

“ESTE ANÚNCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS”

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS HOTELEIRAS DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “AMÉRICA HOTEL & RESIDENCE SERVICE”, COM NOME COMERCIAL “E SUITES CAMPOS DOS GOYTACAZES”

Inter Sinco 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.783.152/0001-48, com sede na Rua Professor Artur Ramos, nº 241, conjuntos 73 e 74, São Paulo/SP, CEP 01454-906/SP (“Incorporadora”, ou “Ofertante”), comunica o início da oferta pública de distribuição de até

82 unidades autônomas imobiliárias hoteleiras

objeto de Contratos de Investimento Coletivo (“CIC”) no Empreendimento e-Suítas Campos dos Goytacazes (“Oferta”), no valor total de até

R\$ 24.372.879,93

Nos termos do Anexo F da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 86, de 31 de março de 2022 (“RCVM nº 86/2022”), são apresentadas as informações a seguir:

I. Identificação da Incorporadora, da Operadora Hoteleira, da Bandeira Hoteleira e da Construtora do Empreendimento

- Incorporadora (Ofertante): **Inter Sinco 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda.** - CNPJ/ME: 16.783.152/0001-48 (<https://moroco.com.br/>)

A Incorporadora realiza, resumidamente, as atividades de (i) aquisição de imóveis, (ii) incorporação de empreendimentos imobiliários e (iii) alienação a terceiros das unidades autônomas que compõem esses empreendimentos imobiliários.

- Operadora Hoteleira: **Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda.** - CNPJ/ME: 02.223.966/0001-13 (www.atlanticahotels.com.br)

A Operadora Hoteleira pertence ao Grupo Atlantica Hotels, maior grupo administrador de hotéis de capital privado da América do Sul. A Operadora Hoteleira detém os direitos de uso e licenciamento da marca internacional “e-Suítas”, em suas combinações, variações e derivações (de marcas nominativas, figurativas, mistas ou tridimensionais), e irá administrar o Empreendimento conforme os padrões de qualidade da marca.

- Bandeira Hoteleira: **e-Suítas**
- Construtora do Empreendimento: **RMZ Engenharia Ltda.** - CNPJ/ME sob o nº 32.337.974/0001-51

II. Identificação do empreendimento hoteleiro

E-Suítas Campos dos Goytacazes – Subcondomínio América Apart-Hotel
Rua Tenente Coronel Cardoso, nº 1.031, Bairro Pelinca, CEP 28035-042.
Campos dos Goytacazes – RJ -- *Website* do Empreendimento:
<https://www.moroco.com.br/america/>

Descrição do Empreendimento

O Empreendimento foi implantado mediante incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/1964 e da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), sendo objeto da matrícula nº 27.192 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes, inscrito na Prefeitura Municipal sob o nº de contribuinte 52.354 e código de

DS
dt

DS
ASFF

logradouro nº 009288, possuindo, no total, 3.977m². O terreno em que se encontra o Empreendimento é resultado da unificação dos imóveis descritos nas matrículas nº 15.457 e nº 19.539 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes/RJ.

O Empreendimento é composto, no total, por duas torres, sendo:

- (i) o bloco 1 de natureza residencial, contando com 222 (duzentos e vinte e duas) unidades autônomas residenciais; e
- (ii) o bloco 2 com destinação apart-hoteleira, contando, no total, com 272 (duzentos e setenta e dois) apartamentos e constituído por subsolo, térreo, 1º ao 18º pavimentos e pavimento superior, sendo 68 (sessenta e oito) unidades *double* suítes.

O Empreendimento conta com 18 (dezoito) pavimentos, sendo 16 (dezesseis) unidades por andar, bem como 4 (quatro) elevadores e 21 (vinte e uma) lojas, sendo 12 (doze) lojas no térreo do bloco 1 (residencial) e 9 (nove) lojas no térreo do bloco 2 (apart-hotel), além de 176 (cento e setenta e seis) vagas (distribuídas entre vagas cobertas e descobertas), e 2 (duas) salas de reunião, com capacidade para 40 (quarenta) pessoas.

Especificamente em relação ao Subcondomínio Apart-Hoteleiro – Bloco 2, este é formado por 160 (cento e sessenta) unidades autônomas hoteleiras, localizadas do 9º ao 18º pavimentos (“Unidades Autônomas Hoteleiras”), e 112 (cento e doze) apartamentos que não estão sujeitos à exploração hoteleira, localizados do 1º ao 8º pavimentos (“Flats”).

Atualmente, estão vinculadas ao Pool 160 (cento e sessenta) Unidades Autônomas Hoteleiras do Subcondomínio Apart-Hoteleiro, sendo objeto desta Oferta, dessas 160 (cento e sessenta) Unidades Autônomas Hoteleiras, as 82 (oitenta e duas) ainda não comercializadas.

