

PROSPECTO REFERENTE À OFERTA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO EM UNIDADES AUTÔNOMAS HOTELEIRAS DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “AMÉRICA HOTEL & RESIDENCE SERVICE”, COM NOME COMERCIAL “E SUITES CAMPOS DOS GOYTACAZES”

OFERTANTE:



AMERICA

Inter Sincos 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ/ME nº 16.783.152/0001-48

Rua Professor Artur Ramos, nº 241, csj. 73 e 74, São Paulo/SP

CEP 01454-011

OPERADORA HOTELEIRA:



Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

CNPJ/ME nº 02.223.966/0001-13

Alameda Rio Negro, nº 585, 13º andar, Ed. Padauri, Alphaville, Barueri/SP

CEP 06454-000

Este Prospecto destina-se, exclusivamente, à Oferta Pública de Contratos de Investimento Coletivo (respectivamente, “Oferta” e “CIC”) vinculados à alienação de unidades autônomas hoteleiras do empreendimento imobiliário denominado “América Hotel & Residence Service”, com nome comercial “E Suites Campo dos Goytacazes” (respectivamente, “Unidades Autônomas Hoteleiras” e “Empreendimento”).

As Unidades Autônomas Hoteleiras serão comercializadas por meio dos CIC pela **Inter Sincos 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Artur Ramos, nº 241, csj. 73 e 74, Jardim Paulistano, CEP 01454-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.783.152/0001-48 (“Incorporadora” ou “Ofertante”), na qualidade de Ofertante, por meio de oferta pública realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 86, de 31 de março de 2022 (“RCVM nº 86/2022”). A administração e a operação hoteleira do Subcondomínio Apart-Hoteleiro do Empreendimento, ao qual pertencem às Unidades Autônomas Hoteleiras, são realizadas pela **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 585, 13º Andar, Edifício Padauri, Alphaville, CEP 06454-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.223.966/0001-13 (“Administradora” ou “Operadora Hoteleira”).

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Na data deste Prospecto, das 160 (cento e sessenta) Unidades Autônomas Hoteleiras do Empreendimento, encontram-se em estoque para comercialização 82 (oitenta e duas), que serão ofertadas com preço unitário médio por metro quadrado variando conforme as características de cada Unidade Autônoma Hoteleira, cujas informações detalhadas encontram-se na seção “Características Principais da Oferta”, subseção “Preço da Unidade” (página 15 deste Prospecto), perfazendo o valor máximo de até: **R\$ 24.372.879,93 (vinte e quatro milhões trezentos e setenta e dois mil oitocentos e setenta e nove reais e noventa e três centavos).**

O preço de cada Unidade Autônoma Hoteleira inclui sua adaptação aos padrões exigidos pela Marca da Operadora Hoteleira (“Marca”).

Previamente a esta Oferta, a Incorporadora e seus administradores celebraram, em 05.09.2018, termo de compromisso com a CVM no Processo Administrativo Sancionador nº 19957.004522/2017-66, referente à suposta oferta irregular de contratos de investimento coletivo do Empreendimento, sem a obtenção de registro ou dispensa de registro perante a CVM (“Termo de Compromisso”).

Quando da celebração do termo de compromisso, salvo pelos Apartamentos negociados com os permutantes do terreno, a totalidade dos Apartamentos pertencia ao Pool e estava comprometida para venda.

Contudo, na Assembleia Geral de Condôminos do Subcondomínio Apart-Hoteleiro de 14.03.2019, foram desvinculados do Pool 112 (cento e doze) dos 272 (duzentos e setenta e dois) Apartamentos, os atualmente denominados “Flats”. Os Flats não são explorados pela Operadora Hoteleira, bem como não podem concorrer com a atividade hoteleira desenvolvida pelo Pool. Os Flats, portanto, não são CIC e, por consequência, não são objeto desta Oferta.

Além disto, alguns dos Apartamentos, antes compromissados para venda, foram objeto de distrato ou desistência ao longo do período que antecedeu esta Oferta, de forma que somente foram, efetivamente, vendidas (incluindo unidades negociadas com os permutantes do terreno) 78 (setenta e oito) Unidades Autônomas Hoteleiras, mantendo-se, ainda, em estoque, para venda, 82 (oitenta e duas) Unidades Autônomas Hoteleiras, os quais compõem os CIC objeto desta Oferta.

A tabela abaixo apresenta informações detalhadas sobre (i) as Unidades Autônomas Hoteleiras objeto desta Oferta (correspondentes àquelas que, na data deste Prospecto, encontram-se no estoque da Incorporadora, disponíveis para venda imediata), e (ii) as Unidades Autônomas Hoteleiras negociadas antes desta Oferta (incluindo unidades vendidas a terceiros e unidades permutadas com o antigo proprietário do terreno):

	Quantidade	Valor (em reais)
Unidades em estoque	82	R\$ 24.372.879,93

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Unidades já comercializadas – <i>quitadas</i>	63	R\$ 15.376.021,85
Unidades já comercializadas – <i>em pagamento</i>	0	-
Unidades permutadas	15	R\$ 5.262.975,00
Total de unidades comercializadas	78	R\$ 20.638.996,85

Esta Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2022/008, registro esse concedido por meio do Ofício nº 376/2022/CVM/SER/GER-2 de 7 de dezembro de 2022.

OFERTA DE VENDA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO ÂMBITO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS À PARTICIPAÇÃO EM RESULTADOS DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. A PRESENTE OFERTA TRATA DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS, E NÃO APENAS DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA COM ATENÇÃO O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO E ESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, DISPONÍVEIS NO *WEBSITE* <https://www.moroco.com.br/america/>.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO OFERTANTE NEM JULGA A SUA QUALIDADE OU A DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO HOTELEIRO OFERTADOS.

14 de dezembro de 2022



OFERTANTE



OPERADORA HOTELEIRA



ASSESSOR LEGAL

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

AVISOS

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado como recomendação de compra das Unidades Autônomas Hoteleiras. O investimento nas Unidades Autônomas Hoteleiras apresenta riscos para o investidor. Ao decidir por adquirir as Unidades Autônomas Hoteleiras, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento.

Os investidores deverão atestar por escrito, no ato da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Hoteleiras, que tiveram pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente as constantes deste Prospecto, do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira e dos contratos que compõem os CIC para avaliar a aceitação desta Oferta e os riscos dela decorrentes, e, ainda, declarar que têm 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.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE PROSPECTO CONSTITUEM UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NOS CONTRATOS E DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO, CUJAS CÓPIAS ENCONTRAM-SE DISPONÍVEIS NO WEBSITE <https://www.moroco.com.br/america/> E ANEXADOS A ESTE PROSPECTO (ANEXO I, página 69), QUAIS SEJAM:

1. Cópia do CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO, de seus seguintes anexos:
 - 1.1. Anexo A: DEFINIÇÕES DO CONTRATO;
 - 1.2. Anexo K: CONTRATOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO; e
 - 1.3. Anexo L: CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO, e cópia de seus respectivos anexos:
 - 1.3.1. Anexo 1: TERMO DE ADESÃO (minuta) e CONTRATO DE COMODATO DOS APARTAMENTOS (minuta);
 - 1.3.2. Anexo 2: REGULAMENTO SOBRE O INGRESSO E RETORNO DE PROPRIETÁRIOS NA SOCIEDADE; e
 - 1.3.3. Anexo 3: DISPOSIÇÃO DO SERVIÇO DE RESERVAS.
2. Cópia do 1º ADITAMENTO AO “CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO” “E.SUITES CAMPOS DOS GOYTACAZES”.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

3. Cópia da CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EMPREENDIMENTO “AMERICA HOTEL & RESIDENCE SERVICE” – Parte Geral, e seus seguintes anexos:

3.1. Anexo I: NORMAS ESPECÍFICAS DO SUBCONDOMÍNIO APART-HOTEL (Bloco 02 – America Hotel); e

3.2. Anexo IV: REGIMENTO INTERNO GERAL

3.A. Cópia da Convenção de Condomínio registrada perante o cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

4. Cópia da CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL, incluindo o registro do MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.

5. Cópia da CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL DE UMA UNIDADE DO POOL, a título de exemplo.

6. Cópia do ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA.

7. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DA UNIDADE AUTÔNOMA E OUTRAS AVENÇAS.

