à esquerda com rampa desce para segundo subsolo, à direita com área de circulação de pedestres e projeção da tomada de ar da pressurização, e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 4 - composto por 06 (seis) vagas, denominadas n.°s 46, 47, 48, 49, 50 e 51, localizadas no 1°. Subsolo conterá: área privativa de 77,680m², área comum de 8,915m², perfazendo a área total de 86,595m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,345586% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com muro, à direita com área de circulação de pedestres, subestação e tratamento de água (reuso), e nos fundos com manutenção.

Grupo 5 - composto por 01 (uma) vaga, denominadas n.°s 52, localizada no 1°. subsolo conterá: área privativa de 16,096m², área comum de 1,847m², perfazendo a área total de 17,943m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,071608% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, Confronta-se de frente com área de circulação de veículo, à esquerda com circulação de pedestre, à direita com carga/descarga utilitário, e nos fundos com subestação.

Grupo 6 - composto por 06 (seis) vagas, denominadas n.°s 53, 54, 55, 56, 57 e 58, localizadas no 1°. subsolo conterá: área privativa de 68,593m², área comum de 7,872m², perfazendo a área total de 76,465m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,305163% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com circulação de pedestres e carga/descarga utilitário, à direita com circulação de veículos e vagas n.°s 59 e 60 pertencentes ao Grupo 7, e nos fundos com vestiário masculino e feminino.

Grupo 7 - composto por 06 (seis) vagas, denominadas n.°s 59, 60, 61, 62, 63 e 64, localizadas no 1°. Subsolo conterá: área privativa de 67,635m², área comum de 7,762m², perfazendo a área total de 75,397m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,300901% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com vagas n.°s 57 e 58 pertencentes ao Grupo 6, vestiário feminino, rouparia limpa, rouparia suja e almoxarifado, à direita com circulação de veículos e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 8 - composto por 33 (trinta e três) vagas, denominadas n.°s 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 e 45, localizadas no 1°. subsolo, conterá: área privativa de 383,766m², área comum de 44,045m², perfazendo a área total de 427,811m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,707311% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, Confronta-se de frente com muro, à esquerda com muro, à direita com muro e nos fundos área de com circulação de veículos.

(continua no verso)

C. 032

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Caetano do Sul - SP
030802
11147-6 - AA
11147-6-330031-010000-1214

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

CNS 11.147-6

2º SUBSOLO

Grupo 9 - composto por 12 (doze) vagas, denominadas n.ºs 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165 e 166, localizadas no 2º. subsolo conterá: área privativa de 161,044m², área comum de 18,483m², perfazendo a área total de 179,527m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,716458% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com muro, à direita com área de circulação de veículo e caixa de escada com porta corta fogo e 1MR, e nos fundos com reservatório 1 Bloco B, reservatório 2 Bloco B, caixa de escada com porta corta fogo, 1MR e área de circulação de pedestres.

Grupo 10 - composto por 15 (quinze) vagas, denominadas n.ºs 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 e 187, localizadas no 2º. subsolo conterá: área privativa de 181,165m², área comum de 20,792m², perfazendo a área total de 201,957m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,805978% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com área de circulação de pedestres, hall e reservatório 2 do Bloco A, bomba da Torre A e bomba da Torre B, à direita com muro, e nos fundos com muro.

Grupo 11 - composto por 06 (seis) vagas, denominadas n.ºs 167, 168, 169, 170, 171 e 172, localizadas no 2º. subsolo conterá: área privativa de 66,647m², área comum de 7,649m², perfazendo a área total de 74,296m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,296506% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com área de circulação de veículos, à direita com muro e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 12 - composto por 24 (vinte e quatro) vagas, denominadas n.ºs 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148 e 149, localizadas no 2º. subsolo conterá: área privativa de 291,262m², área comum de 33,428m², perfazendo a área total de 324,690m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,295747% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com vagas n.ºs 119, 121, 123, 125 pertencentes ao Grupo 13, hall, área de circulação de pedestres e vaga n.º 05 PNE, à direita com circulação de veículos e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 13 - composto por 08 (oito) vagas, denominadas n.ºs 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124 e 125, localizadas no 2º. subsolo conterá: área privativa de 108,551m², área comum de 12,468m², perfazendo a área total de 121,019m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,482930% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com área de circulação de veículos, à direita com vagas n.ºs 126, 127 e 128 pertencentes ao Grupo 12, e nos fundos com área de circulação de pedestres, caixa de escada com 02 portas corta-fogo, 1MR e hall.

(continua na ficha 6)

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula 39.450 | ficha 6

Em 29 de janeiro de 2015.-

CNS - 11.147-6

(continuação da ficha n.° 5).-

Grupo 14 - composto por 05 (cinco) vagas, denominadas n.°s 150, 151, 152, 153 e 154, localizadas no 2°. subsolo conterá: área privativa de 56,910m², área comum de 6,532m², perfazendo a área total de 63,442², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,253183% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com área circulação de veículos, à esquerda com rampa sobe para 1° subsolo e muro, à direita com área de circulação de pedestres e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 15 - composto por 33 (trinta e três) vagas, denominadas n.°s 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 e 117, localizadas no 2°. subsolo conterá: área privativa de 383,766m², área comum de 44,045m², perfazendo a área total de 427,811m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,707311% do terreno do condomínio. Tomando-se por base o observador postado na Rua Flórida e olhando para o empreendimento, confronta-se de frente com muro, à esquerda com muro, à direita com muro, e nos fundos com área de circulação de veículos.

SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO BLOCO A OU HOTEL A

DO 1°. AO 7°. PAVIMENTOS

Final 01- conterá a área privativa de 19,610m², a área comum de 26,691m², perfazendo a área total construída de 46,301m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,299602% no terreno do Condomínio.

Finais 02; 11; 12 e 14 conterá cada uma a área privativa de 19,740m², a área comum de 26,868m², perfazendo a área total construída de 46,608m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,301587% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 20,600m², a área comum de 28,038m², perfazendo a área total construída de 48,638m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,314719% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterá cada uma a área privativa de 18,800m², a área comum de 25,589m², perfazendo a área total construída de 44,389m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,287226% no terreno do Condomínio.

DO 8°. AO 10°. PAVIMENTOS

Final 01- conterá a área privativa de 19,610m², a área comum de 26,691m², perfazendo a área total construída de 46,301m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,299602% no terreno do Condomínio.

Finais 02; 11; 12 e 14 conterá cada uma a área privativa de 19,740m², a área comum de 26,868m², perfazendo a área total construída de 46,608m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,301587% no terreno do Condomínio.

(continua no verso)

C. 032

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de São Caetano do Sul - SP

030801

11147-6 - AA

11147-5-030801-040000-1214

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

CNS 11.147-6

Final 03- conterá a área privativa de 20,750m², a área comum de 28,242m², perfazendo a área total construída de 48,992m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,317015% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterá cada uma a área privativa de 18,800m², a área comum de 25,589m², perfazendo a área total construída de 44,389m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,287226% no terreno do Condomínio.

SUBCONDOMINIO HOTELEIRO-BLOCO B OU HOTEL B

DO 1°. AO 10°. PAVIMENTOS

Finais 01; 02; 11- conterá cada uma a área privativa de 15,140m², a área comum de 20,607m², perfazendo a área total construída de 35,747m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,231313% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 15,500m², a área comum de 21,095m², perfazendo a área total construída de 36,595m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,236803% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterá cada uma a área privativa de 14,500m², a área comum de 19,736m², perfazendo a área total construída de 34,236m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,221534% no terreno do Condomínio.

Final 12- conterá a área privativa de 24,000m², a área comum de 32,666m², perfazendo a área total construída de 56,666m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,366673% no terreno do Condomínio.

Final 14- conterá a área privativa de 15,000m², a área comum de 20,416m², perfazendo a área total construída de 35,416m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,229168% no terreno do Condomínio.

DO 11°. AO 14°. PAVIMENTOS

Finais 01; 02; 11 e 12- conterá cada um a área privativa de 15,140m², a área comum de 20,607m², perfazendo a área total construída de 35,747m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,231313% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 15,500m², a área comum de 21,095m², perfazendo a área total construída de 36,595m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,236803% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterá cada uma a área privativa de 14,500m², a área comum de 19,736m², perfazendo a área total construída de 34,236m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,221534% no terreno do Condomínio.

Final 14- conterá a área privativa de 15,000m², a área comum de 20,416m², perfazendo a área total construída de 35,416m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,229168% no terreno do Condomínio.

IX- CONFRONTAÇÕES:

(continua na ficha 7)

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula 39.450 | ficha 7

Em 29 de janeiro de 2015.-

CNS 11.147-6

(continuação da ficha n.º 6).-

De quem da Rua Alegre olha para o imóvel

SUBCONDOMINIO HOTELEIRO-BLOCO A OU HOTEL A

Unidade Hoteleira final 01

Confronta-se de frente com a rouparia e área de circulação, à direita com o recuo do edifício, à esquerda com hall, nos fundos com unidade hoteleira final 02.

Unidade Hoteleira final 02

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 01, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com recuo de fundos.

Unidade Hoteleira final 03

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 04, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, nos fundos com recuo de fundos.

Unidade Hoteleira final 04

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 05, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, e nos fundos com unidade hoteleira final 03.

Unidade Hoteleira final 05

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 06, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 04.

Unidade Hoteleira final 06

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 07, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 05.

Unidade Hoteleira final 07

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 08, à direita com hall, à esquerda com o recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 06.

Unidade Hoteleira final 08

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 09, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 07.

Unidade hoteleira final 09

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 10, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 08.

(continua no verso)

C. 032

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos - Comarca de São Caetano do Sul - SP

030800 11147-6 - AA

CNS 11.147-6

Unidade hoteleira final 10

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 11, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, e nos fundos com unidade hoteleira final 09.

Unidade hoteleira final 11

Confronta-se de frente com recuo do edifício, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 10.

Unidade hoteleira final 12

Confronta-se de frente com recuo do edifício, à direita com o recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 13.

Unidade hoteleira final 13

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 12, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 14.

Unidade hoteleira final 14

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 13, à direita com o recuo do edifício, à esquerda com hall e nos fundos parte com terraço técnico, parte com pressurização e parte com vazio.

SUBCONDOMINIO HOTELEIRO-BLOCO B OU HOTEL B

Unidade hoteleira final 01

Confronta-se de frente com vazio e pressurização, à direita com o recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 02.

Unidade hoteleira final 02

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 01, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com recuo.

Unidade hoteleira final 03

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 04, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, nos fundos com recuo.

Unidade hoteleira final 04

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 05, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, e nos fundos com unidade hoteleira final 03.

Unidade hoteleira final 05

(continua na ficha 8)

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula 39.450 | ficha 8

Em 29 de janeiro de 2015.-

CNS 11.147-6

(continuação da ficha n.º 7).-

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 06, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 04.

Unidade hoteleira final 06

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 07, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 05.

Unidade hoteleira final 07

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 08, à direita com hall, à esquerda com o recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 06.

Unidade hoteleira final 08

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 09, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 07.

Unidade hoteleira final 09

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 10, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 08.

Unidade hoteleira final 10

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 11, à direita hall, à esquerda com recuo lateral, e nos fundos com unidade hoteleira final 09.

Unidade hoteleira final 13

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 12, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 14.

Unidade hoteleira final 14

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 13, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com parte rouparia e parte com área de circulação.

DO 1º PAVIMENTO

Unidade hoteleira final 11

Confronta-se de frente com vazio, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 10.

Unidade hoteleira final 12

(continua no verso)

C. 032

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Caetano do Sul - SP
030799
11147-6 - AA
11147-6-330901-340000-1214

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

CNS 11.147-6

Confronta-se de frente com vazios, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 13.

DO 2º PAVIMENTO

Unidade hoteleira final 11

Confronta-se de frente com laje impermeabilizada, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 10.

Unidade hoteleira final 12

Confronta-se de frente com laje impermeabilizada, à direita com recuo lateral direito, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 13.

DO 3º AO 14º PAVIMENTOS

Unidade hoteleira final 11

Confronta-se de frente com recuo do edifício, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 10.

DO 3º AO 10º PAVIMENTOS

Unidade hoteleira final 12

Confronta-se de frente com recuo frontal do edifício, à direita com recuo lateral direito, à esquerda com hall e nos fundos parte com unidade hoteleira final 13 e parte com recuo lateral direito da edificação.

DO 11º. AO 14º. PAVIMENTOS

Unidade hoteleira final 12

Confronta-se de frente com recuo do edifício, à direita com recuo lateral, à esquerda com área de circulação e nos fundos com unidade hoteleira final 13.

SUBCONDOMINIO COMERCIAL OU BLOCO C -DAS LOJAS

Loja 1

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com muro, à esquerda com loja 2 e nos fundos com área de circulação e jardins.

Loja 2

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 1, à esquerda com loja 3 e nos fundos com área de circulação, jardim e back.

Loja 3

(continua na ficha 9)

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula 39.450 | ficha 9

Em 29 de janeiro de 2015.-

CNS 11.147-6

(continuação da ficha n.° 08).-
Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 2, à esquerda com loja 4 e nos fundos com back.

Loja 4

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 3, à esquerda com loja 5 e nos fundos com recepção.

Loja 5

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 4, à esquerda com loja 6 e nos fundos com vazio e recepção.

Loja 6

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 5, à esquerda com área de circulação e nos fundos com área de circulação e vazio.

Loja 7

Confronta-se de frente com loja 8, à direita com área de circulação, à esquerda e nos fundos com muro.

Loja 8

Confronta-se de frente com loja 9, à direita com área de circulação, à esquerda com muro e nos fundos loja 7.

Loja 9

Confronta-se de frente com loja 10, à direita com área de circulação, à esquerda com muro e nos fundos loja 8.

Loja 10

Confronta-se de frente com área permeável e HID, à direita com área de circulação, à esquerda com muro e nos fundos loja 9.

Em obediência ao que à respeito disciplinam a alínea "J" do artigo 32 da Lei Federal 4.591/64 e o Provimento nº 58/89 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, a **INCORPORADORA** anexa ao presente instrumento e dele passa a fazer parte integrante, a MINUTA DA CONVENÇÃO que passará a vigorar para o edifício futuramente concluído.

DECLARAÇÕES ESPECIAIS DA INCORPORADORA

A **INCORPORADORA** declara sob responsabilidade civil e criminal que não comercializa mercadorias e nem serviços, portanto está isenta do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços, deixando de apresentar a Certidão Negativa de

(continua no verso)

C. 032

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Caetano do Sul - SP

030798

11147-6 - AA

11147-6-030001-040000-1214

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

CNS 11.147-6

I.C.M.S. expedida pela Secretaria da Fazenda Estadual, e que não houve as ocorrências das alíneas "L" e "M" do artigo 32 da Lei Condominial.

O empreendimento **está sujeito ao prazo máximo de carência, ou seja, 180 dias** estabelecido no artigo 34 da Lei Federal 4.591/64.

Na hipótese de desistência da incorporação, a **INCORPORADORA** denunciará suas intenções, bem como comunicará os eventuais promitentes adquirentes das futuras unidades autônomas, restituindo-lhes no prazo de 30 dias, as quantias que deles houver recebido.

Ainda a **INCORPORADORA** poderá desistir da incorporação, se dentro do prazo anteriormente referido, não for procedida a alienação de 50% das futuras unidades integrantes do empreendimento ora objetivado.

A Incorporadora declara que o presente empreendimento NÃO se submeterá ao regime de afetação estabelecido na Lei nº 10.931/04.

Declara também, que a diferença existente entre a área a ser construída aprovada no projeto de Prefeitura do Município de São Caetano do Sul e o critério de calculo utilizado na NB 12721/2007 refere-se as áreas descobertas que não são computadas para a aprovação de projeto perante a referida Prefeitura.

Esclarece-se ainda que estas áreas descobertas computadas no quadro de áreas são as constantes do Quadro V – II do mesmo apresentado no processo de incorporação imobiliária.

Os boxes de garagem estarão localizados no primeiro e segundo subsolo e terão a capacidade para estacionamento e guarda de 175 (cento e setenta e cinco) vagas de automóveis de passeio, sendo 72 (setenta e duas) vagas no 1º subsolo e 103 (cento e três) vagas no 2º subsolo 120 (cento vinte) veículos de passeio, todas distribuídas em 15 Grupos, e sua utilização será regulada pelo Regimento Interno que vier a ser adotado para o condomínio, e dependerá do auxilio de manobristas.

Para os fins e efeitos do Regimento de Custas do Estado de São Paulo, informam que o custo global das obras, segundo os índices oficiais do SINDUSCON, R$ 17.088.319,87 (dezessete milhões, oitenta e oito mil, trezentos e dezenove reais e oitenta e sete centavos), e que o terreno está lançado na Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul neste exercício em R$ 2.664.480,00 (dois milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e oitenta reais).

Registrado por

(Bel. Nilson Roberto Simone - Escrevente Autorizado)

(continua na ficha)

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula **39.450** ficha **10**

Em

CERTIFICA MAIS que o(s) imóveis(eis) objeto(s) da presente certidão, até esta data, tem (em) sua(s) situação (ções) com referência a alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica da respectiva matrícula. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. São Caetano do Sul, 29/01/2015 15:32:48h.

VALOR REC. P/ CERTIDÃO		
AO OFICIAL	R$	25,37
AO ESTADO	R$	7,21
AO IPESP	R$	5,34
SINOREG	R$	1,34
T. JUSTIÇA	R$	1,34
TOTAL	R$	40,60

Bel. Fernando G. B. De Conti - Oficial Interino

Bel. Nilson Roberto Simone
ESCREVENTE AUTORIZADO

OS SELOS DO ESTADO E AS TAXAS MARGEADAS FORAM RECOLHIDOS POR VERBA.

(continua no verso)

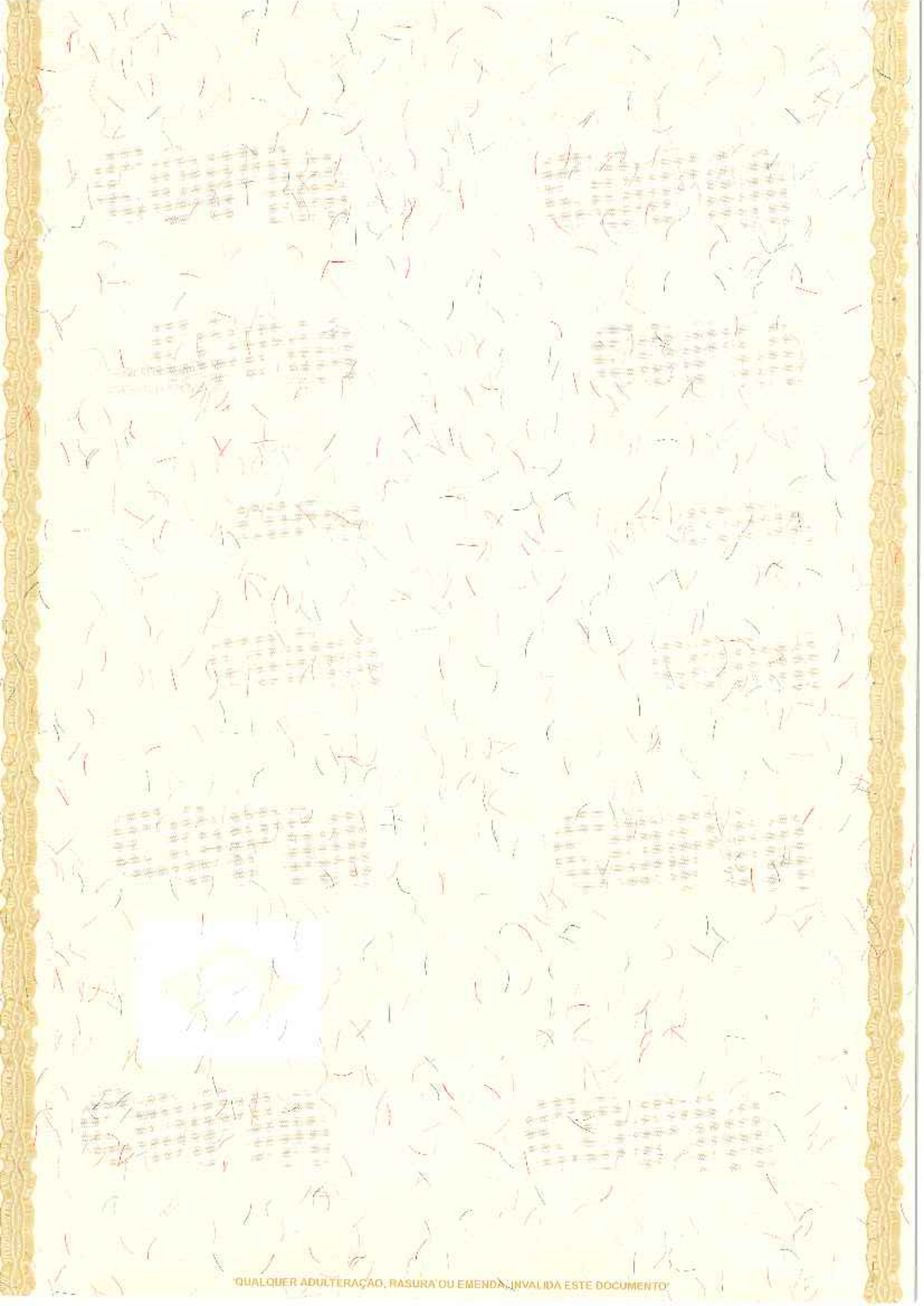
C. 032

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de São Caetano do Sul - SP

031061

11147-6 - AA

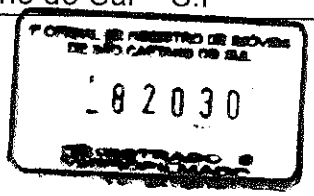
"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"



'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

CONDOMÍNIO YOU, SÃO CAETANO
Rua Alegre n.ºs 300,320 x Rua Flórida, n.º 341
São Caetano do Sul
1ª. Circunscrição Imobiliária de São Caetano do Sul – S.P



I -LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

O imóvel, sobre o qual localizar-se-á o empreendimento objetivado pela presente incorporação situa-se na Rua Alegre nºs. 300, 320 x Rua Flórida, n.º 341, 1ª. Circunscrição Imobiliária de São Caetano do sul-SP.

II- TITULAR DE DOMÍNIO E INCORPORADORA

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº. 17.381.755/0001-86, com sede na cidade de São Paulo – Capital na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 360, conjunto nº. 41, sala nº. 30, neste ato representada por seus administradores, **ABRÃO MUSZKAT**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº. 2.935.505-9-SSP/SP e, inscrito no CPF/MF sob nº. 030.899.598-87 e, **CARLOS EDUARDO TOLEDO FERRAZ**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº. 9.711.668-3-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 104.163.548-66, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo.

III – DESCRIÇÃO UNIFICADA DOS IMÓVEIS

Matrícula nº 39.450 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP:

"Os prédios sob os **nºs 298, 310, 314 e 318** da Rua Alegre, no seu alinhamento predial par e sob os **nºs 337, 345 e 355** da Rua Flórida, no seu alinhamento predial impar, localizados no quarteirão completado pela Rua Piratininga e Votorantim, distante 31,50m. da esquina desta última, nesta cidade, Comarca e 1ª. Circunscrição Imobiliária e, seu respectivo terreno medindo **38,00m**. (trinta e oito metros) de frente para a referida Rua Alegre; por **30,00m**. (trinta metros) de largura na linha dos fundos, onde confronta com a Rua Flórida, para a qual também faz frente; de quem de frente olha para o imóvel, visto da Rua Alegre, na lateral direita mede **100,00m**. (cem

metros), onde confronta com o prédio situado na Rua Alegre, nº. 290 e com o prédio situado na Rua Flórida, nº. 321; no mesmo sentido visual, na lateral esquerda mede **25,00m**. (vinte e cinco metros) até o ponto em que deflete à direita com ângulo de 90º, seguindo em reta numa distância de **8,00m**. (oito metros); daí deste ponto deflete à esquerda com ângulo de 90º e segue em reta numa distância de **75,00m**. (setenta e cinco metros) até encontrar a linha de divisa dos fundos, confrontando nestes segmentos com o prédio situado na Rua Alegre, nº. 332 e com o prédio situado na Rua Flórida, nº. 365, fechando o seu perímetro e, encerrando uma área total de **3.200,00m²** (três mil e duzentos metros quadrados), estando cadastrado na Prefeitura Municipal conforme inscrição imobiliária nº 05.024.0006."