Destaca-se que 40 (quarenta) dessas 160 Unidades Autônomas Hoteleiras do Subcondomínio Apart-Hoteleiro são duplas, com mais de 37m², com 2 (duas) portas e chaves independentes, totalizando, de fato, 200 (duzentas) Unidades Autônomas Hoteleiras disponíveis para locação hoteleira, dispondo de 4.384,6m² de área privativa.

Para informações mais detalhadas do Empreendimento e cada um de seus pavimentos, os potenciais adquirentes devem consultar o Memorial de Incorporação, constante da Matrícula do Imóvel, no Anexo I, página 67, do Prospecto.

O Empreendimento foi entregue em maio de 2018 (data de expedição do “Habite-se”), estando a exploração hoteleira do Subcondomínio Apart-Hoteleiro em operação desde novembro de 2018.

Unidades Autônomas Hoteleiras

Esta Oferta tem por objeto as 82 (oitenta e duas) Unidades Autônomas Hoteleiras do Empreendimento ainda não comercializadas, situadas no Subcondomínio Apart-Hoteleiro – Bloco 2, do 9º ao 18º Pavimento.

Os Flats, localizados no 1º ao 8º pavimentos, não compõem o Pool e não são explorados pela Operadora Hoteleira, razão pela qual não são CIC do Empreendimento e não fazem parte desta Oferta.

As Unidades Autônomas Hoteleiras encontram-se registradas de forma individualizada perante o 7º Ofício de Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes/RJ, com matrículas específicas, separadas e diversas da matrícula do terreno em que se encontra localizado o Empreendimento.

Informações mais detalhadas sobre as Unidades Autônomas Hoteleiras objeto da Oferta encontram-se abaixo, no item “Características da Oferta – Valor Unitário dos CIC”.

III. Características da Oferta

Quantidade dos CIC ofertados. Serão objeto de oferta pública Contratos de Investimento Coletivo de até 82 Unidades Hoteleiras do Empreendimento.

Estruturação Jurídica dos CIC. O investimento ocorrerá mediante a aquisição pelos adquirentes de, ao menos, uma Unidade Autônoma Hoteleira, mediante a celebração de um “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra da Unidade Autônoma e Outras Avenças”, entre a Incorporadora e cada Adquirente, por meio do qual este se comprometerá a adquirir e aquela se comprometerá a vender a respectiva Unidade Autônoma Hoteleira, que se encontra vinculada ao Pool e destinada à exploração hoteleira conjunta sob a Sociedade em Conta de Participação. Os Adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras farão parte da Sociedade em Conta de Participação constituída pela Operadora Hoteleira para a exploração hoteleira das Unidades Autônomas Hoteleiras, na qualidade de Sócios Participantes, mediante a celebração do Termo de Adesão, em que adere e ratifica a cessão, gratuita, à Operadora Hoteleira, do uso e a posse das Unidades Autônomas Hoteleiras, a título de comodato, para que esta as explore, conjuntamente, constituindo, então, o Pool hoteleiro, visando à obtenção de resultados comuns. Para informações adicionais, consultar o item “Contratos do Empreendimento e do Apart-Hotel”, página 30 do Prospecto.

Valor Total da Oferta. O valor total da Oferta, na data de início, é de até R\$ 24.372.879,93, considerando a venda dos CIC representativos das 82 Unidades Autônomas Hoteleiras objeto da Oferta, em uma única parcela, à vista, pelos preços de tabela indicados abaixo.

Valor unitário dos CIC. O preço unitário de cada Unidade Autônoma Hoteleira, objeto dos CIC, é de, no mínimo, R\$ 246.240,38 (duzentos e quarenta e seis mil, duzentos e quarenta reais e trinta e oito centavos) e, no máximo, R\$ 442.488,23 (quatrocentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e vinte e três centavos), conforme a metragem e localização. Especificamente, as Unidades Autônomas Hoteleiras terão os valores indicados nas tabelas abaixo:

Tabela de Preços (em junho/2022)		
Metragem da unidade (m²)	Total de Unidades	Preço Unitário Estimado
23,05	4	R\$ 246.240,38
23,05	3	R\$ 248.805,39
23,05	3	R\$ 251.370,39
23,05	1	R\$ 253.935,40
23,05	1	R\$ 254.006,95
23,05	1	R\$ 261.638,00
23,05	1	R\$ 256.500,40
23,05	1	R\$ 257.321,48
23,05	3	R\$ 259.065,40
23,05	5	R\$ 261.630,41
23,05	3	R\$ 264.195,41
23,05	5	R\$ 266.760,42
23,05	1	R\$ 269.325,42
23,06	1	R\$ 246.347,21
23,06	1	R\$ 248.913,33
23,06	1	R\$ 251.479,45
23,06	1	R\$ 256.611,68
23,06	1	R\$ 259.177,80
23,06	1	R\$ 261.743,91
23,06	1	R\$ 264.310,03
23,06	1	R\$ 266.876,15
23,06	1	R\$ 269.442,26
23,26	1	R\$ 248.539,95
23,26	1	R\$ 248.483,79
23,26	1	R\$ 251.072,16
23,26	1	R\$ 253.660,53
23,26	1	R\$ 256.248,91
23,26	3	R\$ 258.837,28