A LEITURA DESTE PROSPECTO NÃO SUBSTITUI A LEITURA ATENTA E CUIDADOSA DE TODOS OS DOCUMENTOS ACIMA LISTADOS.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ÍNDICE

1. Definições	9
2. Características Principais da Oferta	15
3. Identificação da Incorporadora e da Operadora Hoteleira	22
4. Descrição da Incorporadora e da Operadora Hoteleira	23
A Incorporadora.....	23
A Operadora Hoteleira.....	23
5. Principais Características do Empreendimento	25
Localização do Terreno	25
Descrição do Empreendimento e do Apart-Hotel.....	25
Características das Unidades Autônomas Hoteleiras.....	27
Regime Jurídico do Empreendimento e do Apart-Hotel.....	27
Financiamento e Hipoteca/Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Hoteleiras do Empreendimento.....	28
Construção e Operação Hoteleira	28
Patrimônio de Afetação	28
Principais informações financeiras e operacionais	29
6. Contratos do Empreendimento e do Apart-Hotel	30
Contrato de Administração	30
Finalidade:	30
Resolução Contratual:	31
Contrato de Constituição de SCP.....	31
Finalidade:	31
Direitos dos Sócios Participantes:	33
Conselho de Representantes e Conselho Fiscal Específico:.....	34
Divulgação de Informações Financeiras:	34
Marca:.....	35
Extinção da Sociedade em Conta de Participação:.....	36
Contrato de Comodato.....	40
Regulamento sobre o Ingresso e Retorno de Proprietários na Sociedade.....	41
Disposição do Serviço de Reservas	42
7. Remuneração dos Sócios Participantes	43
8. Remuneração da Administradora	45
9. Custos, Aportes e Despesas dos Adquirentes	47

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Preço de Aquisição das Unidades Autônomas Hoteleiras	47
Fundos Sociais	49
Fundo de Reserva Financeira:	49
Fundo de Reposição de Ativos	50
Demais fundos	51
Demais despesas	51
10. Disponibilização e Atualização de Documentos da Oferta	54
11. Descrição das Práticas Adotadas para Contratação e Supervisão da Atuação de Corretores de Imóveis	55
12. Fatores de Risco	56
13. Declaração do Ofertante	67
14. Declaração da Operadora Hoteleira	68

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXOS DESTE PROSPECTO

- ANEXO I CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO
- ANEXO II MODELO DE DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR
- ANEXO III DECLARAÇÃO DO OFERTANTE
- ANEXO IV DECLARAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA
- ANEXO V MINUTA DE ANÚNCIO DO INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO
- ANEXO VI MINUTA DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DE DISTRIBUIÇÃO
- ANEXO VII DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO SISTEMA POOL
HOTELEIRO – Informações de janeiro a novembro de 2020
- ANEXO VIII DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO SISTEMA POOL
HOTELEIRO – Informações de dezembro de 2020
- ANEXO IX DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO SISTEMA POOL
HOTELEIRO – Informações de janeiro a dezembro de 2021

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

1. Definições

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

Termos	Significados para fins deste Prospecto
“Adquirente(s)”	Cada uma das pessoas físicas ou jurídicas, ou outras instituições, que invista no Empreendimento, por meio da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Hoteleiras.
“Ano Fiscal” ou “Exercício Fiscal”	Período de 12 (doze) meses que se inicia em 1º (primeiro) de janeiro e se encerra em 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano.
“Condômino(s)” ou “Proprietário(s)”	Todos os condôminos do Empreendimento, sendo considerado o proprietário ou o titular de direitos aquisitivos sobre unidade autônoma do Condomínio.
“Apartamento(s)”	Cada uma das 272 (duzentos e setenta e duas) unidades autônomas do Subcondomínio Apart-Hoteleiro, independentemente de integrantes ou não do Pool.
“Apart-Hotel”	Empreendimento apart-hoteleiro e suas respectivas áreas e coisas comuns, que comportam a instalação e o funcionamento da infraestrutura apart-hoteleira objeto do Contrato de Administração.
“Assembleia Geral de Condôminos”	Reunião através da qual os Condôminos do Condomínio podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia.
“Assembleia Geral Específica” ou “Assembleia Geral da Sociedade em Conta de Participação”	Reunião através da qual os sócios da Sociedade em Conta de Participação podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos concernentes à SCP e ao Pool constantes da ordem do dia.
“Associadas”	Quaisquer empresas cujo controle do capital seja detido pela Administradora ou pela Incorporadora, no âmbito do Contrato de Constituição de SCP e do Contrato de Administração, ou quaisquer empresas que tenham o controle do capital de uma dessas.
“Brasil” ou “País”	República Federativa do Brasil
“CIC”	Contratos de Investimento Coletivo que vinculam os Adquirentes de Unidades Autônomas Hoteleiras, cujos principais termos e condições encontram-se descritos na seção “Contratos do Empreendimento e do Apart-Hotel”, página 30, deste Prospecto.
“Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Defesa do Consumidor”	Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

“COFINS”		Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Compromisso de Venda e Compra”		Instrumento jurídico, denominado “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra da Unidade Autônoma e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Incorporadora e cada Adquirente, por meio do qual esse se comprometerá a adquirir e aquela se comprometerá a vender a respectiva Unidade Autônoma Hoteleira.
“Condomínio” ou “Empreendimento”		Empreendimento imobiliário no imóvel situado na Avenida Tenente Coronel Cardoso, nº 1.031, Campo dos Goytacazes/RJ. A expressão “Condomínio Geral” expressa, para fins deste Prospecto, relações que envolvam todos os Condôminos do Empreendimento.
“Conselho Específico”	Fiscal	Órgão destinado a auxiliar, acompanhar e fiscalizar as atividades da Operadora Hoteleira e do subsíndico do Subcondomínio Apart-Hoteleiro, formado por 5 (cinco) Condôminos, com mandato de 2 (dois) anos, eleitos pelos Sócios Participantes em Assembleia Geral Específica.
“Conselho Representantes”	de	Órgão de representação comum dos Proprietários junto à Administradora com respeito ao Contrato de Constituição de SCP, sendo formado por 03 (três) Proprietários de Unidades Autônomas Hoteleiras.
“Construtora”		RMZ Engenharia Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.337.974/0001-51, com sede na Av. Guignard, nº 770, sala 302, Recreio dos Bandeirantes, CEP 22790-200, Rio de Janeiro/RJ.
“Contrato Administração”	de	Instrumento jurídico, celebrado entre o Subcondomínio Apart-Hoteleiro e a Administradora, que regula a contratação da última para a administração subcondominial e gerenciamento do Pool e o sublicenciamento da Marca ao Subcondomínio Apart-Hoteleiro.
“Contrato de Constituição de SCP”		Instrumento jurídico, denominado “Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação”, celebrado entre a Operadora Hoteleira e cada um dos Proprietários que firmarem o Termo de Adesão, que regula a constituição da Sociedade em Conta de Participação destinada à exploração hoteleira do Pool.
“Contrato de Comodato”		Instrumento jurídico denominado “Contrato de Comodato dos Apartamentos”, a ser celebrado entre cada Sócio Participante e a Operadora Hoteleira, mediante o qual o primeiro cede em comodato, gratuitamente, sua(s) respectiva(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) de forma a viabilizar sua exploração hoteleira pela Operadora Hoteleira.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

“Convenção Condomínio”	de	Instrumento jurídico que reúne as normas reguladoras do Condomínio.
“CSLL”		Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”		Comissão de Valores Mobiliários.
“Disposição do Serviço de Reservas”		Instrumento que dispõe sobre os valores a serem cobrados do Subcondomínio Apart-Hoteleiro pelos serviços de reservas de participação obrigatória.
“Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira”		Estudo acerca da viabilidade hoteleira do Apart-Hotel, elaborado pela CoHotel – Consultoria Hoteleira, datado de 19.06.2021.
“Fatores de Risco”		São aspectos intrínsecos ao Empreendimento ou ao Apart-Hotel, ou da conjuntura econômica, que influenciam ou podem influenciar o desempenho do Empreendimento e/ou do Apart-Hotel, conforme o item VII do Anexo B da RCVM nº 86/2022.
“Fundos de Reserva Financeira”		Fundo com o qual os Sócios Participantes deverão contribuir, destinado a cobrir despesas condominiais extraordinárias, emergenciais ou não, e que digam respeito à soma de todos os valores desembolsados que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, conservação e funcionamento do Subcondomínio Apart-Hoteleiro.
“Fundo de Reserva de Ativos”		Fundo com o qual os Sócios Participantes deverão contribuir, destinado a assegurar que a Sociedade em Conta de Participação sempre possa contar com recursos para serem utilizados na conservação, manutenção e reposição, essa última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações dos Apartamentos, de forma a manter tais itens dentro dos padrões internacionais da rede à qual pertence a Marca e das exigências legais de segurança, higiene e conservação.
“Grupo Morocó”		“Grupo” societário do qual a Incorporadora faz parte.
“Habite-se”		Auto de conclusão de obra do Empreendimento, emitido em 24.05.2018, sob o nº 62/2018.
“IBGE”		Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ICMS”		Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços.
“IGP-M/FGV”		Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Incorporadora”		Inter Cinco 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda.
“IPC/FIPE”		Índice de Preços do Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