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
82030
REGISTRADO E MICROFICHADO

IV - TÍTULO AQUISITIVO DE PROPRIEDADE

O imóvel acima descrito, objeto da Matrícula n.º39.450 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, foi adquirido em sua totalidade pela incorporadora, por meio dos seguintes instrumentos:

(i) Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 20 de fevereiro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3229, fls. 247 e registrada sob R-13 em 10 de março de 2014, na matrícula 23.761 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul-SP;

(ii) Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-15 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 11.618 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul-SP;

(iii) Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-8 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 4829 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul-SP;

(iv) Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-09 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 3646 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul-SP;

(v) Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro

3307, fls. 175 e registrada sob R-09 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 3646 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul-SP;

(vi) Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3307, fls. 175 e registrada sob R-15 em 24 de setembro de 2014, na matrícula 11.619 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul-SP;

(vii) Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 20 de fevereiro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo, livro 3229, fls. 247 e registrada sob R-06 de 10 de março de 2014, na matrícula 20.367 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul-SP.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
- 8 2 0 3 0
REGISTRADO E

V- *OBJETO DA INCORPORAÇÃO*

O objeto da incorporação a ser realizada pelo sistema da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e regulamentação posterior, é um condominio de natureza comercial, hoteleira e estacionamento, que será construído sobre a totalidade do terreno, após a demolição dos prédios ali existentes, segundo alvará de aprovação de edificação nova n.º 683/2014 - Processo n.º 13025/14, expedido em 19 de dezembro de 2014 pela Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul - SP, que receberá a denominação de **CONDOMÍNIO YOU, SÃO CAETANO**, a situar-se na Rua Alegre nºs. 300 e 320 x Rua Flórida, n.º 341 e que apresentará as seguintes características:

Será constituído por edifícios para serviços de hospedagem, composto por 02 (duas) torres sendo **HOTEL A ou BLOCO A** composto por 140 (cento e quarenta) unidades hoteleiras e **HOTEL B ou BLOCO B** composto por 196 (cento e noventa e seis) unidades hoteleiras, sendo denominadas **SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO**; grupo de Lojas, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL ou BLOCO C**, composto por 10 (dez) lojas; e 15 (quinze) grupos de vagas de garagem, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO GARAGEM** composto por 175 (cento e setenta e cinco) vagas de garagem para automóveis de passeio, sendo 72 (setenta e duas) vagas no 1º subsolo e 103 (cento e três) vagas no 2º subsolo, totalizando o empreendimento 361 (trezentos e sessenta e uma) unidades autônomas, localizadas do 2º. subsolo ao 14º pavimento.

Conterá ainda o empreendimento: dois subsolos, térreo com 10 lojas e 12 (doze) vagas de garagem, 05 (cinco) vagas para portadores de necessidades especiais (PNE), 02 (duas) vagas carga/descarga e 01 (uma) vaga de garagem para caminhão/ônibus fretado, pavimentos-tipo, ático, barriletes e cobertura.

VI - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O **CONDOMÍNIO YOU, SÃO CAETANO,** composto por 02 (duas) torres sendo **HOTEL A ou BLOCO A** composto por 140 (cento e quarenta) unidades hoteleiras e **HOTEL B ou BLOCO B** composto por 196 (cento e noventa e seis) unidades hoteleiras, sendo denominadas **SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO**; grupo de Lojas, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL ou BLOCO C**, composto por 10 (dez) lojas; e 15 (quinze) grupos de vagas de garagem, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO GARAGEM** composto por 175 (cento e setenta e cinco) vagas de garagem para automóveis de passeio, sendo 72 (setenta e duas) vagas no 1° subsolo e 103 (cento e três) vagas no 2° subsolo, totalizando o empreendimento 361 (trezentos e sessenta e uma) unidades autônomas, localizadas do 2° subsolo ao 14° pavimento,, assim distribuídas:

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
82030
REGISTRADO E MICROFILMADO

- **Subcondomínio Hoteleiro:**

1. **Bloco A, também denominado Hotel A-** composto por 140 (cento e quarenta) unidades hoteleiras, a uma razão de 14 (catorze) unidades hoteleiras por andar, localizadas do 1° pavimento ao 10° pavimento;

2. **Bloco B, também denominado Hotel B-** composto por 196 (cento e noventa e seis) unidades hoteleiras, a uma razão de 14 (catorze) unidades hoteleiras por andar, localizadas do 1° pavimento ao 14° pavimento;

- **Subcondomínio Comercial ou Bloco C:** composto por 10 (dez) lojas, localizadas no Térreo, designadas para fins de identificação como Loja 01 a Loja 10; e

- **Subcondomínio Garagem**: composto por 15 (quinze) unidades autonomas denominadas **Grupos de Vaga de Garagem** - composto por 175 (cento e setenta e cinco) vagas para uso exclusivo de automóvel de passeio, localizados no 1° e 2° subsolos.

Conterá ainda o empreendimento: dois subsolos, térreo com 10 lojas e 12 (doze) vagas de garagem, 05 (cinco) vagas para portadores de necessidades especiais (PNE), 02 (duas) vagas carga/descarga e 01 (uma) vaga de garagem para caminhão/ônibus fretado, pavimentos-tipo, ático, barriletes e cobertura, assim descritos e caracterizados:

2°. Subsolo, a localizar-se abaixo do 1° subsolo, com seu acesso através de rampas, escadas e elevadores. Conterá: reservatórios 1 e 2 do Bloco A, reservatórios 1 e 2 do Bloco B, bombas Torre A e bombas Torre B, vazios, 03 (três) elevadores com parada para o Bloco A, com 01 (uma) caixa de escada com porta corta-fogo, 1MR do Bloco A, depósito de material de limpeza, 03 (três) elevadores com parada para o Bloco B, com 01 (uma) caixa de escada

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
82030
REGISTRADO E DISPENSADO

com porta corta-fogo, 1MR do Bloco B, 01 (uma) rampa de acesso do 2º subsolo ao 1º subsolo, 02 (duas) vagas de garagem para portadores de necessidades especiais (PNE) numeradas de 4 e 5, 02 (dois) halls Bloco A e Bloco B, 07 (sete) grupos de vagas de garagem, assim denominadas: Grupo 09 – composto por 12 (doze) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 10 – composto por 15 (quinze) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 11 – composto por 06 (seis) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 12 – composto por 24 (vinte e quatro) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 13 – composto por 08 (oito) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 14 – composto por 05 (cinco) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 15 – composto por 33 (trinta e três) vagas de garagem de uso exclusivo e área de circulação de veículos e pedestres.

1º. Subsolo: a localizar-se abaixo térreo com seu acesso através de rampas, escadas e elevadores. Conterá o Bloco A: subestação Torre A, pressurização Torre A com 02 (duas) portas corta-fogo, tratamento de agua (reuso), projeção do duto de pressurização, duto de pressurização, sala de segurança, 02 (dois) lixos, 03 (três) elevadores com parada com 01 (uma) caixa de escada com porta corta-fogo, 1 MR, hall, 01 (um) administração, almoxerifado, 01 GG, 01 (uma) manutenção, 01 (um) arquivo morto, 01 (um) CPD, 01 (uma) rouparia limpa e 01 (uma) rouparia suja, 01 (um) refeitório, 01 (um) vestiário masculino e 01 (um) vestiário feminino, 01 (uma) área de recebimento e 01 (uma) vaga de garagem de carga/descarga utilitário numerada 02. Conterá ainda o Bloco B: pressurização com portas corta-fogo, 01 (uma) projeção de dutos, 01 (uma) projeção de tomada de ar pressurização, 01 (uma) manutenção, tratamento de agua (reuso), subestação, 01 (um) arquivo morto, hall, 03 (três) elevadores com parada com 01 (uma) caixa de escada com porta corta-fogo, 01 (uma) área de recebimento, 01 (um) lixo seco coleta seletiva, 01 (um) lixo seco, almoxerifado, 01 (uma) rouparia limpa, 01 (uma) rouparia suja, 01 (um) refeitório, 1 CPD, 01 (um) vestiário masculino, 01 (um) vestiário feminino, 01 (uma) vaga de carga e descarga, 01 (uma) projeção VP térreo, rampa de acesso para o 2 subsolo e rampa de acesso para o térreo, 01 (uma) vaga de garagem de carga/descarga utilitário numerada 01, além de 08 (oito) grupos de garagem, assim denominadas: Grupo 01 – composto por 02 (duas) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 02 – composto por 15 (quinze) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 03 – composto por 03 (três) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 04 – composto por 06 (seis) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 05 – composto por 01 (uma) vaga de garagem de uso exclusivo; Grupo 06 – composto por 06 (seis) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 07 – composto por 06 (seis) vagas de garagem de uso exclusivo; Grupo 08 – composto por 33 (trinta e três) vagas de garagem de uso exclusivo; além de 02 (duas) vagas de garagem para portadores de necessidades especiais (PNE) numeradas 2 e 3, área de circulação de veículos e pedestres e 02 (duas) caixas de retardo enterradas.

Térreo externo: a localizar-se acima do 1º. Subsolo, conterá jardins, rampa de acesso ao 1º. Subsolo, área de circulação de veículos e pedestres, 01 (uma) vaga de garagem para caminhão/ônibus fretado/veículo fretado, subestação particular (medição), 12 (doze) vagas de garagem de uso exclusivo, 01 (uma) vaga de garagem para portadores de necessidades especiais (PNE), acesso

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
182030
REGISTRADO E PROPRIETÁRIO

de veículos e pedestres, área de embarque e desembarque, rampas de acesso, área permeável, cota fundo caixa de retardo enterrada, gerador Bloco A, gerador Bloco B, mureta, projeção fim da rampa, VP sobre floreira, pocket park, traffic calm, pisos drenante, calçada, painel cerâmico, painel verde, vasos, muros, 01 (um) W.C para portadores de necessidades especiais (PNE), 2 HID, 2 MDS HID, 01 (um) portão de correr, 01 (um) gradil de barras horizontais e acesso de veículos fretados/ônibus.

Térreo interno do Bloco A: a localizar-se acima do 1º. Subsolo, conterá: projeção da tomada de ar sobre a rampa, tomada de ar pressurização, 03 (três) elevadores com parada e 02 (caixas) de escada com portas corta-fogo, 01 (uma) cozinha, 01 (um) restaurante com 87 (oitenta e sete) lugares, hall, b. center, bar, lounge, SAS, maleiro, recepção, back, 01 (um) WC masculino para portadores de necessidades especiais (PNE), 01 (um) WC feminino para portadores de necessidades especiais (PNE), área de circulação, vazios.

Térreo interno do Bloco B: a localizar-se acima do 1º. Subsolo, conterá: tomada de ar pressurização, projeção tipo, 01 (uma) cozinha, vazios, HID, shafts, 03 (três) elevadores com parada, com 02 (caixas) de escada com portas corta-fogo, depósito, restaurante com 62 (sessenta e dois) lugares, b. center, hall, SAS, back, maleiro, recepção, 01 (um) WC masculino para portadores de necessidades especiais (PNE), 01 (um) WC feminino para portadores de necessidades especiais (PNE), área de circulação, 10 (dez) lojas numeradas de 01 a 10.

Do 1º. ao 7º. Pavimento do Bloco A: conterão 98 unidades hoteleiras a uma razão de 14 unidades hoteleiras por pavimento, além das referidas unidades autônomas, cada pavimento conterá: rouparia, terraço técnico, 03 (três) elevadores com parada, hall, 02 (duas) caixas de escada com portas corta-fogo, 02 MR, vazios, área de circulação de pessoas, 02 caixas de pressurização.

Do 8º. ao 10º. Pavimento do Bloco A: conterão 42 unidades hoteleiras a uma razão de 14 unidades hoteleiras por pavimento, além das referidas unidades autônomas, cada pavimento conterá: rouparia, terraço técnico, 03 (três) elevadores com parada, hall, 02 (duas) caixas de escada com portas corta-fogo, 02 MR, vazios, área de circulação de pessoas.

Do 1º. Ao 10º. Pavimento do Bloco B: conterão 140 unidades hoteleiras a uma razão de 14 unidades hoteleiras por pavimento, além das referidas unidades autônomas cada pavimento conterá: rouparia, terraço técnico, elevadores (3) com parada, hall, 02 (duas) caixas de escada com portas corta-fogo, 02 MR, vazios, área de circulação de pessoas.

Do 11º. Ao 14º. Pavimento do Bloco B: conterão 56 unidades hoteleiras a uma razão de 14 unidades hoteleiras por pavimento, além das referidas unidades autônomas cada pavimento conterá: rouparia, terraço técnico, elevadores (3) com parada, hall, 02 (duas) caixas de escada com portas corta-fogo, 02 MR, vazios, área de circulação de pessoas e laje impermeabilizada.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
82030
REGISTRADO

Barriletes Blocos A e B: conterão cada um: barrilete, bombas de incêndio com porta corta-fogo, 03 (três) poços de elevadores sem parada, 02 (dois) reservatórios, laje impermeabilizada, 01 (uma) caixa de escada com alçapão e porta corta-fogo, VP's.

Reservatórios Blocos A e B: conterão cada um: 02 (duas) projeções alçapão, 02 escadas marinheiro, 01 alçapão, cobertura de elevadores, laje impermeabilizada.

Coberturas Blocos A e B: conterão cada uma: 2 alçapões, 01 laje impermeabilizada, vazios, duas escadas marinheiros.

- A declaração de garagem integra o presente memorial de incorporação em cumprimento ao disposto na letra "p" do art. 32 da Lei 4.591/64.

VII - DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

O empreendimento imobiliário objeto da presente incorporação, quando instituído o regime de Condomínio a que se destina, abrangerá partes distintas, de conformidade com os diplomas legais, a saber:

A) partes de condomínio, constituídas pelas partes comuns;

A) partes de propriedade exclusiva, constituídas pelas unidades autônomas.

SÃO PARTES OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE COMUNS, aquelas assim definidas no artigo 3º. da Lei 4591/64, artigo 1331, § 2º. do Código Civil brasileiro, e na Convenção de Condomínio, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissoluvelmente ligadas as demais coisas, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum, e muito especialmente, as seguintes: o terreno sobre o qual se assenta a construção, as fundações; os montantes das colunas e vigas; os pisos de concreto armado; os equipamentos sociais; rampas de acesso; hall; recepção; reservatórios, elevadores, área de circulação, caixas de escadas com portas-corta fogo, MR inspeção gerador, subestação, pressurização, centro de medição, tratamento de água (reuso), lixo reciclável, vestiário feminino, vestiário masculino, refeitório, manutenção, pressurização, sala de segurança, rouparia suja, rouparia limpa, duto de pressurização, lixo orgânico, vaga de carga/descarga (utilitário), jardins, vaga de garagem para ônibus fretado, vaga de garagem para caminhão/veiculo fretado, subestação particular (medição), área de embarque e desembarque, barriletes, bombas, bombas de incêndio, alçapão, poços de elevadores sem parada, laje impermeabilizada; a garagem coletiva e tudo o mais que, por sua natureza, destinação ou função, seja de uso comum a todos os proprietários ou titulares de direitos à aquisição de unidades no edifício ou ocupantes.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
- 82030
REGISTRADO EM

SÃO PARTES AUTÔNOMAS OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE EXCLUSIVAS, cada uma das lojas; unidades hoteleiras e grupo de vagas de garagem a seguir enunciadas e discriminadas:

- **Do Bloco C** - lojas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10.

Do Bloco A

- 1° andar ou 1° pavimento - unidades hoteleiras nº 101A, 102A, 103A PNE, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A;
- 2° andar ou 2° pavimento - unidades hoteleiras nº 201A, 202A, 203A PNE, 204A, 205A, 206A, 207A, 208A, 209A, 210A, 211A, 212A, 213A, 214A;
- 3° andar ou 3° pavimento - unidades hoteleiras nº 301A, 302A, 303A PNE, 304A, 305A, 306A, 307A, 308A, 309A, 310A, 311A, 312A, 313A, 314A;
- 4° andar ou 4° pavimento - unidades hoteleiras nº 401A, 402A, 403A PNE, 404A, 405A, 406A, 407A, 408A, 409A, 410A, 411A, 412A, 413A, 414A;
- 5° andar ou 5° pavimento - unidades hoteleiras nº 501A, 502A, 503A PNE, 504A; 505A, 506A, 507A, 508A, 509A, 510A, 511A, 512A, 513A, 514A;
- 6° andar ou 6° pavimento - unidades hoteleiras nº 601A, 602A, 603A PNE , 604A, 605A, 606A, 607A, 608A, 609A, 610A, 611A, 612A, 613A, 614A;
- 7° andar ou 7° pavimento - unidades hoteleiras nº 701A, 702A, 703A PNE, 704A, 705A, 706A, 707A, 708A, 709A, 710A, 711A, 712A, 713A, 714A;
- 8° andar ou 8° pavimento - unidades hoteleiras nº 801A, 802A, 803A, 804A, 805A, 806A, 807A, 808A, 809A, 810A, 811A, 812A, 813A, 814A;
- 9° andar ou 9° pavimento - unidades hoteleiras nº 901A, 902A; 903A; 904A; 905A; 906A; 907A, 908A, 909A, 910A, 911A, 912A, 913A, 914A ;
- 10° andar ou 10° pavimento - unidades hoteleiras nº 1001A, 1002A; 1003A; 1004A; 1005A; 1006A; 1007A, 1008A, 1009A, 1010A, 1011A, 1012A, 1013A, 1014A.

Do Bloco B

- 1° andar ou 1° pavimento - unidades hoteleiras nº 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B, 111B, 112B PNE, 113B, 114B;

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
- 8 2 0 3 0

- 2° andar ou 2° pavimento - unidades hoteleiras nº 201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 208B, 209B, 210B, 211B, 212B PNE 213B, 214B;

- 3° andar ou 3° pavimento - Unidades hoteleiras nº 301B, 302B, 303B, 304B, 305B, 306B, 307B, 308B, 309B, 310B, 311B, 312B PNE, 313B, 314B;

- 4° andar ou 4° pavimento - Unidades hoteleiras nº 401B, 402B, 403B, 404B, 405B, 406B, 407B, 408B, 409B, 410B, 411B, 412B PNE, 413B, 414B;

- 5° andar ou 5° pavimento - Unidades hoteleiras nº 501B, 502B, 503B, 504B; 505B, 506B, 507B, 508B, 509B, 510B, 511B, 512B PNE, 513B, 514B;

- 6° andar ou 6° pavimento - Unidades hoteleiras nº 601B, 602B, 603B, 604B, 605B, 606B, 607B, 608B, 609B, 610B, 611B, 612B PNE, 613B, 614B;

- 7° andar ou 7° pavimento - Unidades hoteleiras nº 701B, 702B, 703B, 704B, 705B, 706B, 707B, 708B, 709B, 710B, 711B, 712B PNE, 713B, 714B;

- 8° andar ou 8° pavimento - Unidades hoteleiras nº 801B, 802B, 803B, 804B, 805B, 806B, 807B, 808B, 809B, 810B, 811B, 812B PNE, 813B, 814B;

- 9° andar ou 9° pavimento - Unidades hoteleiras nº 901B, 902B; 903B; 904B; 905B; 906B; 907B, 908B, 909B, 910B, 911B, 912B PNE, 913B, 914B;

- 10° andar ou 10° pavimento - Unidades hoteleiras nº 1001B, 1002B; 1003B; 1004B; 1005B; 1006B; 1007B, 1008B, 1009B, 1010B, 1011B, 1012B PNE, 1013B, 1014B.

- 11°. andar ou 11° pavimento - Unidades hoteleiras nº 1101B, 1102B; 1103B; 1104B; 1105B; 1106B; 1107B, 1108B, 1109B, 1110B, 1111B, 1112B, 1113B, 1114B.

- 12° andar ou 12° pavimento - Unidades hoteleiras nº 1201B, 1202B; 1203B; 1204B; 1205B; 1206B; 1207B, 1208B, 1209B, 1210B, 1211B, 1212B, 1213B, 1214B.

- 13° andar ou 13° pavimento - Unidades hoteleiras nº 1301B, 1302B; 1303B; 1304B; 1305B; 1306B; 1307B, 1308B, 1309B, 1310B, 1311B, 1312B, 1313B, 1314B.

- 14° andar ou 14° pavimento - Unidades hoteleiras nº 1401B, 1402B; 1403B; 1404B; 1405B; 1406B; 1407B, 1408B, 1409B, 1410B, 1411B, 1412B, 1413B, 1414B.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
- 82020
REGISTRADO

VIII -DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL ou BLOCO C - LOJAS

1. Lojas 01/06 localizadas no Térreo conterá cada uma a área privativa de 39,660m^2, a área comum de 36,548m^2, perfazendo a área total construída de 76,208m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,394603% no terreno do Condomínio.

2. Lojas 02, 03, 04 e 05 localizadas no Térreo, conterá cada uma a área privativa de 38,080m^2, a área comum de 35,092m^2, perfazendo a área total construída de 73,172m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,378881% no terreno do Condomínio.

3. Loja 07 localizada no Térreo, conterá a área privativa de 38,478m^2, a área comum de 35,459m^2, perfazendo a área total construída de 73,937m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,382840% no terreno do Condomínio.

4. Lojas 08 e 09 localizadas no Térreo, conterá cada uma a área privativa de 37,000m^2, a área comum de 34,096m^2, perfazendo a área total construída de 71,096m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,368132% no terreno do Condomínio.

5. A loja 10 localizada no Térreo, conterá a área privativa de 38,120m^2, a área comum de 35,127m^2, perfazendo a área total construída de 73,247m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,379254% no terreno do Condomínio.

SUBCONDOMÍNIO GARAGEM - GRUPOS DE VAGAS DE GARAGEM

Grupo 01 - compostas por 02 (duas) vagas, denominadas n.ºs 68 e 69, localizadas no 1º subsolo, conterá: área privativa de 20,680m², área comum de 2,374m², perfazendo a área total de 23,054m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,092002% do terreno do condomínio.

Grupo 2- composto por 15 (quinze) vagas, denominadas n.ºs 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83 e 84, localizadas no 1º. Subsolo conterá: área privativa de 187,907m², área comum de 21,566m², perfazendo a área total de 209,473m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,835972% do terreno do condomínio.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
- 8203-0
REGISTRADO

Grupo 3 - composto por 03 (três) vagas, denominadas nºs 65, 66 e 67, localizadas no 1º. Subsolo conterá: área privativa de 32,842m², área comum de 3,769m², perfazendo a área total de 36,611m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,146109% do terreno do condomínio.

Grupo 4- composto por 06 (seis) vagas, denominadas n.ºs 46, 47, 48, 49, 50 e 51, localizadas no 1º. Subsolo, conterá: área privativa de 77,680m², área comum de 8,915m², perfazendo a área total de 86,595m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,345586% do terreno do condomínio.

Grupo 5- composto por 01 (uma) vaga, denominadas n.ºs 52, localizada no 1º. subsolo, conterá: área privativa de 16,096m², área comum de 1,847m², perfazendo a área total de 17,943m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,071608% do terreno do condomínio.

Grupo 6- composto por 06 (seis) vagas, denominadas n.ºs 53, 54, 55, 56, 57 e 58, localizadas no 1º. subsolo, conterá: área privativa de 68,593m², área comum de 7,872m², perfazendo a área total de 76,465m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,305163% do terreno do condomínio.

Grupo 7- composto por 06 (seis) vagas, denominadas n.ºs 59, 60, 61, 62, 63 e 64, localizadas no 1º. Subsolo, conterá: área privativa de 67,635m², área comum de 7,762m², perfazendo a área total de 75,397m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,300901% do terreno do condomínio.

Grupo 8- composto por 33 (trinta e três) vagas, denominadas n.ºs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 e 45, localizadas no 1º. subsolo, conterá: área privativa de 383,766m², área comum de 44,045m², perfazendo a área total de 427,811m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,707311% do terreno do condomínio.

Grupo 9- composto por 12 (doze) vagas, denominadas n.ºs 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165 e 166, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de161,044m², área comum de 18,483m², perfazendo a área total de 179,527m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,716458% do terreno do condomínio.

Grupo 10- composto por 15 (quinze) vagas, denominadas n.ºs 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 e 187, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 181,165m², área comum de 20,792m², perfazendo a área total de 201,957m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,805978% do terreno do condomínio.

Grupo 11- composto por 06 (seis) vagas, denominadas n.ºs 167, 168, 169, 170, 171 e 172, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 66,647m², área comum de 7,649m², perfazendo a área total de 74,296m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,296506% do terreno do condomínio.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
- 82030
REGISTRADO E

Grupo 12- composto por 24 (vinte e quatro) vagas, denominadas n.ºs 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148 e 149, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 291,262m², área comum de 33,428m², perfazendo a área total de 324,690m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,295747% do terreno do condomínio.

Grupo 13- composto por 08 (oito) vagas, denominadas n.ºs 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124 e 125, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 108,551m², área comum de 12,468m², perfazendo a área total de 121,019m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,482930% do terreno do condomínio.

