

“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-Suítes 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](http://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-Suítes”, 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-Suítes**
- Construtora do Empreendimento: **RMZ Engenharia Ltda.** - CNPJ/ME sob o nº 32.337.974/0001-51

**II. Identificação do empreendimento hoteleiro**

**E-Suítes 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, 3.977m<sup>2</sup>. 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 37m<sup>2</sup>, com 2 (duas) portas e chaves independentes, totalizando, de fato, 200 (duzentas) Unidades Autônomas Hoteleiras disponíveis para locação hoteleira, dispondo de 4.384,6m<sup>2</sup> 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
<b>Totais</b>	<b>82</b>	<b>R\$ 24.372.879,93</b>

\*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](mailto: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**

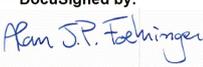
A Oferta foi registrada perante a CVM sob nº CVM/SRE/TIC/2022/008, por meio do Ofício nº 376/2022/CVM/SRE/GER-2, de 7 de dezembro de 2022.

**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...