“IPTU”	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.
“IRPJ”	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
“ISS”	Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“Lei de Condomínio e Incorporações”	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
“Lei dos Corretores de Imóveis”	Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.
“Lei do Patrimônio de Afetação”	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lucro Operacional Bruto”	Valor resultante da subtração dos custos da Receita Líquida, na forma da Cláusula VIII.3., item “A” e Cláusula VIII.4. do Contrato de Constituição de SCP.
“Marca”	A marca “E Suites”.
“Memorial de Incorporação”	Memorial de incorporação do Empreendimento, datado de 18.09.2014, incluindo o atestado de idoneidade financeira e todos os demais documentos exigidos pelo art. 32 da Lei de Condomínio e Incorporações.
“Oferta”	Esta oferta pública de CIC das Unidades Autônomas Hoteleiras do Subcondomínio Apart-Hoteleiro.
“Ofertante”	A Incorporadora.
“Operadora Hoteleira” ou “Sócia Ostensiva” ou “Administradora”	Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda..
“PIB”	Produto Interno Bruto.
“PIS”	Programa de Integração Social.
“Plano Operacional Anual”	Documento preparado, anualmente, pela Administradora, e apresentado ao Subcondomínio Apart-Hoteleiro, do qual constarão os principais objetivos financeiros previstos para o ano com relação à administração do Subcondomínio Apart-Hoteleiro, com as seguintes previsões: ocupação, diária média, Receita Líquida, Custos e Despesas Operacionais, lucro operacional bruto, despesa da propriedade, Lucro Antes do IRPJ e CSLL, IRPJ e CSLL, Lucro/Prejuízo da Sociedade, além das estimativas de capital de giro, investimentos através de recursos provenientes do Fundo de Reposição de Ativos, reformas e melhorias estruturais (inclusive as eventuais ampliações do Empreendimento), apresentados em complemento ao plano de resultados através do CAPEX (<i>Capital Expenditures</i>).
“Pool”	Sistema associativo de exploração conjunta da totalidade das Unidades Autônomas Hoteleiras, gerenciado e administrado pela Operadora Hoteleira com o fim único e exclusivo de exercer a atividade hoteleira no Subcondomínio Apart-Hoteleiro.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

“Prospecto”	Este Prospecto referente à Oferta de CIC nas Unidades Autônomas Hoteleiras. Este Prospecto será atualizado anualmente e ficará disponível para consulta dos Adquirentes até o encerramento da Oferta, em versão eletrônica, no <i>website</i> do Empreendimento (https://www.moroco.com.br/america/).
“Receita Líquida”	O valor resultante da dedução de cancelamentos, descontos e impostos sobre a receita bruta do Subcondomínio Apart-Hoteleiro.
“Rede”	O conjunto ou grupo de empreendimentos hoteleiros pertencentes e ligados à organização da Operadora Hoteleira e que atuam no mercado sob o sistema inter-relacionado, fornecendo ao público em geral, em padrões internacionais, serviços de hospedagem de alta qualidade, eficiência, cortesia e asseio, utilizando procedimentos, padrões e especificações próprios, relativos à operação e desenvolvimento de hotéis, apart-hotéis, condo-hotéis e meios de hospedagem internacionais.
“Regulamento sobre o Ingresso e Retorno de Proprietários na Sociedade”	Instrumento a ser firmado entre a Operadora Hoteleira e os Proprietários de Unidade(s) Autônoma(s) do Subcondomínio Apart-Hoteleiro, no qual são disciplinadas as condições de afiliação de Apartamentos ao Pool.
“RCVM nº 86/2022”	Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022.
“Sociedade em Conta de Participação”	Sociedade constituída nos termos dos arts. 991 a 996 do Código Civil, formada pelos Proprietários, como Sócios Participantes, e pela Administradora, como Sócia Ostensiva, com o objetivo de explorar o Pool e eventuais áreas e equipamentos comuns do Apart-Hotel, passíveis de exploração hoteleira.
“Sócio(s) Participante(s)”	Proprietário(s) ou titular(es) de direitos aquisitivos sobre Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) sócio participante da Sociedade em Conta de Participação, em razão de ter firmado com a Operadora Hoteleira o Termo de Adesão.
“Subcondomínio Apart-Hoteleiro”	Ente jurídico com legitimidade para agir em nome próprio na defesa dos direitos e interesses comuns e/ou individuais homogêneos, bem como em tudo quanto se relacionar com a coletividade do Subcondomínio Apart-Hoteleiro.
“Subcondomínio Lojas”	Ente jurídico com legitimidade para agir em nome próprio na defesa dos direitos e interesses comuns e/ou individuais homogêneos, bem como em tudo quanto se relacionar com a coletividade do Subcondomínio Lojas.
“Subcondomínio Residencial”	Ente jurídico com legitimidade para agir em nome próprio na defesa dos direitos e interesses comuns e/ou individuais homogêneos, bem como em tudo quanto se

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

	relacionar com a coletividade do Subcondomínio Residencial.
“Tabela de Honorários da Ordem dos Advogados do Brasil – Secção São Paulo”	Tabela contendo os valores de honorários que deverão ser praticados pelos advogados em São Paulo, divulgada pela Ordem dos Advogados – Secção São Paulo.
“Terreno”	Local onde foi construído o Empreendimento.
“Termo de Adesão”	Instrumento jurídico pelo qual o(s) Proprietário(s) aderem à Sociedade em Conta de Participação.
“Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleiras”	Cada uma das 160 (cento e sessenta) Unidades Autônomas Hoteleiras do Subcondomínio Apart-Hoteleiro.
“Flat(s)”	Cada um dos 112 (cento e doze) Apartamentos desvinculadas do Pool, na Assembleia Geral de Condôminos do Subcondomínio Apart-Hoteleiro de 14.03.2019. Não são CIC do Empreendimento e, portanto, não são objeto desta Oferta.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

2. Características Principais da Oferta

<u>Nome do Empreendimento</u>	Condomínio América Hotel & Residence Service
<u>Nome comercial do Empreendimento</u>	E Suites Campos dos Goytacazes
<u>Incorporadora/Ofertante</u>	Inter Cinco 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda.
<u>Operadora Hoteleira/Administradora</u>	Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda.
<u>Número de Unidades Autônomas Hoteleiras a serem vendidas na Oferta</u>	Até 82 (oitenta e duas) Unidades Autônomas Hoteleiras, com matrículas individualizadas, específicas, separadas e diversas das matrículas do terreno em que se encontra localizado o Empreendimento.
<u>Preço da Unidade</u>	O preço unitário de cada Unidade Autônoma Hoteleira é de, no mínimo, R\$ 246.240,38 (duzentos e quarenta e seis mil, duzentos e quarenta reais e trinta e oito centavos) e de, 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 de cada Unidade Autônoma Hoteleira. Especificamente, as Unidades Autônomas Hoteleiras terão os valores indicados na tabela abaixo:

Unidade	Área (m²)	Valor
907	23,26	R\$ 248.539,95
908	37,54	R\$ 401.035,32
910	23,26	R\$ 248.483,79
911	23,05	R\$ 246.240,38
912	23,05	R\$ 246.240,38
913	23,05	R\$ 246.240,38
914	23,05	R\$ 246.240,38
915	23,06	R\$ 246.347,21
916	37,87	R\$ 404.560,67
1002	23,26	R\$ 251.072,16
1003	23,05	R\$ 248.805,39
1004	28,25	R\$ 304.935,02
1006	23,05	R\$ 248.805,39
1009	37,54	R\$ 405.212,77
1012	23,05	R\$ 248.805,39