Grupo 14- composto por 05 (cinco) vagas, denominadas n.ºs 150, 151, 152, 153 e 154, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 56,910m², área comum de 6,532m², perfazendo a área total de 63,442², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,253183% do terreno do condomínio.

Grupo 15- composto por 33 (trinta e três) vagas, denominadas n.ºs 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 e 117, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 383,766m², área comum de 44,045m², perfazendo a área total de 427,811m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,707311% do terreno do condomínio.

SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO BLOCO A OU HOTEL A

DO 1º. AO 7º. PAVIMENTOS

Final 01- conterá a área privativa de 19,610m^2, a área comum de 26,691m^2, perfazendo a área total construída de 46,301m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,299602% no terreno do Condomínio.

Finais 02; 11; 12 e 14 conterá cada uma a área privativa de 19,740m^2, a área comum de 26,868m^2, perfazendo a área total construída de 46,608m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,301587% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 20,600m^2, a área comum de 28,038m^2, perfazendo a área total construída de 48,638m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,314719% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterá cada uma a área privativa de 18,800m^2, a área comum de 25,589m^2, perfazendo a área total construída de 44,389m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,287226% no terreno do Condomínio.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
182030
REGISTRADO

DO 8º. AO 10º. PAVIMENTOS

Final 01- conterá a área privativa de 19,610m^2, a área comum de 26,691m^2, perfazendo a área total construída de 46,301m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,299602% no terreno do Condomínio.

Finais 02; 11; 12 e 14 conterá cada uma a área privativa de 19,740m^2, a área comum de 26,868m^2, perfazendo a área total construída de 46,608m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,301587% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 20,750m^2, a área comum de 28,242m^2, perfazendo a área total construída de 48,992m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,317015% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterá cada uma a área privativa de 18,800m^2, a área comum de 25,589m^2, perfazendo a área total construída de 44,389m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,287226% no terreno do Condomínio.

SUBCONDOMINIO HOTELEIRO-BLOCO B OU HOTEL B

DO 1º. AO 10º. PAVIMENTOS

Finais 01; 02; 11- conterá cada uma a área privativa de 15,140m^2, a área comum de 20,607m^2, perfazendo a área total construída de 35,747m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,231313% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 15,500m^2, a área comum de 21,095m^2, perfazendo a área total construída de 36,595m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,236803% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterá cada uma a área privativa de 14,500m^2, a área comum de 19,736m^2, perfazendo a área total construída de 34,236m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,221534% no terreno do Condomínio.

Final 12- conterá a área privativa de 24,000m^2, a área comum de 32,666m^2, perfazendo a área total construída de 56,666m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,366673% no terreno do Condomínio.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
- 8 2020
REGISTRADOR

Final 14- conterá a área privativa de 15,000m^2, a área comum de 20,416m^2, perfazendo a área total construída de 35,416m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,229168% no terreno do Condomínio.

DO 11º. AO 14º. PAVIMENTOS

Finais 01; 02; 11 e 12- conterá cada um a área privativa de 15,140m^2, a área comum de 20,607m^2, perfazendo a área total construída de 35,747m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,231313% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 15,500m^2, a área comum de 21,095m^2, perfazendo a área total construída de 36,595m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,236803% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterá cada uma a área privativa de 14,500m^2, a área comum de 19,736m^2, perfazendo a área total construída de 34,236m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,221534% no terreno do Condomínio.

Final 14- conterá a área privativa de 15,000m^2, a área comum de 20,416m^2, perfazendo a área total construída de 35,416m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,229168% no terreno do Condomínio.

IX- CONFRONTAÇÕES:

De quem da Rua Alegre olha para o imóvel

SUBCONDOMINIO HOTELEIRO-BLOCO A OU HOTEL A

Unidade Hoteleira final 01

Confronta-se de frente com a rouparia e área de circulação, à direita com o recuo do edifício, à esquerda com hall, nos fundos com unidade hoteleira final 02.

Unidade Hoteleira final 02

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 01, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com recuo de fundos.

Unidade Hoteleira final 03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
- 82030
REGISTRADOR

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 04, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, nos fundos com recuo de fundos.

Unidade Hoteleira final 04

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 05, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, e nos fundos com unidade hoteleira final 03.

Unidade Hoteleira final 05

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 06, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 04.

Unidade Hoteleira final 06

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 07, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 05.

Unidade Hoteleira final 07

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 08, à direita com hall, à esquerda com o recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 06.

Unidade Hoteleira final 08

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 09, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 07.

Unidade hoteleira final 09

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 10, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 08.

Unidade hoteleira final 10

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 11, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, e nos fundos com unidade hoteleira final 09.

Unidade hoteleira final 11

Confronta-se de frente com recuo do edifício, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 10.

Unidade hoteleira final 12

Confronta-se de frente com recuo do edifício, à direita com o recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 13.

Unidade hoteleira final 13

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO CAETANO DO SUL
82030

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 12, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 14.

Unidade hoteleira final 14

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 13, à direita com o recuo do edifício, à esquerda com hall e nos fundos parte com terraço técnico, parte com pressurização e parte com vazio.

SUBCONDOMINIO HOTELEIRO-BLOCO B OU HOTEL B

Unidade hoteleira final 01

Confronta-se de frente com vazio e pressurização, à direita com o recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 02.

Unidade hoteleira final 02

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 01, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com recuo.

Unidade hoteleira final 03

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 04, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, nos fundos com recuo.

Unidade hoteleira final 04

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 05, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral, e nos fundos com unidade hoteleira final 03.

Unidade hoteleira final 05

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 06, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 04.

Unidade hoteleira final 06

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 07, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 05.

Unidade hoteleira final 07

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 08, à direita com hall, à esquerda com o recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 06.

Unidade hoteleira final 08

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
82030
REGISTRO E

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 09, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 07.

Unidade hoteleira final 09

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 10, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 08.

Unidade hoteleira final 10

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 11, à direita hall, à esquerda com recuo lateral, e nos fundos com unidade hoteleira final 09.

Unidade hoteleira final 13

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 12, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 14.

Unidade hoteleira final 14

Confronta-se de frente com unidade hoteleira final 13, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos com parte rouparia e parte com área de circulação.

DO 1º PAVIMENTO

Unidade hoteleira final 11

Confronta-se de frente com vazio, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 10.

Unidade hoteleira final 12

Confronta-se de frente com vazios, à direita com recuo lateral, à esquerda com hall e nos fundos parte com unidade hoteleira final 13.

DO 2º PAVIMENTO

Unidade hoteleira final 11

Confronta-se de frente com laje impermeabilizada, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 10.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
- 8 2 0 3 0

Unidade hoteleira final 12

Confronta-se de frente com laje impermeabilizada, à direita com recuo lateral direito, à esquerda com hall e nos fundos com unidade hoteleira final 13.

DO 3º AO 14º PAVIMENTOS

Unidade hoteleira final 11

Confronta-se de frente com recuo do edifício, à direita com hall, à esquerda com recuo lateral e nos fundos com unidade hoteleira final 10.

DO 3º AO 10º PAVIMENTOS

Unidade hoteleira final 12

Confronta-se de frente com recuo frontal do edifício, à direita com recuo lateral direito, à esquerda com hall e nos fundos parte com unidade hoteleira final 13 e parte com recuo lateral direito da edificação.

DO 11º. AO 14º. PAVIMENTOS

Unidade hoteleira final 12

Confronta-se de frente com recuo do edifício, à direita com recuo lateral, à esquerda com área de circulação e nos fundos com unidade hoteleira final 13.

SUBCONDOMINIO COMERCIAL OU BLOCO C -DAS LOJAS

Loja 1

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com muro, à esquerda com loja 2 e nos fundos com área de circulação e jardins.

Loja 2

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 1, à esquerda com loja 3 e nos fundos com área de circulação, jardim e back.

Loja 3

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 2, à esquerda com loja 4 e nos fundos com back.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
82030

Loja 4

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 3, à esquerda com loja 5 e nos fundos com recepção.

Loja 5

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 4, à esquerda com loja 6 e nos fundos com vazio e recepção.

Loja 6

Confronta-se de frente com área de circulação de pedestres, à direita com loja 5, à esquerda com área de circulação e nos fundos com área de circulação e vazio.

Loja 7

Confronta-se de frente com loja 8, à direita com área de circulação, à esquerda e nos fundos com muro.

Loja 8

Confronta-se de frente com loja 9, à direita com área de circulação, à esquerda com muro e nos fundos loja 7.

Loja 9

Confronta-se de frente com loja 10, à direita com área de circulação, à esquerda com muro e nos fundos loja 8.

Loja 10

Confronta-se de frente com área permeável e HID, à direita com área de circulação, à esquerda com muro e nos fundos loja 9.

SUBCONDOMINIO DE GARAGEM - GRUPO DE VAGAS DE GARAGEM

1º Subsolo

Grupo 01

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com rampa sobe para o térreo, à direita com carga/descarga utilitário e lixos e nos fundos com duto de pressurização.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
- 82030
REGISTRADO

Grupo 02

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com área de acesso a pedestres e recebimento, à direita com muro, e nos fundos com refeitório, rouparia suja, rouparia limpa e CPD.

Grupo 03

Confronta-se de frente com manutenção, à esquerda com rampa desce para segundo subsolo, à direita com área de circulação de pedestres e projeção da tomada de ar da pressurização, e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 04

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com muro, à direita com área de circulação de pedestres, subestação e tratamento de água (reuso), e nos fundos com manutenção.

Grupo 05

Confronta-se de frente com área de circulação de veículo, à esquerda com circulação de pedestre, à direita com carga/descarga utilitário, e nos fundos com subestação.

Grupo 06

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com circulação de pedestres e carga/descarga utilitário, à direita com circulação de veículos e vagas n.ºs 59 e 60 pertencentes ao Grupo 7, e nos fundos com vestiário masculino e feminino.

Grupo 07

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com vagas n.ºs 57 e 58 pertencentes ao Grupo 6, vestiário feminino, rouparia limpa, rouparia suja e almoxerifado, à direita com circulação de veículos e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 08

Confronta-se de frente com muro, à esquerda com muro, à direita com muro e nos fundos área de com circulação de veículos.

<u>2º Subsolo</u>

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
- 82030

Grupo 09

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com muro, à direita com área de circulação de veículo e caixa de escada com porta corta fogo e 1MR, e nos fundos com reservatório 1 Bloco B, reservatório 2 Bloco B, caixa de escada com porta corta fogo, 1MR e área de circulação de pedestres.

Grupo 10

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com área de circulação de pedestres, hall e reservatório 2 do Bloco A, bomba da Torre A e bomba da Torre B, à direita muro, e nos fundos com muro.

Grupo 11

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com área de circulação de veículos, à direita com muro e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 12

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com vagas n.ºs 119, 121, 123, 125 pertencentes ao Grupo 13, hall, área de circulação de pedestres e vaga n.º 05 PNE, à direita com circulação de veículos e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 13

Confronta-se de frente com área de circulação de veículos, à esquerda com área de circulação de veículos, à direita com vagas n.ºs 126, 127 e 128 pertencentes ao Grupo 12, e nos fundos com área de circulação de pedestres, caixa de escada com 02 portas corta-fogo, 1MR e hall.

Grupo 14

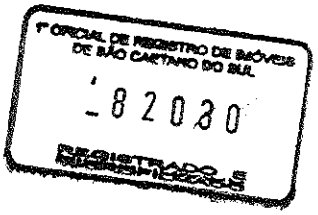
Confronta-se de frente com área circulação de veículos, à esquerda com rampa sobe para 1º subsolo e muro, à direita com área de circulação de pedestres e nos fundos com área de circulação de veículos.

Grupo 15

Confronta-se de frente com muro, à esquerda com muro, à direita com muro, e nos fundos com área de circulação de veículos.

X) <u>DA DOCUMENTAÇÃO EM OBEDIÊNCIA AO ARTIGO 32 DA LEI No. 4591/64</u>

A incorporadora junta ao presente memorial toda a documentação exigida pelo Art. 32 da Lei 4.591/64:



LETRA "A"
- títulos aquisitivos do imóvel;

LETRA "B"
- certidão negativa de imposto municipal, relativas ao terreno;

- certidões negativas dos Cartórios Distribuidores do Fórum Cível da Capital, Executivos Fiscais, Justiça Federal, e Cartórios de Protestos, expedidas em nome da incorporadora;

LETRA "C"
- histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos;

- certidão de propriedade e filiação vintenária, com negativa de ônus e alienações;

LETRA "D"
- copia reprográfica do alvará de aprovação e execução de edificação.

- plantas do projeto de construção aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo;

LETRA "E"

- folha discriminativa dos cálculos das áreas das edificações, com indicação das partes comuns e indicação também de cada tipo de unidade, com suas respectivas metragens de área útil, comum e construída;

LETRA "F"
- certidão negativa de débito - CND - expedida pelo Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), em nome da incorporadora;

- certidão negativa de débitos expedida pela Secretaria da Receita Federal, em nome da incorporadora;

LETRA "G"
- memorial descritivo das edificações da obra projetada;

LETRA "H"
- orçamento geral do custo da obra atualizado, o qual apresenta uma previsão de gastos no montante de R$ 13.804.376,75 (treze milhões, oiteconetos e quatro mil, trezentos e setenta e seis reais e setenta e cinco centavos).

LETRA "I"
- discriminação das frações ideais do terreno atribuídas as respectivas unidades autônomas;

LETRA "J"
- minuta da futura Convenção do Condomínio;

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL
- 82030
EMOLUMENTOS

LETRA "L"
- declaração de que haverá pagamento em unidades a serem construídas (declaração anexa);

LETRA "M"
- A incorporadora deixa de juntar a procuração ali prevista, tendo em vista, ser ela a única proprietária do terreno onde será construído o Edifício (declaração anexa);

LETRA "N"
- declaração expressa de que a incorporação está sujeita ao prazo de carência (declaração anexa);

LETRA "O"
- atestado de idoneidade financeira firmado por estabelecimento bancário, em nome da incorporadora;

LETRA "P"
- declaração de garagem, esclarecendo o número de vagas correspondentes a cada apartamento, forma de utilização; etc. (declaração anexa);

São Paulo, 09 de janeiro de 2015.

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

19º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL
AV. REBOUÇAS, 3749 - SÃO PAULO - SP - CEP 05401-450 - FONE: (11) 3815-9855
BEL. OLAVO FALLEIROS - TABELIÃO
RECONHECO POR SEMELHANCA 0001 FIRMA DE:
001 CARLOS EDUARDO TOLEDO FERRAZ
SAO PAULO, 27 de JANEIRO de 2015. EM TEST ( ) DA VERDADE.
MARCO AURELIO TOSO-ESCREVENTE AUTORIZADO
Emolumentos+Custas=R$*******4,75 - Carimbo:1782035 DOC.SEM VALOR ECO

TABELIONATO DE NOTAS FALLEIROS SP FIRMA 1 SÃO PAULO 2478

14º TABELIÃO - VAMPRE
ANA CRISTINA DE OLIVEIRA SILVA
FIRMA 1
1047AB854277

Vampré 14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo
Fone: (11)3065.4500 | Fax: (11)5088.0292 | www.vampre.com.br
Reconheco por Semelhanca a(s) firma(s) de:
ABRAO MUSZKAT**********
Sao Paulo, 27 de Janeiro de 2015. C. Seq:43250136. 11:08:06h
R$4,75 SELO(S) 1047AB854277
Válido somente com o selo de autenticidade

ANEXO III – TABELA DE VENDAS

you,ibis São Caetano

abril-19

TABELA DE VENDAS

Financiamento: Bradesco

Intermediação: you, vendas

Construção e Realização: TOLEDO FERRARI Construtora e Incorporadora

Administração, Realização: you,inc pessoas como você

You Intermediação Imobiliária Ltda., - Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 360 - 2º andar - cj. 22 - Vila Nova Conceição - CEP 04543-000 - São Paulo - SP - Tel: 3199-7900 - www.youinc.com.br - CRECI/SP nº J25672

you,ibis
São Caetano

FICHA TÉCNICA

Endereço:	Rua Alegre, 300
Bairro:	Vila Barcelona
Administração e realização:	You,Inc Incorporadora e Participações S.A.
Construção e incorporação:	Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora
Projeto de arquitetura:	Itamar Berezin
Projeto de paisagismo:	Núcleo Arquitetura da Paisagem
Projeto de decoração:	Uni.H
Área do terreno:	3.200 m²
Número de torres:	2 torres de hotel + 1 mall
Área privativa:	ibis - apartamento de 18,80 m² até 20,75 m². ibis budget - apartamento de 14,50 m² até 24 m²
Total de unidades:	ibis - 140 unidades ibis budget - 196 unidades Mall - 10 lojas

you,ibis
São Caetano

HOTEL A - IBIS

Final 01	Final 02	Final 03	Final 04	Final 05	Final 06	Final 07	Final 08	Final 09	Final 10	Final 11	Final 12	Final 13	Final 14
1001A	1002A	1003A	1004A	1005A	1006A	1007A	1008A	1009A	1010A	1011A	1012A	1013A	1014A
19,61	19,74	20,75	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74
901A	902A	903A	904A	905A	906A	907A	908A	909A	910A	911A	912A	913A	914A
19,61	19,74	20,75	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74
801A	802A	803A	804A	805A	806A	807A	808A	809A	810A	811A	812A	813A	814A
19,61	19,74	20,75	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	SD	SD
701A	702A	703A	704A	705A	706A	707A	708A	709A	710A	711A	712A	713A	714A
19,61	19,74	20,60	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74
601A	602A	603A	604A	605A	606A	607A	608A	609A	610A	611A	612A	613A	614A
19,61	19,74	20,60	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74
501A	502A	503A	504A	505A	506A	507A	508A	509A	510A	511A	512A	513A	514A
19,61	19,74	20,60	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74
401A	402A	403A	404A	405A	406A	407A	408A	409A	410A	411A	412A	413A	414A
19,61	19,74	20,60	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74
301A	302A	303A	304A	305A	306A	307A	308A	309A	310A	311A	312A	313A	314A
19,61	19,74	20,60	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74
201A	202A	203A	204A	205A	206A	207A	208A	209A	210A	211A	212A	213A	214A
19,61	19,74	20,60	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74
101A	102A	103A	104A	105A	106A	107A	108A	109A	110A	111A	112A	113A	114A
19,61	19,74	20,60	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80	19,74	19,74	18,80	19,74

HOTEL B - IBIS BUDGET

Final 01	Final 02	Final 03	Final 04	Final 05	Final 06	Final 07	Final 08	Final 09	Final 10	Final 11	Final 12	Final 13	Final 14
1401B	1402B	1403B	1404B	1405B	1406B	1407B	1408B	1409B	1410B	1411B	1412B	1413B	1414B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	15,14	14,50	15,00
1301B	1302B	1303B	1304B	1305B	1306B	1307B	1308B	1309B	1310B	1311B	1312B	1313B	1314B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	15,14	14,50	15,00
1201B	1202B	1203B	1204B	1205B	1206B	1207B	1208B	1209B	1210B	1211B	1212B	1213B	1214B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	15,14	14,50	15,00
1101B	1102B	1103B	1104B	1105B	1106B	1107B	1108B	1109B	1110B	1111B	1112B	1113B	1114B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	15,14	14,50	15,00
1001B	1002B	1003B	1004B	1005B	1006B	1007B	1008B	1009B	1010B	1011B	1012B	1013B	1014B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
901B	902B	903B	904B	905B	906B	907B	908B	909B	910B	911B	912B	913B	914B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
801B	802B	803B	804B	805B	806B	807B	808B	809B	810B	811B	812B	813B	814B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
701B	702B	703B	704B	705B	706B	707B	708B	709B	710B	711B	712B	713B	714B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
601B	602B	603B	604B	605B	606B	607B	608B	609B	610B	611B	612B	613B	614B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
501B	502B	503B	504B	505B	506B	507B	508B	509B	510B	511B	512B	513B	514B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
401B	402B	403B	404B	405B	406B	407B	408B	409B	410B	411B	412B	413B	414B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
301B	302B	303B	304B	305B	306B	307B	308B	309B	310B	311B	312B	313B	314B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
201B	202B	203B	204B	205B	206B	207B	208B	209B	210B	211B	212B	213B	214B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00
101B	102B	103B	104B	105B	106B	107B	108B	109B	110B	111B	112B	113B	114B
15,14	15,14	15,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	15,14	24,00	14,50	15,00

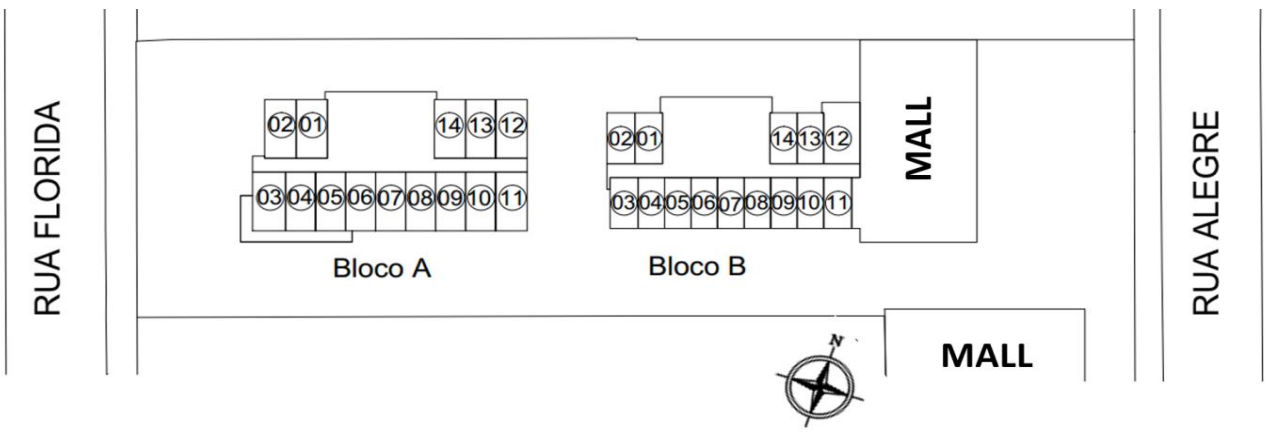


TABELA DE VENDAS

abril-19

ANDAR	ATO	2 PARCELAS 30/60 dias Notas B	FINANCIAMENTO jun-19 Nota B/C/D/E	PARCELA ÚNICA EM 25-mai-22 Nota B/C/D	TOTAL
IBIS BUDGET					
1º ao 14º andar	21.100	21.100	116.200	500	180.000

A) Todos os valores desta tabela estão expressos em REAIS (R$);
B) Todas as obrigações contratuais serão reajustadas na menor periodicidade admitida por lei, conforme contrato;
C) Estas parcelas serão reajustadas até a liberação do habite-se pela variação do INCC (Col. 35 - FGV), e a partir da liberação do habite-se pela variação do IGP-M, conforme contrato;
D) As parcelas com vencimento a partir da liberação do habite-se, serão acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price;
E) Esta parcela corresponde ao financiamento bancário, que a partir do repasse será atualizado conforme regras do sistema financeiro de habitação;
F) As despesas cartorarias de ITBI, de registro e de financiamento, quando houver, serão de responsabilidade do adquirente
G) A presente tabela poderá ser alterada sem prévio aviso.
H) Tabela válida para: abril-19

TABELA DE VENDAS

abril-19

ANDAR	ATO	2 PARCELAS 30/60 dias Notas B	FINANCIAMENTO jun-19 Nota B/C/D/E	PARCELA ÚNICA EM 25-mai-22 Nota B/C/D	TOTAL
IBIS					
1º ao 10º andar	26.900	26.900	148.800	500	230.000

A) Todos os valores desta tabela estão expressos em REAIS (R$);
B) Todas as obrigações contratuais serão reajustadas na menor periodicidade admitida por lei, conforme contrato;
C) Estas parcelas serão reajustadas até a liberação do habite-se pela variação do INCC (Col. 35 - FGV), e a partir da liberação do habite-se pela variação do IGP-M, conforme contrato;
D) As parcelas com vencimento a partir da liberação do habite-se, serão acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price;
E) Esta parcela corresponde ao financiamento bancário, que a partir do repasse será atualizado conforme regras do sistema financeiro de habitação;
F) As despesas cartorarias de ITBI, de registro e de financiamento, quando houver, serão de responsabilidade do adquirente
G) A presente tabela poderá ser alterada sem prévio aviso.
H) Tabela válida para: abril-19

ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Estudo de Viabilidade Mercadológica Econômica Financeira

Complexo Hoteleiro em São Caetano do Sul - SP

Abril 2019

@2019 BSH INTERNATIONAL

ÍNDICE

Introdução..... 04
Conjuntura Econômica Brasileira..... 08
Informações Gerais– São Caetano do Sul..... 10
Economia..... 12
Investimentos..... 15
Atrativos Turísticos – São Caetano do Sul..... 16
Localização e Acesso..... 18
Localização – Cidades Próximas..... 19
Localização- Região do ABC Paulista..... 20
Localização do Terreno- Acesso..... 21
Projeção do Mercado Hoteleiro..... 22
Oferta Hoteleira 23
Oferta Hoteleira Referencial 25
Demanda Hoteleira.....28
Mercado de Eventos..... 29
Projeção da Oferta..... 30
Performance Hoteleira de 2014 a 2018..... 31
Análise da Demanda.....32
Projeção da Oferta x Demanda..... 34

@2019 BSH INTERNATIONAL

ÍNDICE

Projeção de desempenho.....35
O Empreendimento.....36
Programa Arquitetônico.....37
Projeção de Resultados e Índices Econômico-Financeiros para o Empreendimento em Análise – Moeda Corrente..... 40
Resultado da Operação Hoteleira.....41
Folha de Pagamento.....43
Análise do Investimento: Indicadores de Rentabilidade.....44
Análise do Investimento: Empreendimentos Similares..... 46
Análise do Investimento: Ibis Vermelho Cenário 1..... 47
Análise do Investimento: Ibis Vermelho Cenário 2..... 48
Análise do Investimento: Ibis Budget Cenário 1..... 49
Análise do Investimento: Ibis Budget Cenário 2..... 50
Operadora Hoteleira..... 51
Considerações sobre o Empreendimento..... 52
BSH International..... 53
Responsável pela avaliação.....55
Declaração dos Profissionais Responsáveis pelo Estudo.....57
Risco do Investimento Hoteleiro.....58
Glossário..... 62

@2019 BSH INTERNATIONAL

O presente estudo de viabilidade econômico-financeira foi elaborado durante o período de Abril de 2019 ("Estudo de Viabilidade") para atender as exigências da Instrução Normativa CVM n° 602/2018. É mais uma atualização do estudo realizado em outubro de 2014 e teve como objetivo a avaliação do projeto hoteleiro ("Empreendimento"), localizado no município de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo.