Tabela de Preços (em junho/2022)		
Metragem da unidade (m²)	Total de Unidades	Preço Unitário Estimado
23,26	1	R\$ 261.425,65
23,26	2	R\$ 264.014,03
23,26	3	R\$ 266.602,40
23,26	1	R\$ 269.190,77
23,26	1	R\$ 271.779,14
28,25	1	R\$ 304.935,02
28,25	1	R\$ 308.078,68
28,25	1	R\$ 311.222,34
28,25	1	R\$ 314.366,00
28,25	1	R\$ 317.509,66
28,25	2	R\$ 323.796,98
28,25	1	R\$ 326.940,64
28,25	1	R\$ 330.084,30
37,54	1	R\$ 401.035,32
37,54	1	R\$ 405.212,77
37,54	1	R\$ 413.567,67
37,54	1	R\$ 417.745,12
37,54	1	R\$ 421.922,57
37,54	2	R\$ 430.277,47
37,54	1	R\$ 434.454,92
37,54	1	R\$ 438.632,38
37,87	1	R\$ 404.560,67
37,87	1	R\$ 408.774,84
37,87	1	R\$ 412.989,01
37,87	1	R\$ 434.059,88
37,87	2	R\$ 438.274,05
37,87	1	R\$ 442.488,23
Totais	82	R\$ 24.372.879,93

*Os valores acima descritos são de referência, podendo sofrer alteração conforme descontos, bonificações ou ações promocionais praticadas pela Ofertante.

Forma de Pagamento. O Adquirente deverá efetuar o pagamento: (i) à vista; ou (ii) mediante entrada ou sinal, com o saldo remanescente a ser quitado mediante financiamento bancário que será contratado pelo Adquirente com a instituição financeira de sua escolha. Esse saldo remanescente sofrerá, no período compreendido entre a assinatura do Compromisso de Venda e Compra e a efetiva liberação dos recursos pela instituição financeira à Ofertante, a incidência de correção monetária e juros compensatórios, nos termos definidos pelo Compromisso de Venda e Compra.

Público-alvo. A Oferta é destinada a investidores em geral que desejem investir nos mercados imobiliário e hoteleiro, por meio da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Hoteleiras, e que possam avaliar os riscos envolvidos na Oferta pela análise do Prospecto e dos documentos que a compõem.

Prazo de Duração. As Unidades Autônomas Hoteleiras serão comercializadas por um prazo máximo de até 36 (trinta e seis) meses, contados da data de divulgação deste Anúncio de Início. Este prazo poderá ser prorrogado, uma única vez, mediante prévia comunicação à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM, nos termos do art. 18 da RCVM nº 86/2022.

Intermediação. A Oferta será conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, 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. A lista de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis está disponível do *website* do Empreendimento: < <https://www.moroco.com.br/america/>>.

IV. Data de início da Oferta

A Oferta tem início na data de divulgação deste Anúncio de Início, indicada abaixo.

V. Outras Informações

Este Anúncio de Início apresenta um sumário das principais características do Empreendimento, da estruturação jurídica dos CIC e da Oferta. Para informações adicionais sobre a Oferta e os Contratos de Investimento Coletivo, bem como para obtenção de exemplar do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento, assim como do Prospecto, os interessados deverão dirigir-se ao *website* do Empreendimento: < <https://www.moroco.com.br/america/>>.

Informações adicionais também podem obtidas através do e-mail: juridico@moroco.com.br.

A Ofertante, por fim, esclarece que somente serão utilizadas, no âmbito da Oferta, peças de material publicitário que atendam o disposto na Seção V da RCVM 86/2022.

VI. Número e data do registro na CVM

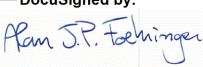
A Oferta foi registrada perante a CVM sob nº CVM/SRE/TIC/2022/008, por meio do Ofício nº 376/2022/CVM/SRE/GER-2, de 7 de dezembro de 2022.


LEIA O PROSPECTO E O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO OFERTANTE, BEM COMO SOBRE OS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO A SEREM DISTRIBUÍDOS.

São Paulo, 8 de dezembro de 2022.

INTER SINCO 28 DE MARÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:

973077FB072A46E...

DocuSigned by:

4858DDD10E2E471...