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

1015	23,06	R\$ 248.913,33
1016	37,87	R\$ 408.774,84
1101	37,87	R\$ 412.989,01
1104	28,25	R\$ 308.078,68
1106	23,05	R\$ 251.370,39
1110	23,26	R\$ 253.660,53
1111	23,05	R\$ 251.370,39
1114	23,05	R\$ 251.370,39
1115	23,06	R\$ 251.479,45
1203	23,05	R\$ 253.935,40
1205	28,25	R\$ 311.222,34
1208	37,54	R\$ 413.567,67
1210	23,26	R\$ 256.248,91
1214	23,05	R\$ 254.006,95
1302	23,26	R\$ 258.837,28
1303	23,05	R\$ 261.638,00
1304	28,25	R\$ 314.366,00
1306	23,05	R\$ 256.500,40
1307	23,26	R\$ 258.837,28
1309	37,54	R\$ 417.745,12
1310	23,26	R\$ 258.837,28
1314	23,05	R\$ 257.321,48
1315	23,06	R\$ 256.611,68
1405	28,25	R\$ 317.509,66
1406	23,05	R\$ 259.065,40
1408	37,54	R\$ 421.922,57
1410	23,26	R\$ 261.425,65
1411	23,05	R\$ 259.065,40
1412	23,05	R\$ 259.065,40
1415	23,06	R\$ 259.177,80
1503	23,05	R\$ 261.630,41
1506	23,05	R\$ 261.630,41
1507	23,26	R\$ 264.014,03
1510	23,26	R\$ 264.014,03
1512	23,05	R\$ 261.630,41
1513	23,05	R\$ 261.630,41
1514	23,05	R\$ 261.630,41
1515	23,06	R\$ 261.743,91
1601	37,87	R\$ 434.059,88
1602	23,26	R\$ 266.602,40
1603	23,05	R\$ 264.195,41
1604	28,25	R\$ 323.796,98
1605	28,25	R\$ 323.796,98
1607	23,26	R\$ 266.602,40
1608	37,54	R\$ 430.277,47

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

1609	37,54	R\$ 430.277,47
1610	23,26	R\$ 266.602,40
1611	23,05	R\$ 264.195,41
1613	23,05	R\$ 264.195,41
1615	23,06	R\$ 264.310,03
1701	37,87	R\$ 438.274,05
1703	23,05	R\$ 266.760,42
1704	28,25	R\$ 326.940,64
1706	23,05	R\$ 266.760,42
1709	37,54	R\$ 434.454,92
1710	23,26	R\$ 269.190,77
1711	23,05	R\$ 266.760,42
1713	23,05	R\$ 266.760,42
1714	23,05	R\$ 266.760,42
1715	23,06	R\$ 266.876,15
1716	37,87	R\$ 438.274,05
1801	37,87	R\$ 442.488,23
1804	28,25	R\$ 330.084,30
1807	23,26	R\$ 271.779,14
1809	37,54	R\$ 438.632,38
1814	23,05	R\$ 269.325,42
1815	23,06	R\$ 269.442,26

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

Forma de Pagamento

O Adquirente deverá efetuar o pagamento à vista, ou mediante entrada ou sinal, com o saldo remanescente a ser quitado com recursos próprios ou por financiamento bancário que será contratado pelo Adquirente com 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 ao Ofertante, a incidência de correção monetária e juros compensatórios, além de multa, se o caso, nos termos definidos pelo Compromisso de Venda e Compra.

Valor Total da Oferta

Até **R\$ 24.372.879,93 (vinte e quatro milhões trezentos e setenta e dois mil oitocentos e setenta e nove reais e noventa e três centavos)**, considerando a venda dos CIC representativos das 82 (oitenta e duas) Unidades Autônomas Hoteleiras distribuídas, em uma única parcela, à vista, pelos preços de tabela indicados acima.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Vinculação aos CIC

As Unidades Autônomas Hoteleiras encontram-se vinculadas ao Pool, representando a aquisição de Apartamentos, no Empreendimento, destinados à exploração hoteleira.

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. As Unidades Autônomas Hoteleiras serão cedidas pelos Adquirentes, em comodato, gratuitamente, à Operadora Hoteleira, de forma a viabilizar a exploração conjunta dessas.

Na Assembleia Geral de Condôminos do Subcondomínio Apart-Hoteleiro de 14.03.2019, foram desvinculadas do Pool 112 (cento e doze) Apartamentos: os Flats, passando a não serem mais explorados pela Operadora Hoteleira e não podendo concorrer com as atividades do Pool. Os Flats não são, portanto, CIC do Empreendimento e, por consequência, não são objeto desta Oferta.

Os Adquirentes de Apartamentos vinculados ao Pool poderão, futuramente, desvincular suas Unidades Autônomas Hoteleiras do Pool, nos termos da Cláusula XVII.4.5. e do Anexo 2 do Contrato de Constituição de SCP.

Caso qualquer Sócio Participante solicite a retirada de sua Unidade Autônoma Hoteleira do Pool, implicando na sua saída da Sociedade em Conta de Participação, ficará obrigado a pagar à Operadora Hoteleira, em até 30 (trinta) dias antes da data prevista para a retirada, multa de R\$ 6.000,00 (seis mil reais). A eventual saída de qualquer Sócio Participante da Sociedade em Conta de Participação será ato de mera liberalidade da Operadora Hoteleira, que precisará concordar expressamente, a seu exclusivo juízo, com tal fato, mediante termo de retirada de sócio e encerramento do comodato da Unidade Autônoma Hoteleira.

Após a desvinculação da Unidade Autônoma Hoteleira do Pool, o Proprietário não poderá explorar seu Apartamento, por si ou por meio de terceiros, de forma a concorrer, direta ou indiretamente, com o Pool, não podendo nele residir ou realizar locações com prazo de duração inferior a 30 (trinta) dias. Adicionalmente, todo e qualquer material existente no Apartamento, que promova a Marca e demais indicações e marcas da/ou licenciadas pela Operadora Hoteleira, não poderão continuar sendo utilizados pelo Proprietário ou ocupantes

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

do Apartamento, após a desvinculação do Apartamento do Pool.

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 nesta Oferta pela análise deste Prospecto e dos documentos do Empreendimento.

Inadequação da Oferta

A Oferta não é adequada a Adquirentes que: (i) não tenham conhecimento dos riscos envolvidos no investimento em imóveis; (ii) necessitem de liquidez com relação às Unidades Autônomas Hoteleiras 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 Autônomas Hoteleiras apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais, em especial no que se refere à desvalorização do investimento, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Para maiores informações sobre os riscos envolvidos, o Adquirente deve consultar a seção “Fatores de Risco”, disponível na página 56 deste Prospecto.

Data de Início da Oferta

A data prevista para o início da Oferta é 8.12.2022, e será realizada após a obtenção do registro da Oferta perante a CVM e publicação do anúncio de início da Oferta, considerando que o Empreendimento já está em fase operacional.

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 do anúncio de início da Oferta. 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

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

características eminentemente imobiliárias da Oferta; e (ii) a dispensa de contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a Oferta.

Sociedades de Corretores de Imóveis e Corretores Autorizados

A lista contendo a relação de sociedades de corretores de imóveis e respectivos corretores autorizados para a distribuição dos CIC que compõem a Oferta está disponível no *website* do empreendimento, no link <https://www.moroco.com.br/america/>. Durante a oferta, esta lista poderá ser atualizada.

Cancelamento, Revogação, Suspensão ou Modificação da Oferta

Nos casos de: (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) exercício do direito de retratação pelos Adquirentes, na hipótese de modificação da Oferta, o Ofertante restituirá os valores, bens ou direitos dados pelos Adquirentes, no mesmo número de parcelas pagas pelo investidor, em seu valor integral e sem correção monetária ou juros, sendo a primeira parcela devolvida em até 180 dias, contados da data de ocorrência do evento (i) ou (ii), conforme o caso, mediante transferência para conta bancária a ser indicada pelo Adquirente.

No caso de exercício do direito de retratação pelos Adquirentes, na hipótese de suspensão da Oferta, os valores, bens ou direitos dados pelos Adquirentes não serão objeto de devolução, salvo se a CVM assim determinar, dado o caráter provisório que detém uma suspensão. Contudo, caso seja necessário facultar aos investidores o direito de retratação na participação da Oferta e sendo tal direito exercido, os valores, bens ou direitos dados pelos Adquirentes serão a eles devolvidos, também, conforme o procedimento descrito acima.

Remuneração

Cada Adquirente das Unidades Autônomas Hoteleiras fará jus ao recebimento de remuneração decorrente de sua participação na Sociedade em Conta de Participação, calculada conforme descrito na seção “Remuneração dos Sócios Participantes”, página 43 deste Prospecto.

Regime Jurídico

A incorporação imobiliária do Empreendimento foi realizada nos termos das seguintes normas: (i) Lei de Condomínio e Incorporações; (ii) Código Civil; (iii) Código de Defesa do Consumidor; (iv) Lei do Patrimônio de Afetação; e (v) Lei dos Corretores de Imóveis. Adicionalmente, o investimento no Empreendimento é regido pelo CIC, composto pelos contratos e documentos anexados a este Prospecto (Anexo I). A Oferta das

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Unidades Autônomas Hoteleiras foi registrada perante a CVM, em cumprimento dos requisitos previstos na RCVM nº 86/2022, por meio do Ofício nº 376/2022/CVM/SRE/GER-2.

Informações sobre o Empreendimento

As principais características do Empreendimento encontram-se descritas na seção “Principais Características do Empreendimento”, página 25 deste Prospecto.