Este Estudo de Viabilidade foi elaborado de acordo com as premissas aqui contidas e as restrições inerentes a esse tipo de projeto, envolvendo estimativas, projeções e dados macroeconômicos, comerciais e estatísticos.

Estiveram envolvidos nesta atualização a estagiária Julia Ramos, os consultores Marcus Vinícius de Lopes Dória e Luis Otavio Leal Pinheiro, todos coordenados por José Ernesto Marino Neto, Ph.D., Presidente da BSH International.

A metodologia utilizada está em consonância com os mais modernos métodos internacionais de avaliação de empreendimentos hoteleiros, direcionada a um investidor universal.

Todas as fontes de consulta estão identificadas junto a cada dado apresentado. Os dados referentes à pesquisa direta dizem respeito aos coletados diretamente pelos analistas da BSH junto aos agentes envolvidos.

@2019 BSH INTERNATIONAL

A utilização de projeções e demais dados não auditados em nossos trabalhos não deve ser interpretada como a expressão de um parecer sobre os dados e projeções e, por consequência, a BSH não assume responsabilidade por eventuais prejuízos ocasionados ao cliente ou a outras partes, decorrentes da utilização desses dados.

O objetivo específico deste Estudo de Viabilidade é avaliar e analisar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira do Empreendimento. O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do Estudo de Viabilidade estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no Estudo de Viabilidade.

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste Estudo de Viabilidade foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste Estudo de Viabilidade. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste Estudo de Viabilidade.

Diversas premissas adotadas para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. A metodologia e a terminologia utilizadas pelas diferentes fontes são frequentemente inconsistentes e os dados das diferentes fontes não são passíveis de comparação imediata.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Não faz parte do escopo deste Estudo de Viabilidade a realização de verificação independente de nenhum dado macroeconômico, comercial ou de outras informações estatísticas, e nem de uma auditoria de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos. Deste modo, ao adotá-las como base, presume-se sua veracidade e completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro.

Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do Empreendimento podem diferir substancialmente daqueles previstos em razão, inclusive, mas não se limitando, a fatores de risco, como aqueles mencionados neste Estudo de Viabilidade e nos Fatores de Risco do Empreendimento.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações. As premissas futuras usadas para preparar as projeções são especulativas e, portanto, podem não se verificar no futuro. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Resultados efetivamente verificados costumam diferir de resultados estimados, podendo, inclusive, diferir de maneira significativa e adversa dos dados aqui estabelecidos.

A fim de corretamente assimilar as informações contidas neste Estudo de Viabilidade, incluindo as projeções, é importante compreender que as mesmas estão sujeitas a riscos significativos, o que confere um elevado grau de incerteza sobre tais informações. Desta forma, a BSH não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

A BSH: (i) não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no Estudo de Viabilidade; e (ii) recomenda que os investidores leiam, além do presente Estudo de Viabilidade, o Prospecto completo e o documento que elenca os Fatores de Risco do Empreendimento.

A elaboração do Estudo de Viabilidade não configura uma recomendação de investimento. O laudo não deve ser utilizado para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Conjuntura Econômica Brasileira

Após registrar dois anos de baixo crescimento, em torno de 1,1% ao ano, a economia brasileira começou a apresentar sinais de recuperação e melhora na percepção risco-país, aumentando a confiança para entrada de novos investimentos estrangeiros. A estimativa das principais instituições financeiras do país mostram melhora no crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) para 2019, com 2,0%. Para os próximos anos, as instituições projetam significativa melhora na estimativa. Conforme projeção de longo prazo do Itaú BBA, espera-se crescimento de 2,7% em 2020 e 2,8% em 2021.

Alguns dos principais indicadores de acompanhamento da economia apontam para gradual recuperação.

A taxa de juros básica Selic, que procura manter a inflação dentro da meta estipulada pelo governo, encontra-se estável em 6,5% desde março de 2018.

Ainda conforme projeção do Itaú BBA, a inflação pode registrar 3,6% em 2019, com média de 3,7% para os próximos três anos.

Conforme avaliado pelos órgãos governamentais responsáveis, o processo de reformas e ajustes na economia brasileira contribuem para a queda na taxa de juros, criando condições para aquecimento da economia do país.

Aliado a isso, soma-se a atual conjuntura do cenário econômico internacional, que mantém a atratividade ao risco em economias emergentes, como a brasileira.

Espera-se retomada gradual e recuperação da economia após anos de recessão.

É importante salientar que mudanças nas expectativas do mercado sobre a continuidade das reformas e ajustes necessários na economia brasileira pode aumentar a percepção de risco no país. Esse risco se intensifica caso haja alteração cenário para economias emergentes.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Conjuntura Econômica Brasileira

Itaú BBA

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019P	2020P	2021P	2022P
Brasil											
Atividade econômica											
PIB nominal – Bilhões de reais	4.815	5.332	5.779	5.996	6.267	6.554	6.828	7.227	7.681	8.188	8.727
PIB nominal – Bilhões de dólares	2.463	2.468	2.455	1.800	1.797	2.053	1.868	1.922	1.993	2.033	2.106
Crescimento real do PIB	1,9%	3,0%	0,5%	-3,5%	-3,3%	1,1%	1,1%	2,0%	2,7%	2,8%	2,9%
Taxa de desemprego - média do ano	7,4%	7,1%	6,8%	8,5%	11,5%	12,7%	12,3%	12,1%	11,6%	11,0%	10,2%
Taxa de desemprego - fim de período	7,4%	6,8%	7,1%	9,6%	12,7%	12,5%	12,3%	11,8%	11,5%	10,6%	10,0%
Inflação											
IPCA	5,8%	5,9%	6,4%	10,7%	6,3%	2,9%	3,7%	3,6%	3,6%	3,8%	3,8%
INPC	6,2%	5,6%	6,2%	11,3%	6,6%	2,1%	3,4%	3,6%	3,4%	3,8%	3,8%
IGP-M	7,8%	5,5%	3,7%	10,5%	7,2%	-0,5%	7,5%	4,1%	3,7%	3,8%	3,8%
IPA-M (preços por atacado)	8,6%	5,1%	2,1%	11,2%	7,6%	-2,5%	9,4%	4,3%	3,7%	3,8%	3,8%
Taxa de juros											
Selic – final do ano	7,25%	10,00%	11,75%	14,25%	13,75%	7,00%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,75%
Selic – média do ano	8,46%	8,44%	11,02%	13,58%	14,17%	9,92%	6,56%	6,50%	6,50%	6,50%	6,75%
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	1,33%	3,86%	5,02%	3,23%	7,41%	6,77%	2,72%	2,77%	2,78%	2,65%	2,89%
CDI - Acum.	7,11%	9,78%	11,51%	14,14%	13,63%	6,99%	6,40%	6,39%	6,39%	6,39%	6,64%
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	5,50%	5,00%	5,00%	7,00%	7,50%	7,00%	6,98%	6,53%	5,71%	5,67%	5,65%
TLP (Taxa real) – fim de período	-	-	-	-	-	-	2,98%	3,31%	3,20%	3,74%	4,00%
Finanças públicas											
Resultado primário – % do PIB	2,2%	1,7%	-0,6%	-1,9%	-2,5%	-1,7%	-1,6%	-1,4%	-0,8%	0,3%	0,7%
Resultado nominal – % do PIB	-2,3%	-3,0%	-6,0%	-10,2%	-9,0%	-7,8%	-7,1%	-6,5%	-5,8%	-4,5%	-4,5%
Dívida pública líquida - % do PIB	32,3%	30,6%	33,1%	36,0%	46,2%	51,6%	54,2%	58,0%	60,2%	59,2%	59,5%
Dívida pública bruta - % do PIB	53,7%	51,5%	56,3%	65,5%	69,9%	74,1%	77,2%	79,2%	80,1%	79,2%	78,5%
Taxa de câmbio											
BRL / USD – dez	2,05	2,36	2,66	3,96	3,26	3,31	3,88	3,80	3,90	4,10	4,15
BRL / USD – média do ano	1,95	2,16	2,35	3,33	3,49	3,19	3,66	3,76	3,85	4,01	4,13

Fonte: Itaú BBA-Projeções-Cenário de Longo Prazo (15/03/2019)

@2019 BSH INTERNATIONAL

São Caetano do Sul - SP

Informações Gerais

Informações Gerais

São Caetano do Sul

Área territorial	15,331 km²
População:	160.270 hab. (IBGE/2018E)
Densidade Demográfica:	9.736,03 Hab./km2 (IBGE/2010)
Índice de Desenvolvimento Humano (IDH):	0,862 (PNUD/2010)
PIB (milhões):	R$13.286.711 (IBGE/2016)
% do PIB estadual (2013):	0,66%
PIB *per capita:*	R$ 86.656 (IBGE/2016)

Fonte: IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
**Valores corrigidos pelo IPCA, ano base 2018*

@2019 BSH INTERNATIONAL

Economia

A cidade de São Caetano do Sul é integrante do Grande ABC Paulista, juntamente com os municípios de Santo André, São Bernardo do Campo, Diadema, Mauá, Ribeirão Pires e Rio Grande da Serra. A região abriga o Polo Industrial do Grande ABC, formado por diferentes segmentos, como automotivo, complexo químico-petroquímico, indústrias de autopeças, cosméticos, industrias moveleiras, TI, Telecom, comércio varejo e setor de serviços.

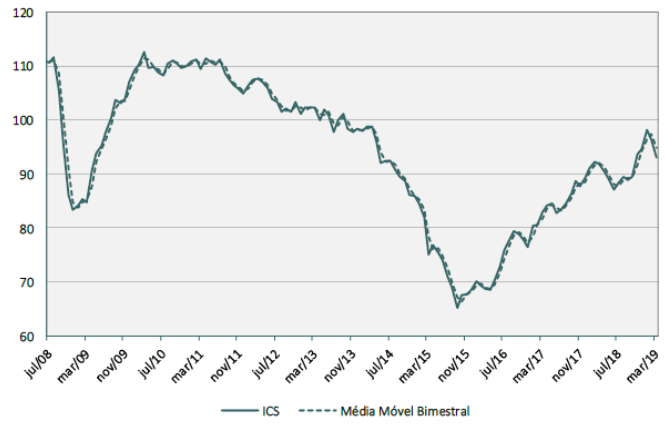
Entre 2004 e 2013 a presença da indústria no PIB da região sofreu redução de 10,6%. De acordo com o Observatório Econômico da Universidade Metodista, o setor da Indústria eliminou 54,7 mil vagas contra a geração de 222 mil oportunidades no setor de Serviços nos últimos 25 anos.

No últimos 12 meses encerrados em setembro de 2018, a atividade comercial teve um aumento de 2,7% e foi acompanhada pelo aumento da massa salarial, salário médio e do volume de crédito. A demanda mais aquecida impulsionou a produção da indústria de transformação, ampliando em 2,1% a produção entre outubro de 2017 e setembro de 2018. Segundo o SERASA/EXPERIAN, os segmentos com maior aumento da atividade comercial em 2018 foram o de móveis, utilitários domésticos, automóveis , motos e peças. Esses segmentos são os de maior destaque na cidade de São Caetano do Sul e na região do Grande ABC.

Sendo o setor de serviços responsável por quase 50% do PIB do município, é importante notarmos o incremento no Índice de Confiança de Serviços da FGV IBRE, que teve um recuo comparado entre fevereiro e março de 2019 (3,5% menor) mas um aumento em relação ao mesmo período do ano anterior (1,3% maior em março de 2019).

Índice de Confiança de Serviços

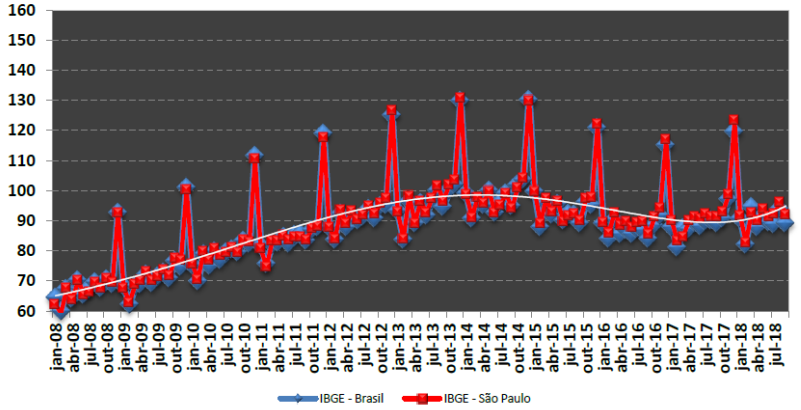
(Dados de jul/08 a mar/19, dessazonalizados)



Fonte: FGV IBRE

Atividade Comercial

(média de 2014 = 100)



Fonte: IBGE

Economia

Grandes empresas como General Motors (Chevrolet do Brasil), Bridgestone, Petrobrás, Via Varejo, Multiplan Empreendimentos Imobiliários, Scania, Mercedes, Toyota, Indústria de Móveis Bartira, Ford, Braskem, Alcoa, CVC e Volkswagen estão instaladas na região do Grande ABC Paulista.

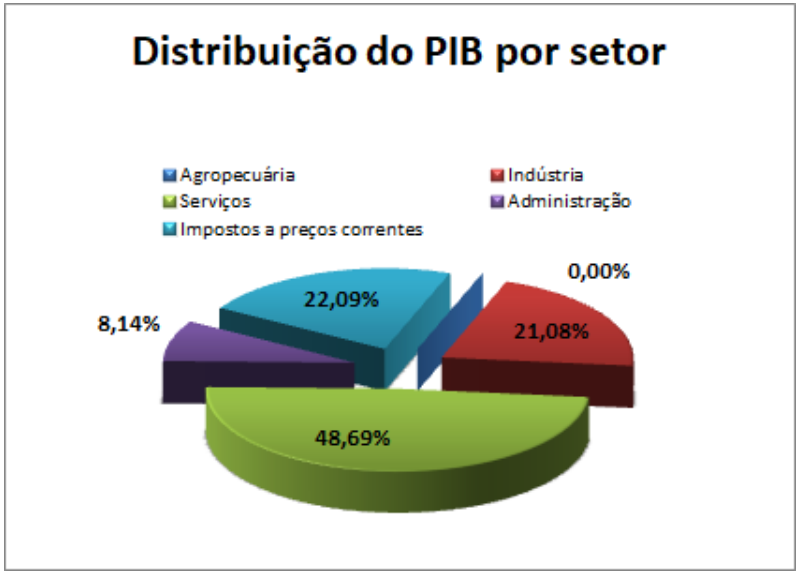
Conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município de São Caetano do Sul consolidou, entre os anos de 2008 e 2015, uma taxa de crescimento médio anual (CMA) de -2,43% do Produto Interno Bruto (PIB).

A economia da cidade de São Caetano do Sul possui forte dependência do setor de Serviços, que representa 48,69% do PIB do município. Com participação significativa, a Indústria fica em segundo lugar, com participação 21,08% conforme dados do IBGE.

De acordo com a Plataforma Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil, o município de São Caetano do Sul aparece na primeira colocação no índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM), com 0,862 (Classificação Muito Alto: 0,800-1,000) O fator que mais contribuiu foi o IDHM de renda, com 0,891.

Evolução PIB e PIB per capita		
Município de São Caetano do Sul		
Ano	**PIB (milhares de R$)**	**Pib per capita (R$)**
2008	17.296.011	114.465
2009	14.531.514	95.544
2010	16.935.583	113.228
2011	16.990.230	113.297
2012	17.225.134	114.348
2013	15.116.761	131.477
2014	19.562.613	124.440
2015	14.555.919	92.112
CMA	**-2,43%**	**-3,06%**

**Valores corrigidos pelo IPCA, ano base 2018*
Fonte: IBGE



Fonte: IBGE

@2019 BSH INTERNATIONAL

Economia

Como os dados do PIB limitam-se ao período encerrado em 2015, a BSH optou por utilizar a arrecadação estadual de Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) de São Paulo como fonte indicativa do crescimento econômico do município. Nas tabelas ao lado, é possível comparar o desempenho somente da cidade de São Caetano do Sul e a soma do desempenho de Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul, que são integrantes do Grande ABC Paulista.

Para efeitos de entender o crescimento real, os dados de 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017 foram atualizados aos de 2018 com base na inflação do período, de forma que a taxa de crescimento médio anual encontrada reflete o crescimento real.

Desta forma, o município de São Caetano do Sul, obteve crescimento médio anual (CMA) negativo de -2,77% na arrecadação de ICMS, enquanto o ABC Paulista também registrou decréscimo de -4,66% no período entre 2011 e 2018.

Apesar do crescimento negativo comparando o período todo, entre 2017 e 2018 houve um pequeno crescimento, corroborando com crescimento econômico no país no mesmo ano.

ICMS - São Caetano do Sul	
ANO	**REPASSE**
2011	R$ 322.411.753,90
2012	R$ 300.134.491,30
2013	R$ 352.191.659,14
2014	R$ 345.669.310,30
2015	R$ 315.991.416,02
2016	R$ 266.592.924,12
2017	R$ 258.117.344,44
2018	R$ 264.927.648,72
CMA	**-2,77%**

Fonte: Secretária da Fazenda do Estado de São Paulo
**Valores corrigidos pelo IPCA, ano base 2018*

ICMS - ABC	
ANO	**REPASSE**
2011	R$ 1.748.587.044,16
2012	R$ 1.739.827.463,11
2013	R$ 1.907.903.229,82
2014	R$ 1.692.071.980,71
2015	R$ 1.531.948.742,19
2016	R$ 1.384.282.093,09
2017	R$ 1.298.953.097,12
2018	R$ 1.251.648.232,44
CMA	**-4,66%**

Fonte: Secretária da Fazenda do Estado de São Paulo
**Valores corrigidos pelo IPCA, ano base 2018*

@2019 BSH INTERNATIONAL

Investimentos

A partir de pesquisas, foi possível analisar que estava prevista para 2015 a inauguração do Hospital São Luiz em São Caetano do Sul. Entretanto, o projeto foi entregue apenas no primeiro semestre de 2017. O investimento total para a realização do empreendimento é de cerca de R$200 milhões.

Próximo desse local, haverá a implantação da linha Bronze do Metrô- que ligará São Paulo a São Caetano, passando por São Bernardo do Campo. A obra, apesar dos atrasos constantes, tem previsão de entrega para 2022 e investimento de R$4,2 bilhões, conectando o Grande ABC às linhas de metrô diretamente.

A SAAB, fabricante sueca de aviões de caça Gripen-NG confirmou a instalação de uma nova fábrica na região de São Bernardo do Campo. A unidade servirá de gerenciadora dos suprimentos e produzirá partes estruturais das aeronaves. O investimento é de US$150 milhões. A definição do local foi definida no primeiro semestre de 2018 e a estimativa de início da produção é a partir de 2020, gerando 250 empregos diretos.

Na indústria automotiva, em 2019 tivemos a notícia de que a Ford encerraria a sua produção em São Bernardo do Campo, fechando a sua fábrica de caminhões e carros de passeio da cidade, contudo, o Grupo CAOA demonstrou interesse em comprar a unidade fabril, mantendo a produção de caminhões e fabricando os modelos Chery sob licença da marca chinesa, reduzindo assim o impacto na região.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Atrativos Turísticos

A região do ABC é conhecida pelas empresas que nela se encontram, sendo o turismo local totalmente ligado ao segmento de negócios. No entanto, o município de São Caetano do Sul conta com alguns atrativos que devem ser abordados mesmo que, não sejam geradores de demanda hoteleira.

Conforme o site da prefeitura de São Caetano, a cidade se desempenha no bem-estar e a integração social da comunidade, com isso, os esportes praticados na região são: futebol, judô, atletismo, handebol, natação, vôlei, basquete, pilates, ginástica artística, entre outras modalidades. Para a prática desses esportes na cidade há diferentes parques, sendo:

- Espaço Verde Chico Mendes, possui 4 quadras poliesportivas, pista de cooper coberta e descoberta, áreas para jogos lúdicos, revistaria, lago, lanchonete e dentre outras áreas;
- Parque Catarina Scarpo Dagostini, o local é conhecido pelo espelho d'água com palco para espetáculo, camarins, vestiários, ponte pênsil, dentre outros atrativos;

Parque Espaço Verde Chico Mendes
Fonte: Google Imagens

Parque Catarina Scarparo D'Agostini
Fonte: Google Imagens

@2019 BSH INTERNATIONAL

Atrativos Turísticos

-Parque Santa Maria, o parque possui pista de cooper com dois circuitos, três quadras poliesportivas, sendo uma coberta, sala de ginástica, anfiteatro a céu aberto, playground, pequenas ilhas com fontes, dentre outros. Esta área tem um papel importante na reurbanização do bairro Santa Maria;

-Parque Municipal José Alves dos Reis, vulgo Bosque do Povo, conta com duas quadras poliesportiva, uma pista de cooper, canchas de bocha, playgrounds, coreto, teatro de arena, bicas, lago, entre outros;

-Escola Municipal de Ecologia Jânio da Silva Quadros, com quiosques, lago com peixes, gruta, fonte e árvores frutíferas, além da Escola que leva o nome do parque com estufas, canteiros de mudas, sala Ciência da Terra e recinto com animais;

Parque Santa Maria
Fonte: Google Imagens

Parque Municipal José Alves dos Reis
Fonte: Google Imagens

Escola Mun. De Ecologia Jânio da Silva Quadros
Fonte: Google Imagens

@2019 BSH INTERNATIONAL

Localização e Acesso

Localização – Cidades Próximas

Fonte: Google earth

O local em estudo está situado na cidade de São Caetano do Sul, no qual faz parte do Grande ABC da Cidade Metropolitana de São Paulo.