Informações Complementares

Quaisquer informações complementares ou esclarecimentos sobre o Empreendimento e a Oferta poderão ser obtidos com a Incorporadora, no endereço constante da seção “Identificação da Incorporadora e da Operadora Hoteleira”, página 22.

Declarações

A Declaração assinada pelos administradores do Ofertante e a Declaração assinada pelos administradores da Operadora Hoteleira, nos termos dos itens “V” e “VI” do art. 6º da RCVM nº 86/2022, encontram-se anexadas a este Prospecto (Anexos IV e V, respectivamente).

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

3. Identificação da Incorporadora e da Operadora Hoteleira

Incorporadora

Inter Sinco 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ/ME: 16.783.152/0001-48
Rua Professor Artur Ramos, nº 241,
Conjuntos: 73 e 74
Jardim Paulistano, São Paulo – SP
CEP: 01454-011/SP
At.: Gustavo Alberto Almonacid
Tel.: (11) 4878.2755
E-mail: juridico@moroco.com.br
Website: <https://moroco.com.br/>

Operadora Hoteleira

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. CNPJ/ME: 02.223.966/0001-13
Alameda Rio Negro, nº 585
13º andar, Edifício Padauri
Alphaville, Barueri - SP
CEP: 06454-000
At.: Guilherme Sidnei Martini
Tel.: (11) 3531-4800
E-mail: investidor@ahi.com.br
Website: www.atlanticahotels.com.br

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

4. Descrição da Incorporadora e da Operadora Hoteleira

A Incorporadora

A Inter Sinco 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda. é uma sociedade de propósito específico, cujo objeto consiste na aquisição de imóveis, na realização de incorporações de empreendimentos imobiliários, nos termos Lei de Condomínio e Incorporações e do Código Civil, e na alienação a terceiros das unidades autônomas que compõem esses empreendimentos, assim como a realização de qualquer atividade relacionada, direta ou indiretamente, à realização dos empreendimentos imobiliários. A Incorporadora é uma empresa integrante do “grupo” Morocó, que transforma ideias em empreendimentos imobiliários especiais e com acabamento superior.

A Operadora Hoteleira

Fundada em 1998, a administradora Atlantica Hotels International, sediada em São Paulo, é a maior administradora hoteleira multimarca da América do Sul.

A Atlantica Hospitality International detém alianças exclusivas com quatro das maiores redes hoteleiras do mundo – Choice Hotels (bandeiras Sleep Inn, Comfort, Comfort Suites, Quality e Clarion), Radisson Hotels Americas (bandeiras Radisson, Radisson BLU, Radisson Collection, Radisson RED, Park Plaza, Park Inn by Radisson e Country Inn & Suites by Radisson), Hilton (bandeiras Hilton Garden Inn, DoubleTree by Hilton e Motto by Hilton) e Wyndham (bandeiras Ramada Hotel & Suites, Ramada e Ramada Encore) -, além de contar com as marcas próprias Go Inn, eSuites, Transamerica Fit, Transamerica Classic, Transamerica Executive, Transamerica Prestige, Transamerica Prime e a chancela by Atlantica. Os empreendimentos de hotelaria da administradora seguem padrões internacionais de excelência, com infraestrutura completa, acomodações modernas e bem equipadas, e serviços cortesia, como conexão para internet wireless e café da manhã.

Pioneira no Brasil entre as administradoras de hotel, a Atlantica Hospitality International faz a gestão de residenciais com serviços dentro da sua vertical Atlantica Residences. São quatro categorias de studios - m/ode, e/joy, u/rbit e e/pic –, todos localizados em regiões estratégicas e equipados com minicozinha. Os prédios contam com lavanderia compartilhada, ponto de conveniência e oferecem serviços pay per use, como limpeza e delivery, que podem ser solicitados pelo aplicativo que funciona como central de atendimento 24 horas.

Em uma terceira área de atuação, a Atlantica Hospitality International passa administrar empreendimentos multipropriedade, modalidade praticada principalmente em destinos de lazer, com conceito de segunda moradia ou casa de temporada.

Referência de bons negócios para os investidores hoteleiros, com valores sólidos e estratégia diferenciada, a Atlantica tem garantido por meio de uma estrutura completa

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

para a administração hoteleira, um crescimento contínuo e seguro, cujas receitas líquidas sob gestão ultrapassam R\$ 2.000.000,00 (dois bilhões de reais).

Sua área de vendas opera, em todo o Brasil, com a maior equipe da América Latina, reunindo mais de 200 (duzentos) executivos, altamente qualificados, que atuam em parceria com as maiores operadoras de turismo e negócios do Brasil e do mundo.

A companhia tem sob sua gestão aproximadamente 5.000 (cinco mil) colaboradores, treinados e pautados profissionalmente para atender da melhor forma a todos os hóspedes por meio da cordialidade, simpatia e hospitalidade.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5. Principais Características do Empreendimento

Localização do Terreno

A Incorporadora era a única proprietária e legítima possuidora do imóvel na Cidade de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Rua Tenente Coronel Cardoso, nº 1.031, Bairro Pelinca, CEP 28035-042, 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 logradouro nº 009288, possuindo, no total, 3.977m². Esse Terreno é resultado da unificação dos imóveis descritos nas matrículas nº 15.457 e 19.539 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes/RJ.

Para o fim de promover uma incorporação imobiliária na totalidade do Terreno, nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações, a Incorporadora obteve a aprovação do projeto para a construção de um conjunto residencial e hoteleiro, conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova processo nº 4.575 de 10.07.2014, registrou o Memorial de Incorporação perante o 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campos dos Goytacazes, sob o registro nº 2/M.27.192, em 18.09.2014, e obteve o Habite-se nº 62/2018, emitido pela Prefeitura de Campos dos Goytacazes, em 24.05.2018, nos autos do processo nº 4.747/18.

Descrição do Empreendimento e do Apart-Hotel

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.

O Empreendimento conta com 18 (dezoito) pavimentos, sendo 16 (dezesseis) unidades por andar, bem como com 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.

O Condomínio Geral do Empreendimento é, consequentemente, dividido, administrativa e operacionalmente, em três subcondomínios, conforme abaixo:

- **Subcondomínio Residencial** – Bloco 1: composto pelas 222 (duzentos e vinte e duas) unidades autônomas residenciais e respectivas áreas comuns de uso exclusivo;
- **Subcondomínio Apart-Hoteleiro** – Bloco 2 composto pelos 272 (duzentos e setenta e dois) Apartamentos e respectivas áreas comuns de uso exclusivo; e

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

- **Subcondomínio Lojas** – composto pelas 21 (vinte e uma) unidades autônomas lojas e respectivas áreas comuns de uso exclusivo.

As áreas comuns do Empreendimento estão separadas da seguinte forma, com exemplos:

- **áreas comuns gerais de todo o Condomínio Geral:** o terreno, fundações, paredes, fachada, colunas de sustentação, lajes, vigas, condutores de águas pluviais, o subsolo (hall, elevadores, escadas, bicicletário), térreo (cômodos e lixo), garagens e pilotis;
- **áreas comuns de uso exclusivo do Subcondomínio Apart-Hoteleiro:** Térreo (lobby, front desk, escada, elevadores, hall de serviço, segurança, governança, back office, gerência, maleiro, lavanderia), 1º Pavimento (foyer, circulação social, antecâmara, escadas, café/restaurante, cozinha, dispensa, sala multiuso, espaço gourmet, copa, administração, vestiários, depósito, manutenção), 2º ao 18º Pavimento (circulação, antecâmara, guarda de carrinhos, rouparia), e Pavimento Superior (escadas, circulação, casa de máquina de elevadores, caixa d'água e laje impermeabilizada);
- **áreas comuns de uso exclusivo do Subcondomínio Residencial:** Térreo (administração, escadas, elevadores, depósito); 1º Pavimento (hall, refeitório, circulação social depósito, lixo), 2º ao 19º Pavimento (circulação, antecâmara, instalações de rouparia e lixo) e Pavimento Superior (casa de máquinas de elevadores, caixa d'água e laje impermeabilizada);
- **áreas comuns de uso exclusivo dos Subcondomínios Apart-hotel e Residencial:** 1º Pavimento (fitness, estar sauna, banho, sauna e vestiário, bar, espaço mesas, deck e piscina).
- **áreas comuns de uso exclusivo do Subcondomínio Lojas:** bens, equipamentos, instalações e demais áreas afetadas ou deferidas ao uso exclusivo desse Subcondomínio, ainda não expressamente especificadas.

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

Para informações mais detalhadas do Empreendimento e cada um de seus pavimentos, o Adquirente deve consultar o Memorial de Incorporação, constante da Matrícula do Imóvel, no Anexo I, página 69, deste Prospecto.