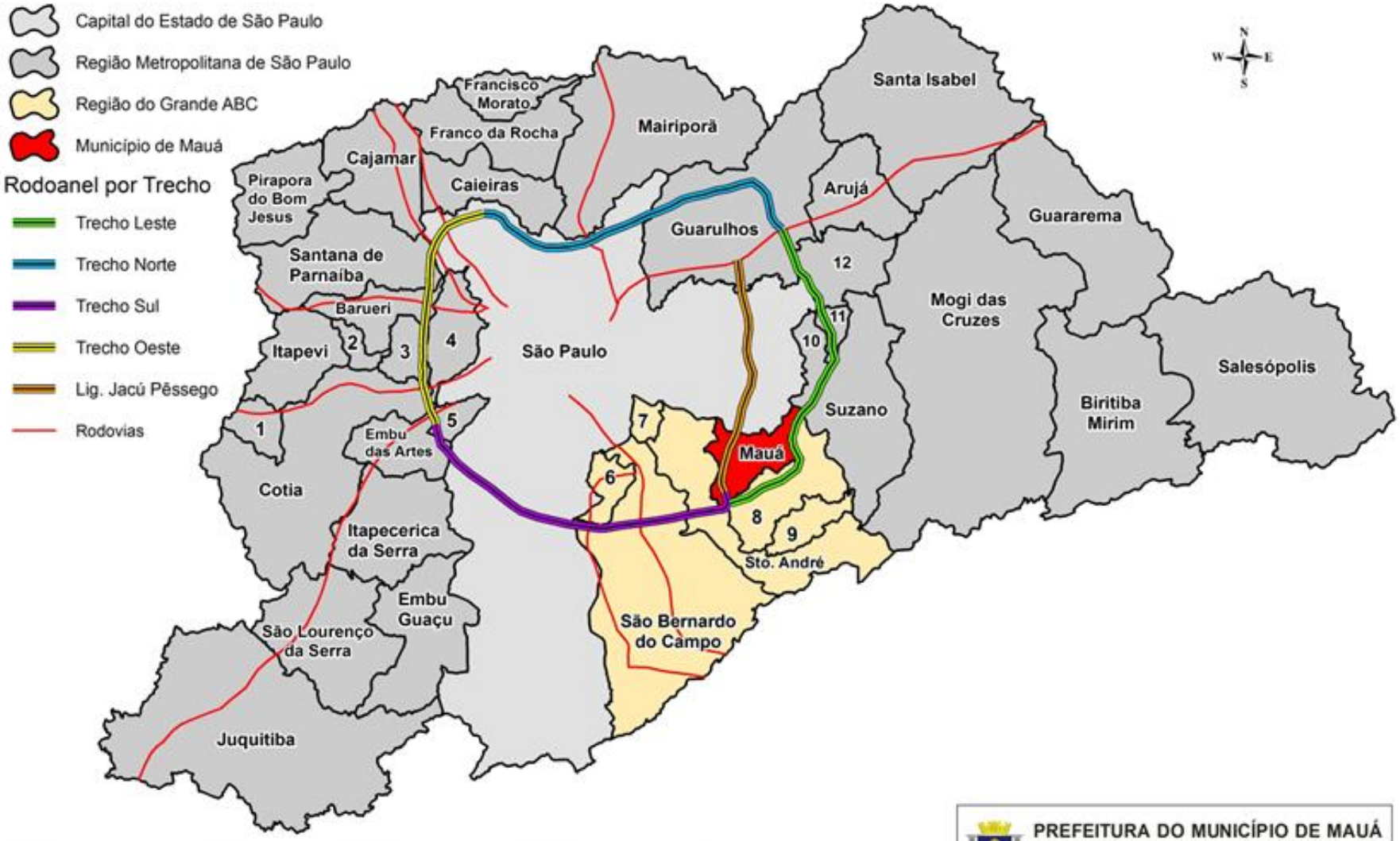
O Grande ABC é formado pelos municípios de São Caetano, São Bernardo do Campo, Santo André, Mauá, Diadema, Ribeirão Pires e Rio Grande da Serra.

A cidade analisada está a 13,8 km do Centro da Capital, tendo fácil acesso pelas vias Anchieta e Avenida do Estado .

O aeroporto mais próximo são de Congonhas, a 14,7 km, e de Guarulhos, 26 km.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Localização – Região ABC Paulista

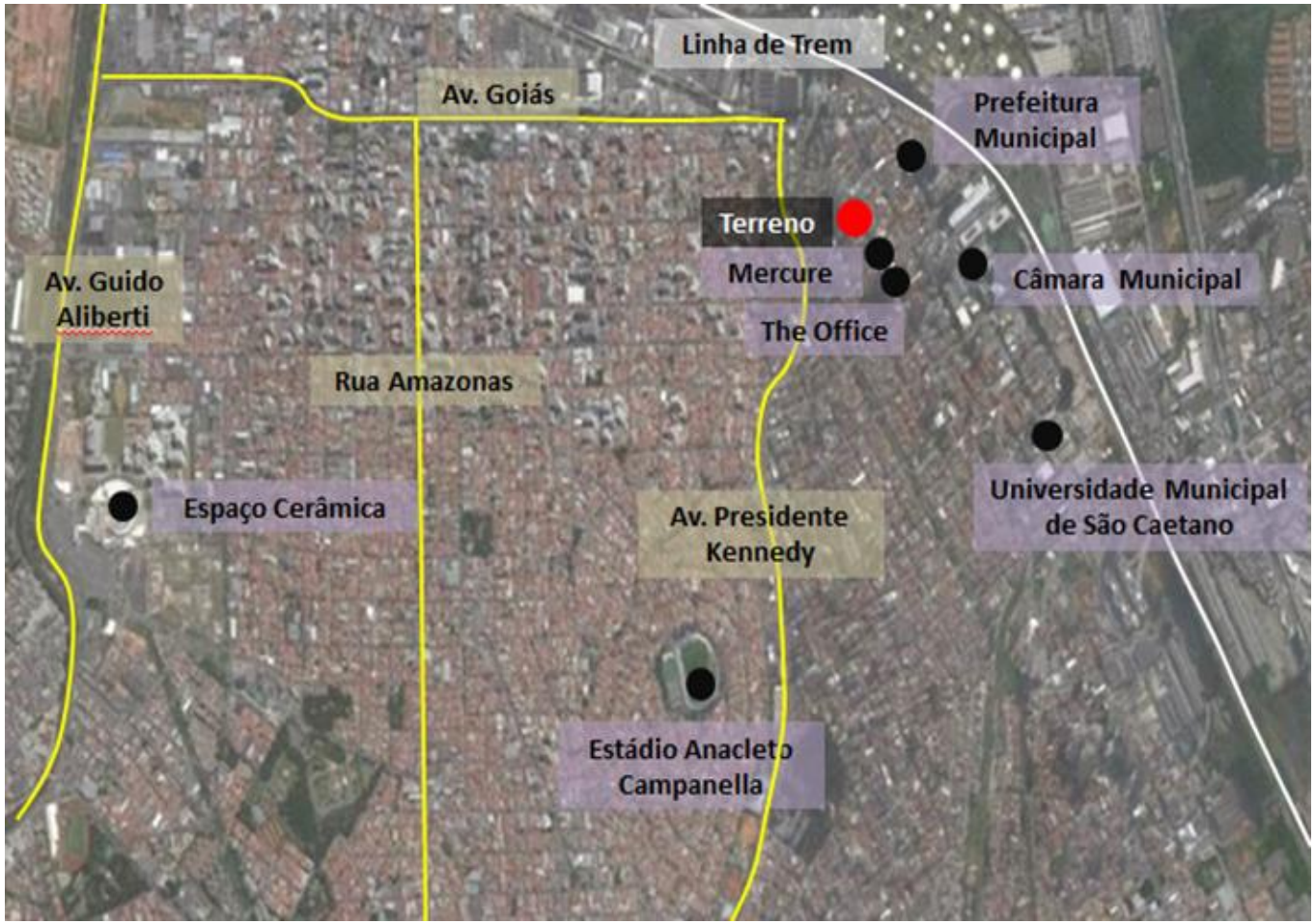


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO - SPU
COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INFORMAÇÕES ESTRATÉGICAS - CIEP

Fonte: Google imagens

@2019 BSH INTERNATIONAL

Localização do Terreno – Acesso



Fonte: Google earth

O Terreno analisado situa-se na Rua Alegre, esquina com a Rua Votorantim sendo a continuação de uma das principais avenidas da cidade, a Avenida Goiás.

Próximo ao hotel Mercure São Caetano, à Prefeitura e à Universidade Municipal, o Terreno está localizado em uma área de fácil acesso, que apesar de possuir um fluxo constante de veículos não apresenta congestionamentos intensos em horários de pico.

O Terreno ainda está localizado a poucas quadras do Centro Tecnológico da General Motors.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Projeção do Mercado Hoteleiro

Oferta Hoteleira

Com o intuito de identificar a oferta hoteleira, a BSH analisou não apenas os empreendimentos da cidade de São Caetano do Sul mas também os hotéis de Santo André, São Bernardo do Campo e outros municípios vizinhos.

Devido entendimento e percepção de mercado de que os hotéis de São Caetano do Sul e Santo André concorrem entre si diretamente, somente estes foram considerados na pesquisa.

Para a análise foram utilizados: o Guia 4 Rodas, web sites especializados e pesquisa “in loco” e dessa forma, foram identificados oito empreendimentos na região.

Santo André possui seis hotéis, sendo estes dois de categoria econômica e quatro midscale.

São Caetano do Sul abriga quatro hotéis, sendo um econômico e três midscale.

Em Santo André, estão presentes as redes Accor, Blue Tree Hotels e Atlantica Hotels, enquanto em São Caetano, as redes Capriccio, Accor e Atlantica Hotels.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Oferta Hoteleira

Desde o fim de 2017 a oferta nas cidades de Santo André e São Caetano estão estáveis, sem a adição de novas Uhs.

Considerando os dez hotéis em análise nas cidades de Santo André e São Caetano do Sul, é possível verificar que existem 1429 UHs, com diárias médias single de R$223,30 e double de R$254,10.

Oferta Hoteleira - Santo André e São Caetano do Sul								
Abertura	**Hotel**	**Uhs**	**Capacidade**	**Operadora**	**Classificação**	**SGL**	**DBL**	**Cidade**
1989	Hotel Capriccio	88	-	Capriccio	1 casa	R$ 99,00	R$ 140,00	São Caetano do Sul
2001	Hotel Plaza Mayor	87	1020	Independente	3 casas	R$ 199,00	R$ 235,00	Santo André
2007	Blue Tree Towers Santo André	164	384	Blue Tree Hotels	3 casas	R$ 252,00	R$ 284,00	Santo André
2004	Ibis Santo André	180	-	Accor Hotels	2 casas	R$ 198,00	R$ 209,00	Santo André
2004	Mercure Santo André	126	820	Accor Hotels	3 casas	R$ 314,00	R$ 355,00	Santo André
2005	Mercure São Caetano	130	310	Accor Hotels	3 casas	R$ 236,00	R$ 273,00	São Caetano do Sul
2016	Comfort São Caetano	180	41*	Atlantica Hotels	3 casas	R$ 243,00	R$ 269,00	São Caetano do Sul
2016	Quality São Caetano	120		Atlantica Hotels	3 casas	R$ 256,00	R$ 298,00	São Caetano do Sul
2017	Hilton Garden Inn Santo André	150	360*	Atlantica Hotels	3 casas	R$ 257,00	R$ 299,00	Santo André
2017	Go Inn Santo André	204		Atlantica Hotels	2 casas	R$ 179,00	R$ 179,00	Santo André
Total	**10**	**1429**	**634**			**R$ 223,30**	**R$ 254,10**	

Fonte: Guia Quatro Rodas 2014 e Pesquisa Direta BSH International
Cotações realizadas para o período de 05/06 a 06/06 de 2019
UHs: Unidades Habitacionais

- *Os hotéis Comfort São Caetano e Quality São Caetano estão situados no mesmo complexo e possuem apenas um espaço de eventos*
- *Os hotéis Hilton Garden Inn Santo André e Go Inn Santo André estão situados no mesmo complexo e possuem apenas um espaço de eventos*

@2019 BSH INTERNATIONAL

Oferta Hoteleira Referencial

A fim de identificar a oferta hoteleira da região em estudo, foram utilizados: o Guia 4 Rodas, websites especializados e pesquisa “in loco”.

No total foram identificados nove empreendimentos nas cidades de São Caetano do Sul e Santo André que podem ser considerados como oferta hoteleira referencial, totalizando 1341 unidades habitacionais com diária média variando entre R$237,11 (*single*) e R$266,78 (*double*).

Oferta Hoteleira Referencial							
Abertura	**Hotel**	**Uhs**	**Operadora**	**Classificação**	**SGL**	**DBL**	**Cidade**
2001	Hotel Plaza Mayor	87	Independente	3 Casas	R$ 199,00	R$ 235,00	Santo André
2004	Ibis Santo André	180	Accor	2 Casas	R$ 252,00	R$ 284,00	Santo André
2004	Mercure Santo André	126	Accor	3 Casas	R$ 198,00	R$ 209,00	Santo André
2004	Mercure São Caetano	130	Accor	3 Casas	R$ 314,00	R$ 355,00	São Caetano do Sul
2007	Blue Tree Towers Santo André	164	Blue Tree	3 Casas	R$ 236,00	R$ 273,00	Santo André
2016	Comfort São Caetano	180	Atlantica Hotels	3 Casas	R$ 243,00	R$ 269,00	São Caetano do Sul
2016	Quality São Caetano	120	Atlantica Hotels	3 Casas	R$ 256,00	R$ 298,00	São Caetano do Sul
2017	Hilton Garden Inn Santo André	150	Atlantica Hotels	3 Casas	R$ 257,00	R$ 299,00	Santo André
2017	Go Inn Santo André	204	Atlantica Hotels	2 Casas	R$ 179,00	R$ 179,00	Santo André
Total	**9**	**1341**			**R$ 237,11**	**R$ 266,78**	

A classificação por casas foi feita a partir da classificação e parâmetros do Guia Quatro Rodas
Cotações realizadas para o período de 05/06 a 06/06 de 2019

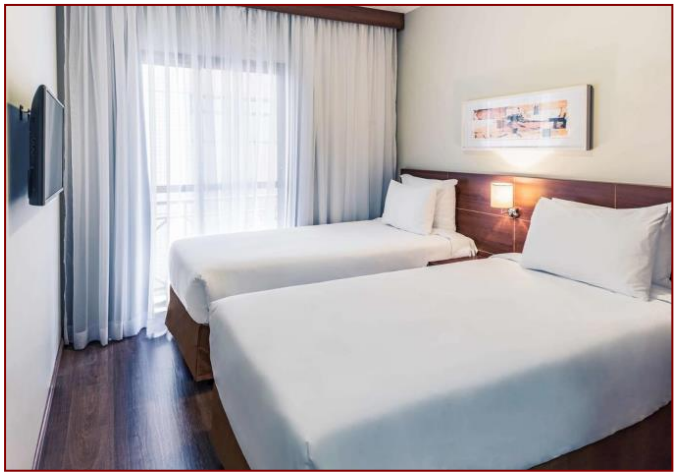
Conforme dados do mercado, não há a expectativa de novas aberturas nas cidades de Santo André e São Caetano do Sul em curto período de tempo que possa ser considerada potencial concorrente para os hotéis em análise.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Oferta Hoteleira Referencial

Plaza Mayor

Ibis Santo André



Mercure São Caetano

Mercure Santo André

@2019 BSH INTERNATIONAL

Oferta Hoteleira Referencial

Blue Tree Towers Santo André

Quality São Caetano

Hilton Garden Inn Santo André

Comfort São Caetano

Go Inn Santo André

@2019 BSH INTERNATIONAL

Demanda Hoteleira

A demanda hoteleira de São Caetano é composta principalmente por empresas como a General Motors (“GM”), que possui Centro Tecnológico localizado a cerca de duas quadras do terreno em estudo, além de empresas como a Alcoa, Indústria de Móveis Bartira (Casas Bahia), Via Varejo e Petrobras, que possui um terminal na cidade.

Atualmente a demanda hoteleira da região possui o perfil corporativo, originária principalmente do Estado de São Paulo, com permanência média de 2 a 3 pernoites tendo maior ocupação no período de segunda a quinta-feira e queda nos finais de semana.

Na cidade não há locais com infraestrutura adequada para comportar eventos de grande porte. De acordo com os gerentes dos hotéis da cidade, não há procura para grandes eventos na região, somente para eventos de pequeno porte, como reuniões e treinamentos.

Observa-se que quando há forte demanda na cidade de São Paulo, elevando momentânea a tarifa hoteleira, parte desse público é absorvido pelos hotéis da região do ABC, notadamente a parcela da demanda que é sensível a preço. Conforme identificado nas entrevistas realizadas ao longo do desenvolvimento desse estudo, essa demanda chega a representar cerca de 2% a 10% das vendas dos hotéis nessas datas.

Centro Tecnológico da GM
Fonte: Google Imagens

@2019 BSH INTERNATIONAL

Eventos

Apesar de possuir dois teatros municipais, um com capacidade de 1.122 e outro de 388 lugares, São Caetano do Sul não possui uma área específica para grandes eventos, como feiras e convenções. Entretanto, a Prefeitura da cidade possui projetos para construção de um Centro de Convenções próximo ao Espaço Cerâmica, porém ainda não há datas para o inicio ou término da construção.

A cidade de Santo André também possui dois teatros municipais de menor porte, com 475 e 250 lugares, com foco maior em eventos voltados a comunidade local.

Teatro Municipal Paulo Machado de Carvalho
Fonte: Google

@2019 BSH INTERNATIONAL

Projeção da Oferta

Conforme citado anteriormente, houve a abertura de 02 novos hotéis em São Caetano do Sul em 2016 e 02 novos hotéis em Santo André em 2017, que podem ser considerados concorrentes dos hotéis em estudo.

Não foram encontrados novos projetos em desenvolvimento e futuras aberturas dentro do horizonte de análise, tornado a oferta estável para os próximos anos.

Comportamento da Oferta					
	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023
Atual	490.195	490.195	490.195	490.195	490.195
Entradas	-	-	-	-	-
Saídas	-	-	-	-	-
Final	490.195	490.195	490.195	490.195	490.195

Fonte: Pesquisa direta BSH International.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Performance Hoteleira de 2014 a 2018

Crescimento da Demanda					
	2014	2015	2016	2017	2018
Oferta	250.755	250.755	278.355	403.687	490.195
Demanda	171.950	161.535	152.879	189.111	226.681
Ocupação	68,57%	64,42%	54,92%	46,85%	46,24%
Crescimento Médio Anual					**7,15%**

Fonte: Pesquisa direta BSH International.

A fim de projetar a demanda para os próximos anos, observou-se o número de diárias vendidas ao longo dos últimos 5 anos dos hotéis que compõem o grupo competitivo. Notadamente após o auge da crise econômica brasileira há um crescimento de demanda no grupo competitivo, e no comparativo entre 2017 e 2018 há um aumento de quase 20% na demanda por hotéis da região.

Na média, entre 2014 e 2018, há um crescimento da ordem de 7,15% na demanda para os hotéis da região.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Análise de Demanda

A alta taxa de ocupação frequente e estável, até o início da crise econômica observada entre 2014 a 2017, em patamar superior à 62% em vários anos seguidos foi indício de existência de demanda não atendida.

A confirmação de demanda não atendida se deu com a evolução da tarifa média acima da inflação. A elevação de preços é a forma pela qual a oferta seleciona a demanda.

Baseado em outras experimentações adotou-se como método para medir a demanda não atendida o cálculo do índice de real de crescimento tarifário. Cada 1% de crescimento real de tarifa foi interpretado como 1% de demanda adicional não atendida.

Assim calculou-se a demanda não atendida até 2014. Conforme se verifica no próximo slide a crise econômica fez com que a demanda se reduzisse até o ponto de eliminar demanda não atendida. Ao mesmo tempo observa-se aumento substancial da oferta, em torno de 95% entre 2010 e 2018.

Para efeitos de projeção de demanda utilizou-se médias dos anos anteriores, na expectativa de que a economia retome conforme projeções do banco Itaú BBA.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Análise de Demanda

Estudo de Demanda não atendida e projeções de demanda futura				
Ano	**Crescimento**	**Diárias Vendidas**	**Oferta**	**Ocupação**
2010	-	181.732	250.755	72,47%
2011	0,03%	180.118	250.755	71,83%
2012	8,92%	159.097	250.755	78,96%
2013	8,61%	172.753	250.755	85,76%
2014	3,91%	171.950	250.755	89,11%
2015	-9,41%	161.535	250.755	64,42%
2016	-12,72%	152.879	278.355	54,92%
2017	-23,84%	189.111	403.687	46,85%
2018	-35,31%	226.681	490.195	46,24%
2019	5,4%	242.895	490.195	49,55%
2020	5,9%	260.269	490.195	53,10%
2021	8,6%	278.886	490.195	56,89%
2022	8,6%	298.834	490.195	60,96%
2023	8,6%	320.209	490.195	65,32%
Potencial	Ocupação com base no Potencial de Vendas			
Oferta:	Ocupação medida no mercado			

- *Glossário da Tabela ao lado*
- *Diárias vendidas: Número de apartamentos (room nights) vendidos no ano;*
- *Oferta: Número de quartos disponíveis no mercado no período analisado.*

Fonte: Pesquisa direta BSH International.

*Adimite-se que o crescimento em 2019 tenderá a ser a média do crescimento apresentado entre 2011 e 2014

**Admite-se que o crescimento em 2020 tenderá a ser a média de 2011 e 2013

***Admite-se que o crescimento a partir de 2021 tenderá a voltar ao patamar apresentado nos anos de 2012 e 2013

***Admite-se o crescimento da previsão de diárias vendidas de 2019 a 2023 de acordo com o crescimento médio anual da tabela da pág. 31.

Projeção da Oferta x Demanda

Confrontando-se a projeção da oferta e da demanda, elucidadas anteriormente, verifica-se a tendência de ocupação para os próximos anos, conforme tabela abaixo.

Estimativa de Desempenho do Mercado						
	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Oferta	490.195	490.195	490.195	490.195	490.195	490.195
Demanda	226.681	242.895	260.269	278.886	298.834	320.209
Occ %	46,24%	49,55%	53,10%	56,89%	60,96%	65,32%

Occ %: Taxa de Ocupação

Fonte: Pesquisa direta da BSH International.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Projeção de Desempenho

O quadro abaixo indica a tendência de ocupação dos hotéis considerados, uma vez incluindo-os no mercado e dando-lhes o tempo apropriado para maturação, com início das operações conforme abaixo:

Entrada dos Hotel IBIS e IBIS BUDGET – Estimativa de Performance					
	2019	2020	2021	2022	2023
Oferta Mercado	514.499	538.803	611.589	637.139	637.139
Oferta Ibis (Entrada)	00	25.550	25.550	00	00
Oferta Ibis Budget (Entrada)	24.304	47.236	00	00	00
Oferta Total	538.803	611.589	637.139	637.139	637.139
Tx. Demanda Ideal Ibis	0,0%	4,2%	8,0%	8,0%	8,0%
Tx. Demanda Ideal Ibis Budget	4,5%	11,7%	11,2%	11,2%	11,2%
Demanda Mercado	242.895	260.269	278.886	298.834	320.209
Penetração Ibis	0%	95%	100%	105%	105%
Penetração Ibis Budget	135%	120%	115%	110%	110%
Demanda Hotel Ibis	00	10.329	22.367	25.165	26.966
Demanda Hotel Ibis Budget	14.791	36.534	36.011	36.909	39.549
Taxa de Ocupação Ibis	0,00%	40,43%	43,77%	49,25%	52,77%
Taxa de Ocupação Ibis Budget	60,86%	51,07%	50,34%	51,59%	55,28%

UHs Hotel em Estudo	
Ibis	140
Ibis Budget	196

A taxa de ocupação - Ano 1 Ibis Budget – reflete estimativa projetada pela Accor.
**Como são premissas, podem sofrer alteração*

PREMISSAS*:

- Ibis Budget: Inauguração de 98 UHs (50%) em maio de 2019 e demais 98 Uhs (50%) em janeiro de 2020;
- Ibis Hotel: Inauguração de 70 UHs (50%) em janeiro de 2020 e demais 70 Uhs (50%) em janeiro de 2021.
- No caso específico, em se tratando da marca Ibis, que possui um grande track record no mercado brasileiro, utilizou-se os índices apurados no slide anterior para efeitos de determinação de penetração.
- Demanda Ideal de Mercado: Fatia ideal do hotel em relação ao mercado inteiro.
- Penetração: Desempenho do hotel em relação à sua taxa de demanda ideal. Desempenho negativo se a taxa for menor de 100% e positivo se for maior do que 100%.

A Demanda do Hotel foi calculada a partir da Taxa de Demanda Ideal do empreendimento, sua penetração e a projeção de Demanda no Mercado. O resultado do confronto entre esse número e a Oferta do Hotel em Estudo é a taxa prevista de Ocupação.