Atualmente, estão vinculadas ao Pool 160 (sento 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 (sento e sessenta) 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.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Os demais 112 (cento e doze) Apartamentos pertencentes ao Subcondomínio Apart-Hoteleiro – Bloco 2, do 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 objeto desta Oferta poderão ser desvinculadas do Pool, assim como os Apartamentos não integrantes do Pool poderão ingressar no Pool, desde que cumpridos os requisitos e exigências contratuais para tanto. Para informações específicas, o Adquirente deve consultar a seção “Regulamento sobre o Ingresso e Retorno de Proprietários na Sociedade”, na página 41 deste Prospecto deste Prospecto.

É vedada a utilização, seja das Unidades Autônomas Hoteleiras ou dos Apartamentos não integrantes do Pool, para atividades residenciais, de vendas de mercadorias a varejo (comércio varejista), agremiações estudantis e instituições destinadas à prática de cultos religiosos, de clubes de jogos e/ou de danças, de depósitos de qualquer objeto capaz de causar danos à edificação ou incômodo aos demais condôminos. Também é vedada a exploração de Apartamentos fora do Pool, por si ou por meio de terceiros, de forma a concorrer, direta ou indiretamente, com o Pool, não podendo o Proprietário nele locações com prazo de duração inferior a 30 (trinta) dias, conforme disposição contratual a respeito.

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.

Características das Unidades Autônomas Hoteleiras

O Subcondomínio Apart-Hoteleiro dispõe de 272 (duzentas e setenta e dois) Apartamentos, sendo 68 (sessenta e oito) unidades *double* suítes – incluídas, nesse cômputo, as 160 (cento e sessenta) Unidades Autônomas Hoteleiras e as 112 (cento e doze) unidades autônomas não integrantes do Pool –, com matrículas individualizadas, específicas, separadas e diversas da matrícula do terreno em que se encontra localizado o Empreendimento. A individualização das matrículas ocorreu após a conclusão das obras, mediante a expedição do “Habite-se”, em 24.05.2018. Para informações específicas sobre cada uma das Unidades Autônomas Hoteleiras, o Adquirente deve consultar o Memorial de Incorporação, constante da Matrícula do Imóvel, no Anexo I, página 69, deste Prospecto.

Regime Jurídico do Empreendimento e do Apart-Hotel

A incorporação imobiliária do Empreendimento foi realizada nos termos das seguintes normas: (i) Lei de Condomínio e Incorporações; (ii) Código Civil; (iii) Código de Defesa do Consumidor; (iv) Lei do Patrimônio de Afetação; e (v) Lei dos Corretores de Imóveis.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

A incorporação do Empreendimento, registrada sob nº R. 2/00027192, em 18.09.2014, nos termos do art. 34, parágrafos 4º e 5º, da Lei de Condomínio e Incorporações, conta com a constituição do patrimônio de afetação averbado sob nº Av. 3/00027192, em 17.06.2015.

Adicionalmente, o investimento nas Unidades Autônomas Hoteleiras do Empreendimento é regido pelos contratos e documentos constantes do Anexo I, página 69, deste Prospecto. Para mais informações sobre esses contratos e documentos, o Adquirente deve consultar a seção “Contratos do Empreendimento e do Apart-Hotel”, página 30 deste Prospecto.

Financiamento e Hipoteca/Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Hoteleiras do Empreendimento

Os Adquirentes deverão declarar concordância, por meio de cláusula específica e explícita do Compromisso de Venda e Compra, que a Incorporadora pleiteou concessão de financiamento à produção, o que implicou na outorga de hipoteca, em primeiro grau, das Unidades Autônomas Hoteleiras em favor da respectiva instituição financeira. A liberação do gravame hipotecário que recai sobre a respectiva Unidade Autônoma Hoteleira ocorrerá em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da lavratura da escritura definitiva de venda e compra, a qual, por sua vez, será outorgada ao Adquirente, após a quitação total do preço da unidade.

Construção e Operação Hoteleira

A construção do Empreendimento foi realizada pela RMZ Engenharia Ltda.

O desenvolvimento da atividade hoteleira no Empreendimento é realizado, comercialmente, pela Operadora Hoteleira, por meio do Pool sob a Marca.

Para maiores informações sobre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, o Adquirente deve consultar a seção “Identificação da Incorporadora e da Operadora Hoteleira”, página 22 deste Prospecto. Para maiores informações sobre os contratos que regulam a operação hoteleira do Empreendimento, o Adquirente deve consultar a seção “Contratos do Empreendimento e do Apart-Hotel”, página 30 deste Prospecto.

Patrimônio de Afetação

O Empreendimento foi destinado ao regime de afetação, na forma disposta nos artigos 31-A e seguintes da Lei de Condomínio e Incorporações, nos termos da Averbação nº 3 da matrícula nº 27.162, da 7ª Circunscrição Territorial do Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes/RJ.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

De acordo com este regime, o terreno e as edificações construídas sobre ele, investimentos financeiros no terreno e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno são segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, sendo separados dos demais ativos do incorporador. Dessa forma, os ativos ficam segregados das outras propriedades, direitos e obrigações do incorporador, e somente podem ser utilizados para garantir as dívidas e obrigações relacionadas à respectiva incorporação (no caso, o Empreendimento) – em suma, os recursos pagos pelos adquirentes são isolados em conta corrente própria, separados do patrimônio global da incorporadora ou da construtora, e são destinados para a finalidade específica de concluir o empreendimento.

A incorporação objeto do patrimônio de afetação não é atingida em caso de falência ou insolvência da incorporadora, não sendo passível de arrecadação pelo juízo universal dos bens e direitos do Empreendimento. Desse modo, além de se preservarem os recursos pagos pelos adquirentes para aquela incorporação submetida ao regime de afetação, as dívidas de outros empreendimentos de responsabilidade daquela incorporadora e/ou construtora também não contaminarão a incorporação submetida ao regime de afetação.

Principais informações financeiras e operacionais¹

A tabela abaixo demonstra os principais dados financeiros e operacionais do Empreendimento:

Destaques Operacionais	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de				
	2021	2020		2019	2018
	Atlantica	Atlantica	Transamérica	Transamérica	Transamérica
Ocupação	71,73%	64%	62,09%	50,82%	18,96%
Diária média	R\$ 209,07	R\$ 192,99	R\$ 161,80	R\$ 163,06	R\$144,79
RevPar (receita por quarto disponível)	R\$ 136,64	R\$ 113,41	R\$ 100,46	R\$ 126,18	R\$ 117,15
Total de receita	R\$ 13.218.164,72	R\$ 717.174,97	R\$ 5.733.458,12	R\$ 5.224.607,60	R\$ 245.884,64

Destaques Financeiros*	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de				
	2021	2020		2019	2018
	Atlantica	Atlantica	Transamérica	Transamérica	Transamérica
GOP (lucro operacional bruto)	R\$ 7.629.118,56	R\$ 411.644,72	R\$ 1.716.399,02	R\$ 141.965,92	R\$(433.316,37)
Despesas fixas	R\$ (3.063.738,33)	R\$ 149.423,06	R\$ (2.200.100,00)	R\$ (2420.310,00)	R\$ (437.274,23)
Despesas variáveis	R\$ (2.525.310,83)	R\$ (156.094,19)	R\$ (1.816,968,10)	R\$ (2.165.308,94)	R\$ (223.450,00)

¹ Até novembro de 2020, o Pool foi administrado pela Transamerica. No entanto, conforme aprovado em assembleia geral extraordinária do pool hoteleiro realizada em 15 de outubro de 2020, o Pool passou a ser administrado pela Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Lucros	R\$ 4.095.952,33	R\$ 223.236,41	R\$ 957.535,43	R\$(131.788,97)	R\$ (433.966,11)
Média dividendos por apartamento**	R\$ 20.479,76 (200 aptos)	R\$ 1.395,23	R\$ 5.984,59	-	-

*As nomenclaturas utilizadas nesta tabela são aquelas utilizadas nos demonstrativos de resultados.

**Previsão de distribuição, conforme competência.

A tabela abaixo demonstra o pagamento das remunerações dos participantes do Pool (distribuição dos resultados da Sociedade em Conta de Participação):

Tipo de remuneração dos participantes do Pool	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			
	2021	2020	2019	2018
Distribuição de dividendos – Gestão Transamérica	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuição de dividendos – Gestão Atlântica	R\$ 1.123.538,60	0,00	-	-

Por fim, a tabela abaixo demonstra os valores totais de aporte dos Sócios Participantes nas operações da Sociedade em Conta de Participação:

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			
	2021	2020	2019	2018
Gestão Transamérica	R\$ 531.264,50	R\$ 234.616,16	R\$ 619.660,48	R\$ 160.203,62
Gestão Atlântica	0,00	0,00	-	-

6. Contratos do Empreendimento e do Apart-Hotel

São apresentadas a seguir descrições resumidas das principais disposições dos contratos do Empreendimento e do Apart-Hotel. Recomenda-se aos Adquirentes que, antes de aceitarem a Oferta, analisem, com atenção e cuidado, a íntegra desses contratos e seus respectivos anexos, que se encontram anexados a este Prospecto (Anexo I, página 69 deste Prospecto).