@2019 BSH INTERNATIONAL

O EMPREENDIMENTO

Programa Arquitetônico

Quadro de Áreas - Hotel *Area Table - Hotel*			
Tipo *Type*	**Quant.** *Quant.*	**m²** *m²*	**Área** *Area*
Habitações *Rooms*			
Tipo 1 *Type 1*	10	19,61	196,10
Tipo 2 *Type 2*	40	19,74	789,60
Tipo 3 *Type 3*	7	20,60	144,20
Tipo 4 *Type 4*	80	18,80	1.504,00
Tipo 5 *Type 5*	3	20,75	62,25
Tipo 6 *Type 6*	46	15,14	696,44
Tipo 7 *Type 7*	14	15,50	217,00
Tipo 8 *Type 8*	112	14,50	1.624,00
Tipo 9 *Type 9*	10	24,00	240,00
Tipo 10 *Type 10*	14	15,00	210,00
Total	**336**		**5.683,59**

Ibis

Ibis Budget

Quadro de Áreas - Comercial *Area Table - Shops*			
Tipo *Type*	**Quant.** *Quant.*	**m²** *m²*	**Área** *Area*
Comercial *Shops*			
Lojas *Type 1*	1	382,24	382,24
Estacionamento *Parking*	1	3.026,11	3.026,11
Total	**2**		**3.408,35**

Google Imagens

@2019 BSH INTERNATIONAL

Programa Arquitetônico

Áreas Sociais *Common Areas*			
Recepção *Reception*			18
Lobby *Lobby*			94
Sanitários *Toilets*			11
Total			**124**
Alimentos e Bebidas *Food & Beverage*			
Restauntante do Ibis *Main Restaurant*	50	Pax	70
Restaurante do Ibis Budget *Restaurant 2*	50	Pax	70
Bar do Ibis *Bar*	25	Pax	35
Cozinha *Central Kitchen*			40
Copa *Butler's Pantry*			6
Despensa *Pantry*			4
Almoxarifado A&B *Warehouse*			8
Total			**233**

Áreas Operacionais *Operational Areas*	
Administração e RH *Administration and HR*	44
Governança, Rouparia e Depósito *Housekeeping and deposits*	58
Manutenção *Maintenance*	22
Marketing e Vendas *Marketing and Sales*	10
Refeitório e Sala de Estar *Relaxation Room*	58
Vestiários *Restrooms*	99
Segurança *Security*	20
Almoxarifado *Warehouse*	51
Total	**362**
Total das Áreas Definidas *Total Areas*	**649**
Circulação *Circulation*	5.385,64
Ajuste para Laje Descoberta *Terrace point*	2.096,00
Vias de Acesso	3.971,00
Estacionamento Descoberto *Parking*	333
Total de Áreas Comuns *Total Common Area*	**10.005**

@2019 BSH INTERNATIONAL

Programa Arquitetônico

Resumo do Quadro de Áreas

	Área Privativa *Private Area*	Área Comum *Related Common Area*	Privativa + Comum *Total Private + Common Area*	Área Total por Unidade *Total Area per Room*	Área Útil por Unidade *Total Use Area per Room*	
Área Total do Hotel *Total Hotel Area*						
Hotel *Hotel*	5.684	6.255	11.938	36	17	62,5%
Área Total Comercial *Total Offices Area*						
Comercial *Offices*	3.408	3.751	7.159	3.580	1.704	37,5%
Total de Áreas Privativas *Private Total Area*	**9.092**					
Área Total Comum *Total Common Area*						
Comum *Common*	10.005					52,4%
Total de Áreas do Empreendimento *Total Area Estimation*	**19.097**					

Resumo - Quadro de Áreas Total
Total Area Summary

@2019 BSH INTERNATIONAL

Projeção de Resultados e Índices Econômico-Financeiros para o Empreendimento em Análise

Moeda Corrente

@2019 BSH INTERNATIONAL

Resultado da Operação Hoteleira

Ibis	2019	2020	2021	2022	2023
UHs Disponíveis	00	25.550	51.100	51.100	51.100
UHs Vendidas	00	10.329	22.367	25.165	26.966
Taxa de Ocupação	0%	40%	44%	49%	53%
Diária Média	169	181	193	206	218
RevPar	00	73	85	101	115
Número de Hóspedes	00	12.395	26.841	30.199	32.359
Ibis Budget					
UHs Disponíveis	24.304	47.236	71.540	71.540	71.540
UHs Vendidas	14.791	24.122	36.011	36.909	39.549
Taxa de Ocupação	61%	51%	50%	52%	55%
Diária Média	129	138	148	157	166
RevPar	79	71	74	81	92
Número de Hóspedes	17.749	28.947	43.214	44.291	47.459
UHs Disponíveis	24.304	72.786	122.640	122.640	122.640
UHs Vendidas	14.791	34.452	58.379	62.075	66.515
Taxa de Ocupação	61%	47%	48%	51%	54%
Diária Média	129	151	165	177	187
RevPar	79	71	79	89	101
Número de Hóspedes	17.749	41.342	70.054	74.490	79.818

Receitas										
Receita de Hospedagem	1.908.053	77,2%	5.203.175	75,2%	9.636.062	76,8%	10.962.946	76,7%	12.447.383	76,4%
Receita de Alimentos	387.645	15,7%	1.183.974	17,1%	2.007.468	16,0%	2.289.544	16,0%	2.642.627	16,2%
Receita de Bebidas	166.134	6,7%	507.417	7,3%	860.343	6,9%	981.233	6,9%	1.132.554	7,0%
Receitas Outros Departmentos	9.540	0,4%	26.016	0,4%	48.180	0,4%	54.815	0,4%	62.237	0,4%
Total de Receitas	**2.471.372**	**100,0%**	**6.920.582**	**100,0%**	**12.552.054**	**100,0%**	**14.288.538**	**100,0%**	**16.284.801**	**100,0%**
(-) ISS, PIS, COFINS e ICMS	232.325	9,40%	655.292	9,47%	1.181.824	9,42%	1.345.530	9,42%	1.535.104	9,43%
Receita Total Líquida	**2.239.047**	90,60%	**6.265.290**	90,53%	**11.370.229**	90,58%	**12.943.008**	90,58%	**14.749.697**	90,57%

Gastos Departamentais										
Hospedagem	572.946	30,03%	1.853.564	35,62%	2.012.562	20,89%	2.089.630	19,06%	2.171.949	17,45%
Alimentos & Bebidas	308.103	55,64%	1.076.836	63,67%	1.446.284	50,43%	1.583.680	48,42%	1.746.015	46,25%
Outros Departamentos	1.394	14,62%	3.802	14,62%	7.042	14,62%	8.012	14,62%	9.097	14,62%
Total Gastos Departamentais	**882.443**	39,41%	**2.934.202**	46,83%	**3.465.889**	30,48%	**3.681.322**	28,44%	**3.927.060**	26,62%

Lucro Departamental	**1.356.603**	**60,59%**	**3.331.088**	**53,17%**	**7.904.341**	**69,52%**	**9.261.686**	**71,56%**	**10.822.637**	**73,38%**

UHs: Unidades Habitacionais

RevPAR: Revenue per Available Room – Receita por apartamento disponível

Projeções financeiras desenvolvidas com moeda corrente – utilizou-se projeção do IPCA de Longo Prazo do Itaú de março de 2019

Como a distribuição se faz no mês subsequente, considerou-se mês de maio/19 nesta projeção.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Resultado da Operação Hoteleira

	2019		2020		2021		2022		2023	
Gastos Não Distribuíveis										
Administração e Geral	548.905	24,52%	1.636.009	26,11%	1.815.956	15,97%	1.894.911	14,64%	1.980.582	13,43%
Marketing e Vendas	140.521	6,28%	408.882	6,53%	798.871	7,03%	877.017	6,78%	999.442	6,78%
Manutenção	81.586	3,64%	320.666	5,12%	483.216	4,25%	526.135	4,07%	574.902	3,90%
Utilidades	169.194	7,56%	221.883	3,54%	409.277	3,60%	468.170	3,62%	522.372	3,54%
Total Gastos Não Distribuíveis	**940.206**	41,99%	**2.587.440**	41,30%	**3.507.320**	30,85%	**3.766.233**	29,10%	**4.077.299**	27,64%
Lucro Operacional Bruto	**416.397**	18,60%	**743.649**	11,87%	**4.397.021**	38,67%	**5.495.453**	42,46%	**6.745.338**	45,73%
Aluguel	**345.610**	15,44%	**617.228**	9,85%	**3.649.527**	32,10%	**4.561.226**	35,24%	**5.598.631**	37,96%
Gastos de Capital										
Seguro do Imóvel	6.717	0,30%	235	0,00%	487	0,00%	739	0,01%	991	0,01%
Imposto e Taxas da Propriedade	16.793	0,75%	588	0,01%	1.217	0,01%	1.847	0,01%	2.477	0,02%
FF&E Fund	44.781	2,00%	187.959	3,00%	454.809	4,00%	647.150	5,00%	737.485	5,00%
Asset Manager Fee	49.000	2,19%	168.000	2,68%	168.000	1,48%	182.449	1,41%	223.945	1,52%
Total de Gastos de Capital	**117.291**	5,24%	**356.782**	5,69%	**624.514**	5,49%	**832.186**	6,43%	**964.898**	6,54%
Aluguel Após Gastos de Capital	**228.319**	10,20%	**260.447**	4,16%	**3.025.014**	26,60%	**3.729.040**	28,81%	**4.633.733**	31,42%
Distribuição por UH do Ibis Vermelho/ ano Fração ideal: 0,003278123	**748**		**854**		**9.916**		**12.224**		**15.190**	
Distribuição por UH do Ibis Budget/ ano Fração ideal: 0,002760524	**630**		**719**		**8.351**		**10.294**		**12.792**	

FF&E: Furniture, Fixtures and Equipment – Móveis, Utensílios e Equipamentos

Projeções financeiras desenvolvidas com moeda corrente – utilizou-se projeção do IPCA de Longo Prazo do Itaú de março de 2019

O orçamento acima está em conformidade com o apresentado pela operadora no primeiro ano, o qual foi aprovado em Assembleia Geral de Instalação do condomínio, realizada no dia 09 de abril de 2019.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Folha de Pagamento

Estudo de Folha de Pagamento - Cargos e Salário	
Quantidade de Funcionários	**Salários Anuais**
Hospedagem	
38	R$ 753.504
Alimentos & Bebidas	
15	R$ 266.400
Administração & Geral	
13	R$ 519.600
Manutenção e Utilidades	
4	R$ 96.000
TOTAL	
70	R$ 1.635.504
Encargos e Benefícios	R$ 1.635.504
Total	R$ 3.271.008

Provável composição do quadro de funcionários e suas remunerações a partir do segundo ano.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Análise do Investimento: Indicadores de Rentabilidade

Na página seguinte serão apresentados os cálculos de Índices Econômico-Financeiros do projeto para o investidor que vier a adquirir participação no Condo-Hotel.

Considerando o valor de investimento conforme a provável tabela de vendas e o fluxo de caixa do Hotel apresentado, para o período de 10 anos, pode-se observar que há potencial crescimento na rentabilidade (taxas de retorno sobre o capital investido) (*Yield*) devido à maturação do projeto.

É comum a todo tipo de produto, que adentra ao mercado, passar por um período de crescimento até a sua maturação. Com os negócios hoteleiros não é diferente, apenas costuma demandar mais tempo que os produtos de consumo.

É de se considerar que, como o mercado passa por um momento de super oferta, nova oferta deverá demorar para ser criada.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Análise do Investimento: Indicadores de Rentabilidade

Para melhor entendimento da análise constante da próxima página importantes são os conceitos abaixo definidos:

A Taxa Interna de Retorno (TIR), em inglês IRR (Internal Rate of Return), é uma taxa de desconto hipotética que, quando aplicada a um fluxo de caixa, faz com que os valores das despesas, trazidos ao valor presente, seja igual aos valores dos retornos dos investimentos, também trazidos ao valor presente. O conceito foi proposto por John Maynard Keynes, de forma a classificar diversos projetos de investimento: os projetos cujo fluxo de caixa tivesse uma taxa interna de retorno maior do que a taxa mínima de atratividade deveriam ser escolhidos.

O Valor Presente Líquido (VPL), também conhecido como valor atual líquido (VAL) ou método do valor atual, é a fórmula matemático-financeira capaz de determinar o valor presente de pagamentos futuros descontados a uma taxa de juros apropriada, menos o custo do investimento inicial. Basicamente, é o calculo de quanto os futuros pagamentos somados a um custo inicial estariam valendo atualmente.

Yield é a taxa de retorno simples que confronta o fluxo de caixa do ano com o valor do investimento.

O Cap Rate é o número que representa a porcentagem da renda anual conseguida através de um imóvel sobre o seu valor.

A metodologia adotada foi o Método da Renda, pois apropria o valor do imóvel e de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, seja ela real ou prevista, segundo a NBR 5676/89 da ABNT.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Análise do Investimento: Empreendimentos Similares

Empreendimento	Cap Rate
Ibis e Ibis Budget São Caetano	8,00%
Ibis Santo André	3,20%
Comfort São Caetano	0,80%
Mercure São Caetano	0,60%

[1]Fonte:Pesquisa direta da BSH International sobre Condo-hotéis em Santo André e São Caetano (estimativa anual (últimos 12 meses) dos hotéis considerados concorrentes, fornecida pelos proprietários e pelas imobiliárias).

A BSH utilizou Cap Rate de 8% por considerar o adequado para o momento de mercado.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Análise do Investimento: Ibis Vermelho

Cenário 1: Pagamento à vista

Ibis São Caetano *Análise de Investimento por Unidade Habitacional*					
Fluxo de Caixa do Hotel X Preço de Venda UH					
	FC Operação	**Investimento**	**Saldo**		
2019	R$ 16.100	(R$ 230.000)	(R$ 213.900)	7,00%	
2020	R$ 11.998		R$ 11.998	5,22%	YIELD
2021	R$ 9.916		R$ 9.916	4,31%	
2022	R$ 12.224		R$ 12.224	5,31%	
2023	R$ 15.190		R$ 15.190	6,60%	
2024	R$ 16.360		R$ 16.360	7,11%	
2025	R$ 17.619		R$ 17.619	7,66%	
2026	R$ 18.976		R$ 18.976	8,25%	
2027	R$ 20.437		R$ 20.437	8,89%	
2028	R$ 297.145		R$ 297.145		
	Valor Presente Líquido		**R$ 18.127**	**Cap Rate**	**8,0%**
	TIR		**9,3%**		
Obs1: Preço de venda cf tabela de vendas;					
Obs2: Utilizou-se remuneração antes de IR;					
Obs3: VPL foi calculado utilizando-se taxa de Cap Rate indicada.					
Obs4: Nos anos 6 a 10 considerou-se incremento real de 7,7% ao ano na distribuição;					
Obs5: No ano 10 considerou-se Cap Rate identificada;					
Obs6: O fluxo em moeda corrente					
Obs7: Primeiros 12 meses com pagamento garantido de 1% do valor do imóvel					
Obs8: Considerou-se abertura em junho/2019					
Obs.9: Metodologia adotada - Método da Renda (ABNT)					

Fluxo desenvolvido em moeda corrente

1) Esse estudo de viabilidade foi desenvolvido considerando moeda corrente;
2) Entre o 6° e 10° ano considerou incremento real de 7,7% na distribuição;
3) O investimento ofertado tem valor único que compreende: custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial, no valor de R$230.000,00.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Análise do Investimento: Ibis Vermelho

Cenário 2: Com financiamento do Ofertante

Ibis São Caetano *Análise de Investimento por Unidade Habitacional*					
Fluxo de Caixa do Hotel X Preço de Venda UH					
	FC Operação	**Investimento**	**Saldo**		
Investimento Total		(R$ 258.439)			
2019	R$ 16.100	(R$ 114.326)	(R$ 98.226)		
2020	R$ 11.998	(R$ 57.645)	(R$ 45.647)	4,64%	YIELD
2021	R$ 9.916	(R$ 57.645)	(R$ 47.729)	3,84%	
2022	R$ 12.224	(R$ 28.823)	(R$ 16.598)	4,73%	
2023	R$ 15.190		R$ 15.190	5,88%	
2024	R$ 16.360		R$ 16.360	6,33%	
2025	R$ 17.619		R$ 17.619	6,82%	
2026	R$ 18.976		R$ 18.976	7,34%	
2027	R$ 20.437		R$ 20.437	7,91%	
2028	R$ 297.145		R$ 297.145		
	Valor Presente Líquido		**R$ 8.865**	**Cap Rate**	**8,0%**
	TIR		**8,7%**		
Obs1: Preço de venda cf tabela de vendas;					
Obs2: Utilizou-se remuneração antes de IR;					
Obs3: VPL foi calculado utilizando-se taxa de Cap Rate indicada.					
Obs4: Nos anos 6 a 10 considerou-se incremento real de 7,7% ao ano na distribuição;					
Obs5: No ano 10 considerou-se Cap Rate identificada;					
Obs6: O fluxo em moeda corrente					
Obs7: Primeiros 12 meses com pagamento garantido de 1% do valor do imóvel					
Obs8: Considerou-se abertura em junho/2019					
Obs.9: Metodologia adotada - Método da Renda (ABNT)					

1) Esse estudo de viabilidade foi desenvolvido considerando moeda corrente;
2) Entre o 6° e 10° ano considerou incremento real de 7,7% na distribuição;
3) O investimento ofertado tem valor único que compreende: custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial, no valor de R$230.000,00 (preço do imóvel desconsiderando-se juros de financiamento.

Fluxo desenvolvido em moeda corrente

@2019 BSH INTERNATIONAL

Análise do Investimento: Ibis Budget

Cenário 1: Pagamento à vista

Ibis Budget São Caetano *Análise de Investimento por Unidade Habitacional*					
Fluxo de Caixa do Hotel X Preço de Venda UH					
	FC Operação	**Investimento**	**Saldo**		
2019	R$ 12.600	(R$ 180.000)	(R$ 167.400)	7,00%	
2020	R$ 9.419		R$ 9.419	5,23%	YIELD
2021	R$ 8.351		R$ 8.351	4,64%	
2022	R$ 10.294		R$ 10.294	5,72%	
2023	R$ 12.792		R$ 12.792	7,11%	
2024	R$ 13.776		R$ 13.776	7,65%	
2025	R$ 14.837		R$ 14.837	8,24%	
2026	R$ 15.980		R$ 15.980	8,88%	
2027	R$ 17.210		R$ 17.210	9,56%	
2028	R$ 250.227		R$ 250.227		
	Valor Presente Líquido		**R$ 26.462**	**Cap Rate**	**8,0%**
	TIR		**10,3%**		
Obs1: Preço de venda cf tabela de vendas;					
Obs2: Utilizou-se remuneração antes de IR;					
Obs3: VPL foi calculado utilizando-se taxa de Cap Rate indicada.					
Obs4: Nos anos 6 a 10 considerou-se incremento real de 7,7% ao ano na distribuição;					
Obs5: No ano 10 considerou-se Cap Rate identificada;					
Obs6: O fluxo em moeda corrente					
Obs7: Primeiros 12 meses com pagamento garantido de 1% do investimento					
Obs8: Considerou-se abertura em junho/2019					
Obs.9: Metodologia adotada - Método da Renda (ABNT)					

1) Esse estudo de viabilidade foi desenvolvido considerando moeda corrente;
2) Entre o 6° e 10° ano considerou incremento real de 7,7% na distribuição;
3) O investimento ofertado tem valor único que compreende: custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial, no valor de R$180.000,00.

Fluxo desenvolvido em moeda corrente

@2019 BSH INTERNATIONAL

Análise do Investimento: Ibis Budget
Cenário 2: Com financiamento do Ofertante

Ibis Budget São Caetano *Análise de Investimento por Unidade Habitacional*					
Fluxo de Caixa do Hotel X Preço de Venda UH					
	FC Operação	**Investimento**	**Saldo**		
Investimento Total		(R$ 202.229)			
2019	R$ 12.600	(R$ 89.584)	(R$ 76.984)		
2020	R$ 9.419	(R$ 45.058)	(R$ 35.639)	4,66%	YIELD
2021	R$ 8.351	(R$ 45.058)	(R$ 36.708)	4,13%	
2022	R$ 10.294	(R$ 22.529)	(R$ 12.235)	5,09%	
2023	R$ 12.792		R$ 12.792	6,33%	
2024	R$ 13.776		R$ 13.776	6,81%	
2025	R$ 14.837		R$ 14.837	7,34%	
2026	R$ 15.980		R$ 15.980	7,90%	
2027	R$ 17.210		R$ 17.210	8,51%	
2028	R$ 250.227		R$ 250.227		
	Valor Presente Líquido		**R$ 19.223**	**Cap Rate**	**8,0%**
	TIR		**9,9%**		
Obs1: Preço de venda cf tabela de vendas;					
Obs2: Utilizou-se remuneração antes de IR;					
Obs3: VPL foi calculado utilizando-se taxa de Cap Rate indicada.					
Obs4: Nos anos 6 a 10 considerou-se incremento real de 7,7% ao ano na distribuição;					
Obs5: No ano 10 considerou-se Cap Rate identificada;					
Obs6: O fluxo em moeda corrente					
Obs7: Primeiros 12 meses com pagamento garantido de 1% do valor do imóvel					
Obs8: Considerou-se abertura em junho/2019					
Obs.9: Metodologia adotada - Método da Renda (ABNT)					

1) Esse estudo de viabilidade foi desenvolvido considerando moeda corrente;
2) Entre o 6° e 10° ano considerou incremento real de 7,7% na distribuição;
3) O investimento ofertado tem valor único que compreende: custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial, no valor de R$180.000,00(preço do imóvel desconsiderando-se juros de financiamento.

Fluxo desenvolvido em moeda corrente

@2019 BSH INTERNATIONAL

ACCOR

Open New Frontiers in Hospitality

O grupo Accor possui diversas marcas estabelecidas no Brasil, com hotéis de diferentes categorias, de luxo à supereconômica. É o maior grupo hoteleiro da Europa e do Brasil.

Possui quase 1000 hotéis franqueados em todo o mundo e mais de 30 anos de sólida experiência no setor hoteleiro.

A escolha pelo grupo Accor, como operadora hoteleira do empreendimento, deu-se pela presença e *know-how* de operação na região e pela parceria já existente entre a You,Inc. e a Accor no Ibis Frei Caneca, em construção na cidade de São Paulo.

SOFITEL ACCOR HOTELS & RESORTS

pullman HOTELS AND RESORTS

GRAND MERCURE

NOVOTEL ACCOR hotels

Mercure HOTELS

adagio aparthotel

ibis HOTELS

ibis STYLES HOTELS

ibis budget HOTELS

@2019 BSH INTERNATIONAL

Considerações sobre o Empreendimento

Pode-se observar através desta atualização do estudo mercadológico e das projeções de rentabilidade do empreendimento hoteleiro, que o complexo hoteleiro permanece viável.

Para isso, foram realizados ensaios financeiros diante da atual situação mercadológica que encontra-se o Complexo.

Em orçamento elaborado pela Accor e aprovado por unanimidade em Assembleia Geral de Instalação do Condomínio realizada no dia 09 de abril de 2019, optou-se por iniciar as operações com 50% das unidades do hotel Ibis Budget, integralizando as demais unidades à operação no início de 2020. Já o hotel Ibis tem previsão de início de operação com 50% de suas unidades no início de 2020 e estimativa de operação com 100% de suas unidades a partir do início de 2021. O planejamento pode ser revisto caso haja alteração nas condições do mercado.

Havendo alterações na economia que venha a impactar positivamente a região é possível admitir que o nível de retorno varie.

A seguir apresentam-se alguns riscos conhecidos ao investimento hoteleiro.

A BSH recomenda a leitura atenta do Prospecto e dos Fatores de Risco compreendidos na oferta pública registrada pela You,Inc. junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, de acordo com a Instrução 602/18.

BSH International

Nascida em janeiro de 1989, como uma empresa clássica de consultoria hoteleira, a partir da introdução dos serviços de Hospitality Asset Management no Brasil, em 2000, a BSH se constituiu em uma empresa completa de assessoria a investimentos hoteleiros, atuando desde a concepção dos empreendimentos, passando pelo planejamento, desenvolvimento e implantação, gerindo até o final do ciclo do investimento.

Fundadora e promotora do BHIC – Brazilian Hospitality Investment Conference desde 1997 e do InnVest Brasil (conferência organizada fora do Brasil) a BSH tem atuado ativamente na promoção de investimentos para o país.

A BSH é hoje a empresa mais antiga no Brasil do setor e mantém uma equipe multi-disciplinar com habilidades para conceber produtos imobiliários que atendam os retornos de incorporadores imobiliários e dos investidores adquirentes desses imóveis.

Responsável pela introdução de vários grupos hoteleiros internacionais no Brasil como Meliá (1989), SuperClubs (2000), Sonesta (2001), Howard Johnson (2001), Tivoli Collection (2006), Ramada (2010), Days Inn (2011), NH Hoteles (2012) e Red Roof Inn (2014), atuou em projetos que somam mais de R$ 5 bilhões em investimentos em 22 Estados Brasileiros, Uruguai e na Flórida (EUA) com projetos icônicos como Fasano Rio, Unique, Sheraton Porto Alegre, World Trade Center - São Paulo, Sheraton Barra, Caesar Business Salvador, Wyndham Garden Manaus, Beach Park Acqua, Hyatt Centric Montevideo, NH Curitiba The Five Hotel e Crowne Plaza Universal.