Contrato de Administração

Finalidade:

O Contrato de Administração tem por objetivo estabelecer as regras e condições da contratação da Administradora para administrar o Subcondomínio Apart-Hoteleiro e gerenciar o Pool formado para a exploração hoteleira das Unidades Autônomas Hoteleiras. O Subcondomínio Apart-Hoteleiro comprometeu-se, no âmbito do Contrato de Administração, a realizar no Empreendimento as modificações de natureza hoteleira que se façam necessárias, inclusive para adequação à Marca da Administradora.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Resolução Contratual:

O Contrato de Administração vige desde 01.12.2020, com prazo de 7 (sete) anos, prorrogando-se automática e sucessivamente por iguais períodos, salvo se qualquer das partes manifestar-se em contrário². Excepcionalmente, no 60º (sexagésimo) mês de operação do Apart-Hotel sob a administração da Administradora, o Subcondomínio Apart-Hoteleiro poderá rescindir o Contrato de Administração, sem ônus ou penalidade, desde que realize a devida notificação à Administradora³.

Caso o Contrato de Administração seja resolvido antecipadamente por motivo injustificado de qualquer das partes, por culpa do Subcondomínio Apart-Hoteleiro ou da Administradora, ficará a parte motivadora da rescisão obrigada a pagar à outra, a título de multa e sem prejuízo das reivindicações legais a que tiver direito, 40% (quarenta por cento) do valor da remuneração total que seria devida durante o prazo contratual remanescente, em razão do Contrato de Administração e do Contrato de Constituição de SCP⁴.

Caso o Contrato de Constituição de SCP seja resolvido, por qualquer razão, o Contrato de Administração será também considerado automaticamente rescindido, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados do término do Contrato de Constituição de SCP, ou prazo menor definido pela Administradora, aplicando-se, da mesma forma, a multa descrita acima, salvo na hipótese de o referido término decorrer de comprovada imperícia, imprudência ou negligência, ou ainda, comprovada má prestação de serviços por parte da Administradora no âmbito do Contrato de Administração⁵.

Caso o Subcondomínio Apart-Hoteleiro ou a maioria (50% + 1) dos integrantes do Pool rescinda ou esteja inadimplente em qualquer um dos contratos acessórios ao Contrato de Administração⁶, sem que a Administradora ou a outra parte contratada esteja inadimplente, o Contrato de Administração poderá ser rescindido pela Administradora, desde que, mesmo após notificada, a parte inadimplente não regularize a situação em 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação⁷, hipótese em que o Subcondomínio Apart-Hoteleiro ou os integrantes do Pool, conforme o caso, deverão pagar a multa descrita acima⁸.

Contrato de Constituição de SCP

Finalidade:

² Conforme Cláusula 13.1 do Contrato de Administração.

³ Conforme Cláusula 13.1.1 do Contrato de Administração.

⁴ Conforme Cláusula 14.3 do Contrato de Administração.

⁵ Conforme Cláusula 14.4 do Contrato de Administração.

⁶ Os contratos acessórios ao Contrato de Administração são o Contrato de Constituição de SCP e os Contratos de Prestação de Serviços de Tecnologia da Informação.

⁷ Conforme Cláusula 14.1 do Contrato de Administração.

⁸ Conforme Cláusula 14.5 do Contrato de Administração.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Pelo Contrato de Constituição de SCP, foi constituída a Sociedade em Conta de Participação pela qual está sendo realizada a exploração hoteleira das Unidades Autônomas Hoteleiras do Empreendimento e a exploração de certas áreas comuns condominiais passíveis de exploração comercial, tais como restaurante, telefonia, convenções, eventos e lavanderia⁹.

Compõem a Sociedade em Conta de Participação: (i) a Administradora, na qualidade de sócia ostensiva; e (ii) os Proprietários de Unidades Autônomas Hoteleiras, na qualidade de sócios participantes¹⁰.

A adesão à Sociedade em Conta de Participação pelos Sócios Participantes ocorre mediante a celebração do Termo de Adesão e do Contrato de Comodato, em que são cedidos, gratuitamente, à Administradora, o uso e a posse das Unidades Autônomas Hoteleiras, a título de comodato, para que a Sócia Ostensiva as explore, conjuntamente, constituindo, então, o Pool hoteleiro, visando à obtenção de resultados comuns¹¹.

O Contrato de Constituição de SCP vige desde 01.12.2020, com prazo de 7 (sete) anos, prorrogando-se automática e sucessivamente por iguais períodos, salvo se qualquer das partes manifestar-se em contrário¹². Excepcionalmente, no 60º (sexagésimo) mês de operação do Apart-Hotel sob a Marca, os Proprietários de Unidades Autônomas Hoteleiras poderão rescindir o Contrato de Constituição de SCP, sem ônus ou penalidade, desde que notifiquem a Administradora nos termos estabelecidos pelo Contrato de Constituição de SCP¹³.

Foi atribuída à Administradora 1 (uma) quota da Sociedade em Conta de Participação (percentual irrisório) e será atribuída a cada um dos Sócios Participantes o número de quotas correspondente à fração ideal de terreno de suas respectivas Unidades Autônomas Hoteleiras, multiplicada por mil¹⁴.

Todas as obrigações assumidas perante terceiros, que forem necessárias para a consecução das operações hoteleiras, serão assumidas pela Administradora (na qualidade de Sócia Ostensiva), que não terá poderes para constituir obrigações em nome dos Sócios Participantes, mantendo-se os últimos, contudo, na proporção de suas quotas-parte, solidariamente responsáveis com a Sócia Ostensiva quanto aos débitos e responsabilidades decorrentes de quaisquer obrigações da Sociedade em Conta de Participação, sejam elas operacionais, fiscais, trabalhistas ou de qualquer outra natureza, desde que não oriundas de atos ilegais da Sócia Ostensiva. Essa obrigação dos Sócios Participantes, relativamente ao período em que tenham permanecido como sócios, perdurará mesmo após o término do Contrato de Constituição de SCP, desde que a

⁹ Conforme Cláusula II.2 do Contrato de Constituição de SCP.

¹⁰ Conforme Cláusula II.3 do Contrato de Constituição de SCP.

¹¹ Conforme Cláusulas 1.1. e 1.2. do Contrato de Comodato.

¹² Cláusula XVI.1.2. do Contrato de Constituição de SCP.

¹³ Cláusula XVI.1.3. do Contrato de Constituição de SCP.

¹⁴ Conforme Cláusula II.4.2 do Contrato de Constituição de SCP.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

responsabilidade em questão decorra da operação da Sociedade em Conta de Participação¹⁵.

O Contrato de Constituição de SCP foi aditado em 16 de maio de 2022 para, entre outras modificações, incorporar as diretrizes relacionadas à elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, pela Administradora, em atendimento à Instrução CVM nº 602/2018 (alterada pela RCVN nº 86/2022).

Direitos dos Sócios Participantes:

Dentre os direitos dos Sócios Participantes na Sociedade em Conta de Participação, está o de receber a parte a que fizerem jus na distribuição do resultado líquido das operações da Sociedade em Conta de Participação¹⁶. Para mais informações sobre esses valores, ver seção “Remuneração dos Sócios Participantes”, na página 43 deste Prospecto.

Aos Sócios Participantes pertencerão, exclusivamente, todas as benfeitorias e eventuais acessões decorrentes dos reparos, reposições, renovações ou alterações efetuadas, pela Sociedade em Conta de Participação, no Apart-Hotel e nos Apartamentos¹⁷.

Na hipótese de os Sócios Participantes alienarem suas Unidades Autônomas Hoteleiras, durante o prazo de vigência do Contrato de Constituição de SCP, a Administradora deverá ser comunicada de tal fato por escrito, podendo os direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Constituição de SCP serem cedidos ao novo adquirente. Caso não seja de interesse do novo adquirente manter o Apartamento no Pool, poderá ele, durante os 90 (noventa) dias imediatamente subsequentes à realização do negócio, denunciar o Contrato de Constituição de SCP, mediante o envio de notificação escrita à Administradora, com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da data prevista para a rescisão. A ausência de manifestação do novo adquirente, dentro do referido prazo de 90 (noventa) dias, implicará em sua sub-rogação nos direitos e obrigações do antigo Proprietário no Contrato de Constituição de SCP, na qualidade de seu sucessor. Fora essa hipótese, nenhuma outra cessão de direitos e obrigações do Proprietário será possível sem a anuência prévia e escrita da Administradora¹⁸.