Em 2017 recebeu os prêmios de Best Hospitality Investment Consultancy – Brazil da Latin America Enterprise Awards, Best Hospitality Asset Management Company da Revista Wealth&Finance e Best Hotel Investment Consultancy da Brazilian Excellence Awards.
Em 2018, recebeu prêmio Hospitality Asset Management Firm of the Year da Business Awards.

@2019 BSH INTERNATIONAL

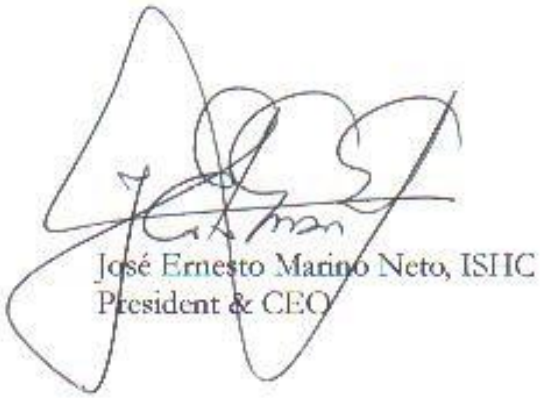
BSH International

Estudos Realizados nos últimos 4 anos		
Estudo de Mercado/Viabilidade/Projeto	**Contratante**	**Local**
Resort de Campo	Eduardo Monteiro da Silva	Tapiraí - SP
Mercure e Ibis Styles	Perplan	Ribeirão Preto - SP
Projeto Hoteleiro 4 Estrelas	Censi	Caxias do Sul - RS
Projeto Conference Hotel	Village do Lago	Esmeraldas - MG
Hotel de Lazer	Laghetto	Gramado - RS
Hotel GRU Air Side	Osasco Properties	Guarulhos - SP
Resort Thermasland	Thermasland	Olímpia - SP
Projeto Hoteleiro 4 Estrelas	Renovatio Capital	Guarujá - SP
Projeto Conference Hotel	Rossi	Santo André - SP
Hilton Garden Inn e Go Inn	Brookfield	Santo André - SP
Ibis e Ibis Budget	You,Inc	São Caetano do Sul - SP
Projeto Hoteleiro 3 Estrelas	2P Participações	Sobral - CE
Projeto Hoteleiro 4 Estrelas	Brookfield e Qopp	Campinas - SP
Ibis e Ibis Budget Ribeirão Preto	Construtora Souza Maria	Ribeirão Preto - SP
Projeto Hoteleiro 4 Estrelas	Construtora Equilíbrio	João Pessoa - PB
Projeto Hoteleiro 4 Estrelas	Hoffman	João Pessoa - PB
Ibis Parauapebas	Parauapebas Empreendimentos Imobiliários	Parauapebas - PA
Resort	Grupo Lírios	Itaipulândia - PR
Projeto Hoteleiro 3 Estrelas	Trade Tower Incorporação	Piracicaba - SP
Avaliação Txai Trancoso	BR Hotéis	Trancoso - BA
Avaliação Royal Tulip BH	BR Hotéis	Belo Horizonte - MG
Projeto Hoteleiro	ACS	São Paulo - SP
Casas Brancas	Casas Brancas	Armação dos Búzios - RJ
Allia Campos dos Goytacazes	Ideal Negócios Imobiliários	Campos dos Goytacazes - RJ
Hotel Del Fiol	Hotel Del Fiol	Tatuí - SP
Parque Hotel Perequê	Parque Hotel Perequê	Paraty - RJ
Conference Hotel	New Co Investimentos e Participações	São Francisco Xavier - SP
Projeto Hoteleiro	Tarjab Construtora	São Paulo - SP
Avaliação de Centro de Convenções	BR Hotéis	Belo Horizonte - MG

@2019 BSH INTERNATIONAL

Responsáveis Pela Avaliação

- José Ernesto Marino Neto, Ph.D. (RG 9.359.196 e CPF 047.865.608-47)



São Paulo, 22 de abril de 2019.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Responsável Pelo Estudo

JOSÉ ERNESTO MARINO NETO (marino@bshinternational.com)

Graduado em Direito pela Universidade de São Paulo, com especialização em Direito Empresarial, MBA em Administração de Negócios em Turismo pela USP, mestre em administração pela Florida Christian University (FCU) e doutor em administração de empresas pela FCU. É membro da ISHC (International Society of Hospitality Consultants), membro emérito do conselho consultivo do Centro de Hotelaria e Turismo da Universidade de Nova York e professor associado de Investimentos Hoteleiros da FGV. Fundador e primeiro vice-presidente executivo da InnVestidor – Associação Brasileira de Investidores de Condo-Hotel. É presidente e fundador da BSH International.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Declaração dos Profissionais Responsáveis pelo Estudo

José Ernesto Marino Neto não possui e não pretende adquirir unidades do CIC hoteleiro objeto dessa oferta.

Declara também que não há conflito de interesses, tendo em vista que a BSH International é empresa de consultoria hoteleira independente com 30 anos de experiência no mercado, não aceita interferências do cliente no desenvolvimento de seus trabalhos e rege suas atividades de forma responsável conforme sua carta de princípios disponível em seu website (www.bshinternational.com/Principios):

- A **BSH** atua sempre em posição de independência com o cliente, oferecendo-lhe aconselhamento com considerações imparciais e responsáveis;
- A **BSH** oferece sempre o melhor de seus conhecimentos, experiências e habilidades em prol de seus clientes;
- A **BSH** mantém todas as informações relativas aos trabalhos executados para um cliente como estritamente confidenciais, exceto quando o cliente solicita ou concorda pela publicidade da informação;
- A **BSH** nunca aceita representar clientes quando há conflito de interesses;
- A **BSH** não aceita contratação que possa limitar sua habilidade de posicionar-se de forma independente;
- A **BSH** não toma nenhuma vantagem pessoal, financeira ou outra que, de qualquer maneira, possa advir da relação profissional com clientes, a não ser aqueles especificados nos contratos com os clientes;
- A **BSH** recusa qualquer contratação quando não vislumbre benefícios para o cliente;
- Honestidade, Integridade, Altos Princípios Éticos e Morais são pré-requisitos a todos os membros da **BSH**.

A BSH informa que valor deste estudo de viabilidade econômica e financeira foi fixado em R$15.000,00 (quinze mil reais). Esse foi o montante total recebido pelos serviços da BSH International do ofertante ou das demais contrapartes envolvidas no CIC hoteleiro nos últimos 12 meses.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Riscos do Investimento Hoteleiro

É de se lembrar que todo investimento pressupõe riscos, e no caso presente não é diferente.
A história de investimentos hoteleiros tem mostrado a existência desses riscos

"O risco fundamental em um investimento hoteleiro é a possibilidade de o hotel não gerar fluxos de caixa estimados para anos futuros, ou que esses fluxos não se traduzam no valor estimado, ou até mesmo acarretem em prejuízos aos investidores".

Portanto, o principal risco ao investimento hoteleiro é não alcançar o fluxo de caixa projetado.

Sabe-se que os riscos conhecidos, que podem impactar o fluxo de caixa projetado de acordo com o Professor José Ernesto Marino Neto (in "Gestão de Ativos Hoteleiros" in "Barbosa", FGV, 2003), são os seguintes:
Os **riscos associados ao investimento hoteleiro** podem ser divididos em quatro grupos básicos ou em quatro categorias:

Riscos operacionais
Riscos mercadológicos ou de propriedade
Riscos legais ou políticos
Riscos financeiros

@2019 BSH INTERNATIONAL

Riscos do Investimento Hoteleiro

Os **Riscos Operacionais** podem ser agrupados em seis itens distintos:

Demanda: Durante períodos de forte demanda, a indústria tem reagido crescendo a oferta de quartos numa dada região, limitando a oportunidade de hotéis existentes se beneficiarem da situação e ganharem mais dinheiro e ainda estabelecerem tarifas como premio. Quando a demanda decresce, os hoteleiros enfrentam situações de tarifas mais baixas para tentar manter a demanda. Todavia, caso os competidores enfrentem a mesma situação, é provável que todos reajam igualmente.

Custos Salariais: Embora a tecnologia tenha avançado muito e tomado o lugar de alguns trabalhadores, a indústria hoteleira continua a ser intensiva de mão de obra ou forte dependente do trabalho de pessoas. Em grandes destinos turísticos e nas maiores metrópoles, os trabalhadores são organizados em fortes sindicatos que limitam condições de negociação de acordos trabalhistas para os hoteleiros, aumentando consideravelmente os custos fixos de um hotel.

Operacionais *Strictu Sensu*: em períodos de baixa utilização de um hotel, arca-se com custos fixos altos, pois são fixos. Em períodos de alta utilização, os custos fixos representam menos que os variáveis. Porém, em épocas de alta utilização gasta-se mais com a manutenção e o atendimento ao cliente.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Riscos do Investimento Hoteleiro

Investimentos de Capital: A reposição do ativo é sempre um ponto crítico para o hotel. Quando a utilização do hotel é baixa, o desgaste dos ativos instalados nos quartos é menor, porém os hotéis apresentam áreas públicas como lobby, restaurantes, bares, piscina, salões de eventos etc. Independentemente de o hotel estar atendendo apenas a um hóspede ou a centenas deles, a aparência das áreas deve ser positiva, gerando sempre a necessidade de novos investimentos. Outros fatores que contribuem para as despesas nesse nível são os altos gastos em hotéis, que ficam abertos 24 horas por dia, bem como a complexidade dos sistemas de energia e a variedade de usos internos, como lavanderia, e outros.

Requisitos Legais: Pelo fato de serem edifícios "públicos", os hotéis são alvos naturais de fiscalizações e de inovações tecnológicas, bem como de solicitações das mais diversas. As legislações têm ficado mais complexas, exigindo sistemas de segurança cada vez mais sofisticados e caros, sistemas contra incêndio mais eficientes, espaços e caminhos adequados aos deficientes físicos, sistemas logísticos distintos para tratamento de produtos perigosos, e isso tem ajudado a fazer com que os custos operacionais de hotéis estejam sempre crescendo.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Riscos do Investimento Hoteleiro

Os **Riscos Mercadológicos ou de Propriedade** são os relacionados aos fatores de haver riscos imobiliários e de mercado no qual o hotel se insere. Apenas para ilustrar: um hotel concebido para ser cinco estrelas em mercado cuja demanda busca hotéis três estrelas - nesse caso, haverá pouca clientela para o hotel concebido; um hotel desenvolvido e construído em mercado cuja oferta supera a necessidade da demanda - nesse caso, haverá poucos hóspedes a serem disputados, além de uma guerra de preços que prejudicará os menos capazes; um hotel planejado e concebido com base na demanda do aeroporto – se o aeroporto fechar, o hotel sofrerá as consequências.
No tocante aos riscos legais ou políticos, as novas legislações vêm exigindo modificações na estrutura do hotel, bem como variações na política local, que causam impacto nos negócios da região e reduzem o ritmo da atividade econômica. Crimes sendo noticiados como comuns na região etc.

Os **Riscos Financeiros** são os riscos inerentes à política financeira do local onde está situado o hotel. Por exemplo: o BNDES pratica taxas de juros flutuantes. A TJLP é uma taxa de juros que é calculada trimestralmente pelo próprio governo. Se a taxa de juros subir muito, é possível que a taxa gerada pelo hotel seja insuficiente para pagar o financiamento que auxiliou a construí-lo. Se a taxa de inflação subir muito, pode comprometer o caixa do negócio, pois talvez o hotel não tenha condições de aumentar seus preços para compensar o crescimento inflacionário e, por consequência, o crescimento de seus custos.

@2019 BSH INTERNATIONAL

Glossário

- Cap Rate: Número que representa a porcentagem da renda anual conseguida através de um imóvel sobre o seu valor;
- Diária Média: Valor médio calculado para cada diária vendida em um período;
- FF&E (Furniture, Fixtures and Equipment): Móveis, Utensílios e Equipamentos;
- Pax: Termo utilizado na área de hospitalidade, que significa hóspede, passageiro ou pessoa;
- RevPAR: Revenue per Available Room ou receita por apartamento disponível;
- Taxa Interna de Retorno (TIR): Segundo José Roberto Securato "a TIR de um projeto é a taxa de juros para a qual o valor presente das entradas iguala, em valores absolutos, o valor presente das saídas do seu fluxo de caixa". Ou seja, a Taxa Interna e Retorno (TIR) de um investimento é a taxa de juro que faz com que o Valor Presente Líquido (VPL) do seu fluxo de caixa seja igual a zero. O método da TIR foi utilizado, pois o investimento apresenta um fluxo de caixa convencional, dessa forma é considerada uma alternativa para a análise do investidor. O conceito foi proposto por John Maynard Keynes, de forma a classificar diversos projetos de investimento: projetos cujo fluxo de caixa tivesse uma TIR maior do que a taxa mínima de atratividade deveriam ser escolhidos;
- Taxa de Ocupação (OCC): Dado, em porcentagem, calculado a partir da oferta sobre a demanda, ou seja, que indica o número de unidades habitacionais vendidas em relação ao total disponível no período;
- UH: Unidade Habitacional;
- Yield: Taxa de retorno simples que confronta o fluxo de caixa do ano com o valor do investimento.

@2019 BSH INTERNATIONAL

BSH International
Av. Alfredo Egídio de Souza Aranha, 75 – Cj 21
São Paulo – SP
(+55 11) 3813-6188
www.bshinternational.com

@2019 BSH INTERNATIONAL

ANEXO V - DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR SUBSCRITOR

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

São Paulo, [●] de [●] de 2020.

Ao
[Sociedade de Corretores de Imóveis / Corretor(a) de Imóvel]
[●]
[●]
At.: Sr. [●]

Ref.: Distribuição de Unidades Imobiliárias Vinculadas a Contratos de Investimento Coletivo do Empreendimento Imobiliário "You São Caetano"

Ao assinar este termo, declaro que tive pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente as constantes do Prospecto, do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro e dos contratos que compõem o CIC hoteleiro para avaliar a aceitação da oferta e os riscos dela decorrentes.

Declaro que tenho conhecimento de que se trata de oferta em que o registro do emissor de valores mobiliários e a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários foram dispensados pela CVM.

[INVESTIDOR]

_____

Nome:
CPF:

ANEXO VI –DECLARAÇÃO PARA FINS DO INCISO V DO ARTIGO 6º DA ICVM 602

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
CNPJ nº 17.381.755/0001-86
NIRE 35.227.142.101

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. ("Green You") vem a público informar sobre a substituição da Operadora Hoteleira do hotel Ibis Budget e Ibis São Caetano do Sul ("Hotel").

Em 28 de janeiro de 2020, foi realizada assembleia condominial extraordinária em sede da qual foi aprovada pelos Investidores Subscritores a substituição da Hotelaria Accor Brasil S.A. ("Accor") pela Atrio Hoteis ("Atrio"), na qualidade de Operadora Hoteleira do Hotel.

Em 30 de julho de 2020, os Investidores Subscritores celebraram com a Atrio "Contrato de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças" e entregaram em locação à Atrio o Hotel, composto pela totalidade das áreas privativas e comuns, para que a Atrio explore atividade hoteleira em conformidade com a modalidade de franquia do Sistema Ibis / Ibis Budget.

A Green You informa que a Atrio passará a operar as Unidades Imobiliárias Ibis Budget a partir de 01 de setembro de 2020. A previsão para o início das atividades operacionais em relação às Unidades Imobiliárias Ibis é 01 de janeiro de 2021.

O Prospecto e demais documentos da Oferta foram atualizados para refletir a substituição da Accor pela Atrio. As versões atualizadas estão disponíveis na página do Hotel (www.youibissaocaetano.com.br).

São Paulo, 21 de setembro de 2020.

Abrão Muszkat

Carlos Eduardo Toledo Ferraz

E. R. 001
ASSIMPI

JUCESP PROTOCOLO
0.632.196/19-1

8ª ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CNPJ/MF sob nº 17.381.755/0001-86
NIRE: 35.227.142.101

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ do Ministério da Fazenda sob nº 11.284.204/0001-18, com sede nesta Capital na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, Cep: 04543-000, por seus diretores, infra assinados, **Abrão Muszkat**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 2.935.505-9 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 030.899.598-87, e **David Leon Rubinsohn**, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 28.955.753-7 SSP/SP e do CPF nº 223.831.198-06 com endereço comercial na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, conjunto 41, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, ("**YOU**");

TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº. 620, 10º andar, Jardim Europa, São Paulo – SP, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ sob nº. 04.485.016/0001-92, neste ato representada por seus procuradores, ***Carlos Eduardo Toledo Ferraz***, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade – RG nº 9.711.668-3 e inscrito no CPF/MF sob nº. 104.163.548-66; e ***Cid Vinhate Ferrari Filho***, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.821.446 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 064.457.248-50, ambos residentes e domiciliados nesta Capital; ("**TOLEDO**");

VRE D2 S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.825.402/0001-28, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º e 11º andares, CEP 04538-132 neste ato representada por seus diretores (i) **Marcelo Rezende Rainho Teixeira**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 36.556.944-6 SSP/SP e CPF/MF sob o nº 295.654.088-26; (ii) **Thiago Bellini Motta Leomil**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG n.º 29.414.663-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 279.374.248-18, ambos com domicílio profissional na Cidade de São Paulo - SP, na Rua Pais de Araújo, nº 29, 10º andar, conj. 101, Itaim Bibi, CEP: 04531-940;

Únicas sócias da **GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sua sede e foro jurídico nesta Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, conjunto 41, sala 30, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF nº 17.381.755/0001-86, com seu contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.227.142.101, em sessão de 07/11/2012.

Resolvem, em comum acordo, promover a presente alteração e consolidação do Contrato Social, nos seguintes termos:

I – AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL

1.1. Os sócios resolvem aumentar o capital da Sociedade em R$ 5.245.210,00 (cinco milhões, duzentos e quarenta e cinco mil e duzentos e dez reais), a título de AFAC, sendo que, o capital social da Sociedade, que é de R$ 14.890.000,00 (catorze milhões, oitocentos e noventa mil reais) divididos em 14.890.000 (catorze milhões, oitocentos e noventa mil) quotas, passa a ser de R$ 20.135.210,00 (vinte milhões, cento e trinta e cinco mil e duzentos e dez reais), totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, dividindo-se da seguinte forma entre as sócias:

(a) **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.,** com R$ 8.054.210,00 (oito milhões, cinquenta e quatro mil e duzentos e dez reais) divididos em 8.054.210 (oito milhões, cinquenta e quatro mil e duzentos e dez) quotas;

(b) **TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** com R$ 8.054.000,00 (oito milhões, cinquenta e quatro mil reais) divididos em 8.054.000 (oito milhões, cinquenta e quatro mil) quotas;

(c) **VRE D2 S.A.**, com R$ 4.027.000,00 (quatro milhões e vinte e sete mil reais), divididos em 4.027.000 (quatro milhões e vinte e sete mil) quotas.

1.2. Em razão da deliberação acima, os sócios resolvem alterar a Cláusula 4 do Contrato Social, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*"**Cláusula Quarta.** O Capital Social é de R$ 20.135.210,00 (vinte milhões, cento e trinta e cinco mil e duzentos e dez reais), divididos em 20.135.210 (vinte milhões, cento e trinta e cinco mil e duzentos e dez quotas, de valor de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional e distribuído entre os sócios da seguinte forma:*

SÓCIAS	*QUOTAS*	*TOTAL (R$)*	*%*
YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.,	*8.054.210*	*8.054.210,00*	*40%*
TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	*8.054.000*	*8.054.000,00*	*40%*
VRE D2 S.A.	*4.027.000*	*4.027.000,00*	*20%*
TOTAL	***20.135.210***	***20.135.210,00***	***100%***

Parágrafo Primeiro. *De acordo com o art. 1052 do Código Civil Brasileiro, a responsabilidade dos sócios é limitada ao valor de suas quotas.*

Parágrafo Segundo. *A Sociedade reconhece um só proprietário para cada quota e a cada quota corresponderá um voto nas deliberações sociais.*

Parágrafo Terceiro: *As quotas são indivisíveis e os quotistas não poderão ceder ou transferir suas quotas a terceiros, sem antes assegurar o direito de preferência de aquisição, em igualdade de condições."*

Por fim, em vista das deliberações ora adotadas e das alterações que os sócios desejam introduzir para adaptar o Contrato Social, resolvem os sócios reformar amplamente e consolidar o Contrato Social, que passa a vigorar com a seguinte nova redação:

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA

GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CNPJ/MF sob n° 17.381.755/0001-86
NIRE: 35.227.142.101

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ do Ministério da Fazenda sob nº 11.284.204/0001-18, com sede nesta Capital na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, Cep 04543-000, por seus diretores, infra assinados, **Abrão Muszkat (1)**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 2.935.505-9 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 030.899.598-87, e **David Leon Rubinsohn (2)**, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 28.955.753-7 SSP/SP e do CPF nº 223.831.198-06 com endereço comercial na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, conjunto 41, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, ("**YOU**");

TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº. 620 - 10º andar, Jardim Europa, São Paulo – SP, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ sob nº. 04.485.016/0001-92, neste ato representado por seus procuradores, ***Carlos Eduardo Toledo Ferraz***, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade – RG nº 9.711.668-3 e inscrito no CPF/MF sob nº. 104.163.548-66; e ***Cid Vinhate Ferrari Filho***, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.821.446 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 064.457.248-50, ambos residentes e domiciliados nesta Capital; (**TOLEDO**); e

VRE D2 S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.825.402/0001-28, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º e 11º andares, CEP 04538-132 neste ato representada por seus diretores (i) **Marcelo Rezende Rainho Teixeira**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 36.556.944-6 SSP/SP e CPF/MF sob o nº 295.654.088-26; (ii) **Thiago Bellini Motta Leomil**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG n.º 29.414.663-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 279.374.248-18, ambos com domicílio profissional na Cidade de São Paulo - SP, na Rua Pais de Araújo, nº 29, 10º andar, conj. 101, Itaim Bibi, CEP: 04531-940;

Únicas sócias da **GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

DENOMINAÇÃO E SEDE

Cláusula Primeira - A Sociedade é uma sociedade empresária limitada, e girará sob a denominação de **GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** e terá sua sede e foro jurídico nesta Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, conjunto 41, sala 30, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04543-000, podendo abrir e fechar escritórios, filiais, agências e sucursais onde lhe parecer conveniente, a critério dos quotistas.

PRAZOS DE DURAÇÃO

Cláusula Segunda - O prazo de duração da sociedade é de 10 (dez) anos a contar da data de sua constituição ou encerrando-se quando dos procedimentos finais do empreendimento imobiliário a ser erigido na Rua Alegre, 314, 318, 310 e 298 com a Rua Flórida, 337, 347 e 355- São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, melhores descritos e caracterizados na matricula unificada n.º 39.450 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul.

OBJETO SOCIAL

Cláusula Terceira - A Sociedade tem como objeto social:

(a) aquisição, desenvolvimento, operação, venda, locação, administração e/ou aluguel de imóveis do empreendimento imobiliário a ser erigido nos seguintes imóveis: Rua Alegre, 314, 318, 310 e 298 com a Rua Flórida, 337, 347 e 355- São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, melhores descritos e caracterizados na matricula unificada n.º 39.450 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul, e;

(b) participação em quaisquer outras sociedades como sócio, acionista ou quotista.

CAPITAL SOCIAL

Cláusula Quarta. O Capital Social é de R$ 20.135.210,00 (vinte milhões, cento e trinta e cinco mil e duzentos e dez reais), divididos em 20.135.210 (vinte milhões, cento e trinta e cinco mil e duzentos e dez quotas, de valor de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional e distribuído entre os sócios da seguinte forma:

SÓCIAS	QUOTAS	TOTAL (R$)	%
YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.,	8.054.210	8.054.210,00	40%
TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	8.054.000	8.054.000,00	40%
VRE D2 S.A.	4.027.000	4.027.000,00	20%
TOTAL	**20.135.210**	**20.135.210,00**	**100%**

Parágrafo Primeiro. De acordo com o art. 1052 do Código Civil Brasileiro, a responsabilidade dos sócios é limitada ao valor de suas quotas.

Parágrafo Segundo. A Sociedade reconhece um só proprietário para cada quota e a cada quota corresponderá um voto nas deliberações sociais.

Parágrafo Terceiro. As quotas são indivisíveis e os quotistas não poderão ceder ou transferir suas quotas a terceiros, sem antes assegurar o direito de preferência de aquisição, em igualdade de condições.

ADMINISTRAÇÃO

Cláusula Quinta. A Sociedade será administrada por 3 (três) administradores, os quais deverão ser pessoas idôneas, naturais e residentes no país, que serão nomeadas através de alteração contratual.

Parágrafo primeiro - Os administradores formarão dois grupos (grupo A e Grupo B), sendo que a YOU indicará o integrante do Grupo A e a TOLEDO FERRARI indicará o representante do Grupo B. Os administradores terão as atribuições e praticarão os atos definidos em Lei e no Contrato Social da Sociedade.

Parágrafo segundo - A designação dos administradores dependerá da aprovação da unanimidade dos sócios, caso o capital não esteja totalmente integralizado, ou de sócios titulares, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do capital social, caso o capital esteja integralizado.

Parágrafo terceiro - Os administradores terão as designações que lhes forem atribuídas no ato de sua designação e serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termo de posse, devendo permanecer em seus cargos até a posse de seus respectivos sucessores.

Parágrafo quarto - Os mandatos dos administradores serão estabelecidos no momento de suas respectivas designações, sendo admitida a recondução, sendo dispensada a realização de reunião anual de sócios para designar administradores.

Parágrafo quinto - A destituição dos administradores poderá se dar a qualquer tempo, mediante aprovação de sócio(s) titular(es) representante(s) de 80% (oitenta por cento) do capital social..

Parágrafo sexto - A remuneração dos administradores será estabelecida por deliberação do(s) sócio(s) titular(es) representante(s) de 80% (oitenta por cento) do capital social, podendo a deliberação estabelecer que os administradores não perceberão qualquer remuneração.

Cláusula Sexta - A Sociedade será administrada pelo Sr. (i) **ABRÃO MUSZKAT**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 2.935.505-9, inscrito no CPF/MF sob nº 030.899.598-87, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, na Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, conjunto 41, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, Cep 04543-000, indicado pela YOU e pertencente ao Grupo A e pelo (ii)

CARLOS EDUARDO TOLEDO FERRAZ, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade – RG nº 9.711.668-3 e inscrito no CPF/MF sob nº. 104.163.548-66, ou na ausência deste por **Cid Vinhate Ferrari Filho**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.821.446 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 064.457.248-50, com endereço comercial nesta Capital, na Rua Hungria, nº. 620, 10º andar, Jardim Europa indicado pela TOLEDO FERRARI e pertencente ao Grupo B.

Parágrafo Primeiro - Os atos relacionados ao regular funcionamento da Sociedade, incluindo-se a venda de unidades habitacionais do Empreendimento serão praticados:

(i) Por 2 (dois) Administradores, em conjunto, do Grupo A e Grupo B;
(ii) Por 1 (um) administrador em conjunto com um procurador, constituído nos termos deste instrumento e do contrato social;
(iii) Por 1 (um) ou mais procuradores, constituídos nos termos deste instrumento e do contrato social; e,
(iv) Excepcionalmente, por um administrador, isoladamente, quando se tratar de aquisição ou renovação de certificado digital.

Parágrafo Segundo - As sócias admitidas e seus administradores declaram que não estão impedidos de exercer atividades empresariais e congêneres, nem condenados a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade.

Cláusula Sétima - Compete aos administradores a gestão dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes a esse fim, ressalvadas as restrições indicadas neste contrato social, para tanto dispondo, entre outros poderes, dos necessários para zelar pela observância da lei aplicável, deste contrato social e pelo cumprimento das deliberações dos sócios.

Cláusula Oitava - Todos os atos e documentos que importem responsabilidade ou obrigação da Sociedade, tais como escrituras de qualquer natureza, cheques, promissórias, letras de câmbio, ordens de pagamento e outras movimentações financeiras, empréstimos, financiamentos e títulos de dívida em geral, serão assinados por um dos administradores, individualmente ou em conjunto com o outro administrador, ou por um procurador, desde que investido dos poderes necessários para tanto.

Parágrafo Único - A representação da Sociedade em Juízo e fora dele, ativa ou passivamente, perante repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, bem como autarquias, sociedades de economia mista e entidades paraestatais, compete, aos administradores, individualmente ou em conjunto.

Cláusula Nona - As procurações outorgadas em nome da Sociedade serão sempre assinadas pelos administradores, em conjunto ou individualmente, respeitas as regras descritas no parágrafo primeiro da cláusula 6 e deverão especificar os poderes conferidos, com exceção daquelas para fins judiciais, terão um período de validade limitado.

Cláusula Decima - São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Sociedade, os atos de qualquer dos sócios, administradores, procuradores, prepostos ou funcionários que envolverem a Sociedade em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social ou excederem os poderes a eles outorgados.

DELIBERAÇÃO DE SÓCIOS

Cláusula Décima Primeira - As deliberações de sócios previstas em lei ou neste contrato social serão tomadas em reuniões de sócios, em alterações do contrato social ou outros atos de deliberação.

Parágrafo primeiro - A reunião de sócios poderá ser dispensada nos casos expressamente previstos neste contrato social, assim como no caso de todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria a ela sujeita.

Parágrafo segundo - As deliberações dos sócios serão tomadas pelos votos do(s) sócio(s) titulares representante(s) de 80% (oitenta por cento) do capital social, exceto nos casos em que maior quórum esteja expressamente previsto em lei ou neste Contrato Social.

Parágrafo terceiro - Qualquer sócio poderá ser representado na deliberação por outro sócio, advogado ou procurador, mediante outorga de mandato com especificação dos poderes. Os sócios poderão realizar e participar de reuniões de sócios através de conferência telefônica, videoconferência ou equipamentos de comunicação similares por meio dos quais todos os sócios presentes na reunião possam ouvir uns aos outros, e os sócios que participarem da reunião de sócios nestes termos serão considerados presentes.

Parágrafo quarto - Serão considerados presentes os sócios que transmitirem seu voto por carta, telegrama, fac-símile, correio eletrônico, ou qualquer outra forma escrita.

Cláusula Décima Segunda - Qualquer sócio poderá convocar uma reunião de sócios mediante convocação por escrito com 10 (dez) dias úteis de antecedência. As reuniões serão realizadas na sede social da Sociedade no horário estabelecido na convocação, salvo se de outra forma acordado pelos sócios.

Parágrafo primeiro - A convocação deverá especificar a ordem do dia, e só sobre ela poderá haver deliberação, a menos que todos os sócios acordem diferentemente.

Parágrafo segundo - Ficam dispensadas as formalidades de convocação sempre que todos os sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora, e ordem do dia da reunião.

Cláusula Décima Terceira - A reunião dos sócios instala-se com a presença, em primeira convocação, de titulares de, no mínimo, representante(s) de 80% (oitenta por cento) do capital social, e, em segunda convocação, com qualquer número.

Cláusula Décima Quarta - As reuniões serão presididas por sócio, representante de sócio, administrador ou terceiro designado pela maioria dos presentes, cabendo ao presidente da reunião a escolha do secretário.

Parágrafo primeiro - Dos trabalhos e deliberações será lavrada, no livro de atas de reunião, ata assinada pelos membros da mesa e pelos sócios presentes, quantos bastem à validade das deliberações, mas sem prejuízo dos que queiram assiná-la.

Parágrafo segundo - Cópia da ata autenticada pela administração, ou pela mesa, será apresentada ao Registro Público de Empresas Mercantis para arquivamento e averbação.

Parágrafo terceiro - A administração da Sociedade entregará cópia autenticada da ata ao sócio que a solicitar.

Cláusula Décima Quinta - As matérias abaixo relacionados dependerão sempre de aprovação da "**VRE D2 S.A.**":

(i) participação da Sociedade, fora de seu objeto social, em qualquer acordo, transação ou compromisso;

(ii) substituição dos auditores externos da Sociedade, exceto se forem a PwC, KPMG, Ernest & Young Terco ou Deloitte Touche Tohmatsu;

(iii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou pedido de falência pela Sociedade;

(iv) celebração ou alteração de qualquer contrato ou realização de qualquer operação tendo, por um lado, a Sociedade, e por outro, acionistas ou executivos da YOU do grupo controlador da I **VRE D2 S.A.** e seus parentes de até segundo grau, bem como controladas ou coligadas da YOU ou do grupo controlador da **VRE D2 S.A.**, incluindo, sem limitação, descontos acima do previamente acordado na venda de unidades de um Empreendimento, contratação de serviços ou aquisição de produtos;

(v) fusão, cisão, incorporação de ações, redução de capital ou qualquer outro tipo de reestruturação societária da Sociedade;

(vi) participação da Sociedade em outras sociedades;

(vii) chamadas para aumentos de capital social e realização de contribuições adicionais de capital para a Sociedade que que resultem em um aumento igual ou superior a 30% (trinta por cento) do orçamento de desenvolvimento de projeto aprovado pela YOU no começo da construção;

(viii) alteração das condições de alocação de responsabilidades e remuneração pela Sociedade à YOU pela gestão dos projetos;

(ix) aprovação de doações ou endividamento da Sociedade, exceto para casos de: a) contratação de "contas garantidas" com banco em valores até R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais); b) contratação de financiamento à construção com recursos do Sistema Financeiro da Habitação; e c) nos casos previstos na clausula (xvii) abaixo;

(x) prestação de garantias reais ou quaisquer outras obrigações sobre os ativos de propriedade, direta ou indireta, da Sociedade, se em favor de terceiros, salvo as garantias a serem constituídas para financiamento da construção do Empreendimento;

(xi) resgate ou recompra de quotas ou ações de emissão da Sociedade, que não em função de liquidação e dissolução da Sociedade;

(xii) cessão de recebíveis do Empreendimento, inclusive para eventual securitização;

(xiii) extinção, liquidação, dissolução ou cessação do estado de liquidação da Sociedade, anteriormente à venda de todas as unidades do Empreendimento, do recebimento de todas as unidades do Empreendimento, do recebimento de todos os recebíveis correspondentes e do cumprimento de todas as obrigações e responsabilidades da Sociedade;

(xiv) realização de acordos em disputas entre a Sociedade, de um lado, e afiliadas das Partes ou terceiros que detenham participação na Sociedade, de outro lado, exceto se relacionadas ao grupo controlador da **VRE D2 S.A.**;

(xv) qualquer alteração no Contrato Social da Sociedade que limite ou prejudique os direitos do grupo controlador da **VRE D2 S.A.**;

(xvi) venda ou aluguel de ativos da Sociedade, realizados direta ou indiretamente, exceto (a) com relação a vendas de unidades do Empreendimento ou (b) se no curso ordinário dos negócios ou de outra forma previsto no plano de negócios;

(xvii) distribuições de dividendos ou pagamentos de juros sobre capital próprio que resultarem em aumento superior a 30% (trinta) por cento, na exposição de caixa projetada dos Sócios da Sociedade para o Empreendimento, conforme prevista no plano de negócios correspondente.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Cláusula Décima Sexta - Caso qualquer uma das Partes deseje vender ou de qualquer outra forma alienar a participação societária detida na Sociedade a um terceiro ("Parte Alienante"), antes de poder realizar tal transferência, esta deverá oferecer às demais Partes ("Partes Ofertadas") o direito de adquirir toda, e não menos que toda, a participação ofertada, mediante a entrega de uma notificação escrita às Partes Ofertadas com confirmação de recebimento, que deverá conter a descrição detalhada da participação societária, o preço e as condições de pagamento para a realização da transferência e uma oferta para transferência da participação societária para as Partes Ofertadas, na proporção de cada Parte no capital social da Sociedade, sendo certo que caso uma Parte Ofertada não deseje adquirir as quotas ofertadas na proporção detida por esta no capital social da Sociedade, as outras Partes Ofertadas terão direito de preferência para adquirir as quotas não adquiridas pela primeira Parte Ofertada na proporção da participação detida por esta no capital social da Sociedade. Cada uma das Partes Ofertadas terá um prazo de 30 (trinta) dias para enviar uma notificação de resposta à Parte Alienante, indicando o exercício do direito de preferência e a aceitação dos termos da primeira notificação, indicando ainda se há interesse em adquirir as quotas que não tenham sido adquiridas pelas outras Partes Ofertadas. Findo o referido prazo, caso nenhuma das Partes exerça o direito de preferência mencionado acima, a Parte Alienante poderá transferir a participação societária a um terceiro, nos mesmos termos e condições indicados na notificação enviada às Partes Ofertadas. Referido terceiro deverá aderir aos termos deste Acordo, sob pena da transferência ser considerada nula.

Parágrafo Primeiro - Alternativamente, caso qualquer Parte Ofertada decida não exercer o direito de preferência previsto acima, tal Parte Ofertada poderá, pelo mesmo período referido acima, enviar uma notificação à Parte Alienante, solicitando a inclusão da totalidade da participação societária detida pela Parte Ofertada em questão na oferta de transferência a um terceiro, pelos mesmos termos e condições indicados na primeira notificação, devendo a Parte Alienante realizar tal inclusão na referida oferta.

MODIFICAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

Cláusula Décima Sétima - Este Contrato Social poderá ser livremente alterado, a qualquer tempo, por deliberação de sócios representando pelo menos 80% (oitenta por cento) do capital social, salvo nos casos de modificação do Contrato Social para refletir matérias cuja deliberação dependa de quórum especial previsto neste Contrato Social, hipótese em que prevalecerá o quórum especial, ainda que inferior ao quórum geral de 80% (oitenta por cento).

CESSÃO DE QUOTAS

Cláusula Décima Oitava - Nenhum dos sócios poderá ceder, transferir ou de qualquer forma onerar qualquer de suas quotas ou direitos a elas inerentes aos demais sócios ou a terceiros sem o prévio consentimento, por escrito, de sócio(s) titular(es) representante(s) de 80% (oitenta por cento) do capital social.

Parágrafo Único - A cessão ou oneração de quotas terá eficácia quanto à Sociedade e terceiros a partir da averbação no Registro Público de Empresas Mercantis do respectivo instrumento subscrito pelo sócio ou sócios anuentes.

EXERCÍCIO SOCIAL

Cláusula Decima Nona - O exercício social terá início em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano.

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E DESTINAÇÃO DE LUCROS

Cláusula Vigésima - Ao fim de cada exercício social os administradores farão elaborar o balanço patrimonial, a demonstração do resultado do exercício e as demais demonstrações contábeis exigidas em lei, de acordo com a legislação societária (Lei das Sociedades por Ações).

Parágrafo primeiro - Os administradores poderão fazer com que a Sociedade levante balanços intermediários e outras demonstrações contábeis em períodos mensais, trimestrais ou semestrais, e, com base nesses balanços, distribuir lucros.

Parágrafo segundo - A destinação do lucro líquido e a distribuição lucros será aprovada por sócio(s) titular(es) representante(s) de 80% (oitenta por cento) do capital social, garantida a todos os sócios a sua participação proporcional.

Parágrafo terceiro - É dispensada a realização de uma reunião anual de sócios ou de qualquer outro ato de deliberação formal para tomar as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações contábeis, a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição lucros,

salvo nos exercícios em que a realização de uma reunião anual ou de outro ato de deliberação escrito for solicitada por qualquer dos sócios ou administradores.

FUSÃO E INCORPORAÇÃO

Cláusula Vigésima Primeira - A Sociedade poderá ser fundida ou incorporada, a qualquer tempo, por deliberação de sócio ou sócios titulares de pelo menos ¾ do capital social.

CISÃO E TRANSFORMAÇÃO

Cláusula Vigésima Segunda - A Sociedade poderá ser cindida ou transformada, a qualquer tempo, por deliberação de sócio(s) titular(es) representante(s) de 80% (oitenta por cento) do capital social.

DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Cláusula Vigésima Terceira - Em caso de dissolução da Sociedade, o liquidante será indicado pelo(s) sócio(s) titular(es) representante(s) de 80% (oitenta por cento) do capital social. Nessa hipótese, os haveres da Sociedade serão empregados na liquidação de suas obrigações e o remanescente, se houver, será rateado entre os sócios em proporção ao número de quotas que cada um possuir. Encerrada a liquidação, a Sociedade será declarada extinta por deliberação do(s) sócio(s) titular(es) representante(s) de 80% (oitenta por cento) do capital social.

CONSELHO FISCAL

Cláusula Vigésima Quarta - A Sociedade não terá conselho fiscal.

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

Cláusula Vigésima Quinta - A Sociedade poderá pedir recuperação judicial ou extrajudicial por deliberação do(s) sócio(s) titular(es) representante(s) de 80% (oitenta por cento) do capital social, salvo se houver urgência, caso em que o administrador ou os administradores podem requerer recuperação judicial, com autorização do(s) sócio(s) titular(es) representante(s) de 80% (oitenta por cento) do capital social.

REGÊNCIA

Cláusula Vigésima Sexta - A Sociedade será regida pelo disposto neste contrato social, bem como pelo estabelecido nos artigos 1.052 a 1.087 da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), aplicando-se, nos casos omissos, exclusiva e supletivamente a Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (Lei das Sociedades por Ações). Este contrato social será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil.

ACORDOS DE QUOTISTAS

Cláusula Vigésima Sétima - A Sociedade, os sócios e administradores observarão os termos de todos e quaisquer Acordos de Quotistas arquivados na sede social, conforme em vigor de

tempos em tempos. Qualquer deliberação dos sócios em desacordo com o disposto em quaisquer dos referidos Acordo de Quotistas será considerada nula e sem efeito.

FORO

Cláusula Vigésima Oitava Todas as disputas oriundas deste Contrato Social, incluindo questões referentes à existência, validade, interpretação, eficácia ou execução, serão dirimidas, em caráter definitivo, por arbitragem vinculativa, sendo a intenção dos sócios que essa arbitragem possa compreender todas e quaisquer possíveis disputas entre os sócios em relação à Sociedade, incluindo quaisquer questões referentes a essa cláusula.

Parágrafo primeiro - A arbitragem será instituída perante o Tribunal Arbitral Internacional da Câmara Internacional de Arbitragem – ICC e conduzida de acordo com as Regras de Arbitragem – Regras da ICC em vigor na data de início da arbitragem.

Parágrafo segundo - A arbitragem será conduzida e decidida por 1 (um) único árbitro, se assim unanimemente acordado pelas partes, por escrito. Do contrário, a arbitragem será conduzida e decidida por 3 (três) árbitros.

Parágrafo terceiro - Caso a arbitragem seja conduzida por 1 (um) único árbitro, este será escolhido pelas partes em conjunto. Caso o árbitro não seja escolhido em conjunto pelas partes dentro de 30 (trinta) dias após o início da arbitragem, este deverá ser nomeado pela ICC.

Parágrafo quarto - Caso a arbitragem seja conduzida por 3 (três) árbitros e existam apenas 2 (duas) partes para a arbitragem, cada parte escolherá 1 (um) árbitro, dentro de 30 (trinta) dias após o início da arbitragem, sujeito à confirmação pela ICC, e os 2 (dois) árbitros nomeados pelas partes e confirmados pela ICC escolherão o terceiro árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral. Caso o terceiro árbitro não seja escolhido pelos 2 (dois) árbitros nomeados pelas partes dentro de 30 (trinta) dias após a confirmação da nomeação do último dos 2 (dois) árbitros, o terceiro árbitro será nomeado pela ICC. Caso o árbitro não seja escolhido por uma das partes dentro de 30 (trinta) dias após a data do aviso de início da arbitragem, a ICC nomeará um árbitro para esta parte.

Parágrafo quinto - Caso a arbitragem seja conduzida por 3 (três) árbitros e existam mais de 2 (duas) partes para a arbitragem, os requerentes em conjunto escolherão 1 (um) árbitro e os requeridos em conjunto escolherão o outro árbitro, sujeito à confirmação pela ICC, dentro de 30 (trinta) dias após a data do aviso de início da arbitragem. Os 2 (dois) árbitros nomeados pelas partes e confirmados pela ICC escolherão o terceiro árbitro, que será o presidente do tribunal arbitral. Caso o terceiro árbitro não seja escolhido pelos 2 (dois) árbitros nomeados pelas partes dentro de 30 (trinta) dias após a nomeação do último dos 2 (dois) árbitros, o terceiro árbitro será nomeado pela ICC. Na ausência da nomeação conjunta dos árbitros pelos requerentes ou requeridos partes dentro de 45 (quarenta e cinco) dias após o início da arbitragem, ICC nomeará este árbitro.

Parágrafo sexto - Salvo se de outra forma acordado pelas partes, a arbitragem será realizada em Nova York, Estados Unidos da América, mas as partes poderão concordar em realizar audiências na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil.

Parágrafo sétimo - A arbitragem será conduzida no idioma inglês.

Parágrafo oitavo - O julgamento do laudo arbitral poderá ser realizado perante qualquer juízo competente. As partes poderão pleitear perante um tribunal a anulação de um laudo arbitral somente com base nos fundamentos especificamente estabelecidos na Convenção das Nações Unidas de 1958 sobre Homologação e Execução de Laudos Arbitrais Estrangeiros. Observado o disposto acima e na medida permitida nos termos da lei aplicável, as partes neste ato renunciam a qualquer outro direito de apelar ou pedir a revisão de qualquer laudo arbitral por um tribunal.

Parágrafo nono - O tribunal arbitral ou, em caso de emergência, o presidente do tribunal arbitral individualmente, se 1 (um) ou mais dos demais árbitros não puderem atuar tempestivamente, poderão conceder medidas cautelares, incluindo liminares, penhoras e medidas assecuratórias de direitos em circunstâncias apropriadas, concordando as partes que as medidas em questão poderão ser imediatamente executadas pelo tribunal arbitral ou por ordem judicial. Audiências para pedidos de medidas cautelares poderão ser realizadas pessoalmente, por telefone ou por videoconferência; pedidos de tutela, manifestações, memoriais ou procedimentos poderão ser enviados aos árbitros por fax ou qualquer outro meio similar com confirmação de entrega, o mesmo se aplicando ao recebimento de ordens ou despachos nesse sentido. Não obstante os requisitos de procedimentos alternativos de resolução de disputas (tais como negociação e mediação), antes da constituição do tribunal arbitral e posteriormente, conforme necessário para executar as decisões dos árbitros ou, na ausência de competência dos árbitros para decidir acerca das medidas cautelares em determinada jurisdição, qualquer das partes poderá ingressar em juízo, em Nova York, Nova York, Estados Unidos da América ou em São Paulo, São Paulo, Brasil, para pleitear medidas cautelares, reconhecendo que a busca e a obtenção de tais medidas não implicam uma renúncia do direito à arbitragem.

[Essa folha foi intencionalmente deixada em branco.
Assinaturas na próxima página]

E, por estarem assim justas e averiçadas as partes assinam o presente instrumento de 8ª Alteração de Contrato Social da **GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas, na forma e para os efeitos de direito.

São Paulo, 31 de março de 2019.

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.
Abrão Muszkat ***David Leon Rubinsohn***

TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.
Carlos Eduardo Toledo Ferraz ***Cid Vinhate Ferrari Filho***

JUCESP
19 JUN 2019
ASSIMPI - SÃO PAULO

JUCESP
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
315.484/19-6
SECRETARIA GERAL

VRE D2 S.A.
Marcelo Rezende Rainho Teixeira **Thiago Bellini Motta Leomil**

Testemunhas:

1
Nome:
Paulo Roberto G Fernandes
RG 35.308.547-9 SSP/SP
CPF 315.511 588-25

2
Nome:
Eryson Luis A Lucena
RG 49 233 877-2 SSP/SP
CPF 230 716 678-50

ANEXO VII –DECLARAÇÃO PARA FINS DO INCISO VI DO ARTIGO 6º DA ICVM 602

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

DECLARAÇÃO

ATRIO HOTEIS S/A, sociedade anônima com sede na Cidade de Joinville, no Estado de Santa Catarina, na Rua Nove de Março, 806 A, sala 01, CEP 89.201-400, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 80.732.928/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais **PAULO ROBERTO CAPUTO**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 439.277.939-49 portador da carteira de identidade nº 413.983 SESPDC/SC, e **ALEXANDRA BARRETO KORB**, brasileira, divorciada, administradora, portadora da Carteira de Identidade nº 2.600.855 SSPDC/SC, inscrita no CPF/MF sob nº 664.417.309-87, ambos residentes e domiciliados em Joinville, na forma de seu Estatuto Social (Anexo Único), vem, na qualidade sociedade operadora do empreendimento "You São Caetano" ("Empreendimento"), nos termos do inciso VI, artigo 6º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 602, de 27 de agosto de 2018, declarar que as informações fornecidas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira, especificamente relacionadas ao Empreendimento e aos riscos a ele associados, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta.

São Paulo, 24 de agosto de 2020.

ATRIO HOTEIS S/A.

Nome: Paulo Roberto Caputo
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Alexandra Barreto Korb
Cargo: Gerente Administrativa.