Os Sócios Participantes terão o direito, havendo disponibilidade, observadas as normas do programa da “Atlantica Club” da Administradora, ou outro programa que vier a substituí-lo, de ocupar até 2 (dois) apartamentos em qualquer empreendimento administrado pela Administradora, incluindo o Apart-Hotel, pelo período máximo de 7 (sete) dias de forma continuada, sendo que: (i) o Sócio Participante pagará pelo período de ocupação o preço vigente praticado pelo empreendimento na época em que se der a hospedagem, com desconto no valor da melhor tarifa do *website* da Administradora, calculado de acordo com a política do programa “Atlantica Club” ou outro que vier a substituí-lo; e (ii) o Sócio Participante deverá solicitar a ocupação através do Portal do Investidor da Administradora. Na hipótese de um Sócio Participante ser pessoa jurídica,

¹⁵ Conforme Cláusula VI.2. do Contrato de Constituição de SCP.

¹⁶ Conforme Cláusula V.1. do Contrato de Constituição de SCP.

¹⁷ Conforme Cláusula XV.5. do Contrato de Constituição de SCP.

¹⁸ Conforme Cláusula XXII.3. do Contrato de Constituição de SCP.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVN nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

tais benefícios poderão ser concedidos a todos os sócios pessoa física, indicados no respectivo contrato ou estatuto social. É vedada aos Sócios Participantes a compensação de despesas incorridas no Apart-Hotel, inclusive no período de estada, com eventuais dividendos futuros devidos a eles pela Sociedade em Conta de Participação¹⁹.

Conselho de Representantes e Conselho Fiscal Específico:

O Conselho de Representantes consiste em órgão de representação comum dos Proprietários junto à Administradora com respeito ao Contrato de Constituição de SCP, sendo formado por 03 (três) Proprietários de Unidades Autônomas Hoteleiras²⁰. A Administradora reunir-se-á com o Conselho de Representantes ao menos uma vez a cada 3 (três) meses²¹. Atualmente, compõem o Conselho de Representantes os Srs. Antonio Carlos Sanches, Mauro Manhães, Jaqueline Felisberto, Kelner Terra e Francisco Porto, investidos no cargo desde 05.06.2018.

Além do Conselho de Representantes, os Sócios Participantes, em Assembleia Geral Específica, nomearão 5 (cinco) Proprietários, com mandato de 2 (dois) anos, os quais formarão o Conselho Fiscal Específico, que terá como principais funções auxiliar, acompanhar e fiscalizar as atividades da Operadora Hoteleira e do subsíndico do Subcondomínio Apart-Hoteleiro²². É proibido aos membros do Conselho Fiscal Específico interferir diretamente na rotina administrativa e operacional do Subcondomínio Apart-Hoteleiro e, especialmente, na gestão/operação das Unidades Autônomas Hoteleiras²³.

Nesta data, os membros do Conselho Fiscal Específico são os Srs.: Antonio Carlos Sanches e Mauro Roberto Manhães de Araújo, eleitos em 05.06.2018.

Divulgação de Informações Financeiras:

Nos termos da Cláusula VI.1., item “g” do Contrato de Constituição de SCP, a Administradora obriga-se a manter, na sua sede ou em outro local por ela designado, escrituração contábil e fiscal das operações da Sociedade em Conta de Participação, com escrituração contábil em conformidade com as normas brasileiras de contabilidade (NBC), e elaborar a cada ano Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultados. A Administradora não cobrará nenhum valor da Sociedade em Conta de Participação pelos serviços de supervisão dos relatórios e livros fiscais da Sociedade em Conta de Participação (“*processing fee*”).

¹⁹ Conforme Cláusula V.2., V.2.1 e V.2.2. do Contrato de Constituição de SCP.

²⁰ Conforme Cláusula XI.1., alíneas ‘a’ a ‘e’, do Contrato de Constituição de SCP.

²¹ Conforme Cláusula XI.2. do Contrato de Constituição de SCP.

²² Conforme Arts. 41 e 42 do Anexo I – Normas Específicas do Subcondomínio Apart-Hotel da Convenção de Condomínio do Empreendimento.

²³ Conforme Art. 42, parágrafo único, do Anexo I – Normas Específicas do Subcondomínio Apart-Hotel da Convenção de Condomínio do Empreendimento.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

As informações financeiras do Empreendimento poderão ser acessadas pelo *website* da Operadora Hoteleira, pelo link <https://portaldoinvestidor.atlantichotels.com.br/invista>.

Adicionalmente, nos termos da Cláusula XIV do Contrato de Constituição de SCP (alterada integralmente por meio do 1º aditamento celebrado em 16 de maio de 2022), a Administradora será responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras anuais e das informações financeiras trimestrais da Sociedade em Conta de Participação, às expensas da Sociedade em Conta de Participação; sendo que a elaboração das demonstrações financeiras anuais e das informações financeiras trimestrais deverá seguir, conforme aplicável, a forma prevista na Lei nº 6.404/1976, bem como o disposto na RCVM nº 86/2022.

Neste sentido, (i) as demonstrações financeiras anuais deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, assim como deverão ser divulgadas, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, na página da Operadora Hoteleira na rede mundial de computadores, no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social da Sociedade em Conta de Participação; e (ii) as informações financeiras trimestrais, referentes aos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício, deverão ser revisadas por auditor independente registrado na CVM, assim como divulgadas na página do empreendimento da rede mundial de computadores, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre.

A partir do terceiro ano após a data da divulgação das demonstrações financeiras anuais auditadas em que se tiver reconhecido, pela primeira vez, receita operacional hoteleira, os Proprietários, reunidos em assembleia, podem dispensar a Administradora do cumprimento de uma ou de ambas as obrigações previstas acima, sendo que referida deliberação deve ser aprovada, em primeira ou segunda convocação, por quórum especial que atenda, cumulativamente, as seguintes condições:

- a. aprovação pela maioria de votos dos Proprietários presentes, computados os votos na forma prevista no parágrafo único do artigo 1.352 do Código Civil; e
- b. aprovação por frações ideais que representem, no mínimo, 1/5 (um quinto) do total.

Marca:

A Administradora é detentora dos direitos de uso da Marca, em todas suas variações, combinações e derivações, e a usará enquanto estiver fazendo a administração da Sociedade em Conta de Participação e a exploração de seu objeto, sendo assim, o Proprietário é responsável por qualquer dano decorrente do uso indevido que fizer da Marca²⁴.

Toda e qualquer aplicação ou uso da Marca obedecerá, rigorosamente, a política de identidade visual definida pela Administradora. Todos os custos relativos e inerentes à

²⁴ Conforme Cláusula III.1. do Contrato de Constituição de SCP.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Marca relacionados às atividades da Sociedade em Conta de Participação serão integralmente suportados pela mesma, devendo tais custos constar do Plano Operacional Anual como despesa da Sociedade em Conta de Participação, não obstante o direito de uso seja exclusivo da Administradora²⁵.

A Administradora, durante a vigência do Contrato de Administração, poderá mudar a sua identidade corporativa (“*Atlantica Hotels International*”), assim como seu nome fantasia e/ou comercial e as suas marcas e logomarcas (inclusive, a Marca)²⁶.

Eventuais atualizações, renovações e/ou alterações feitas na Marca por determinação da Administradora, seja em seus elementos nominativos ou figurativos, por questões mercadológicas, ou em sua forma de divulgação (com o intuito de incrementar as atividades que serão desenvolvidas pela Administradora no Apart-Hotel), alcançarão o Contrato de Constituição de SCP, implicando, portanto, na realização, pela Sociedade em Conta de Participação, às suas expensas, das modificações que se fizerem necessárias às respectivas adequações²⁷.

Na hipótese de a Marca não estar mais disponível para uso pela Administradora, o Conselho de Representantes do Pool será notificado para tomar conhecimento da nova marca que será utilizada pela Administradora. A Marca será considerada indisponível quando: (a) do término da respectiva licença de uso; (b) a Administradora deixar de usar a Marca; (c) houver a recuperação judicial ou extrajudicial, a decretação de falência, insolvência ou modificação da composição societária da Administradora que prejudique a execução do Contrato de Constituição de SCP; ou, (d) se o Apart-Hotel mudar de categoria e não mais atender os padrões da Marca²⁸.

O uso da Marca pela Administradora é de caráter não exclusivo, podendo essa, por si ou por terceiros, livremente utilizar a Marca em outros flats, hotéis, condo-hotéis e apart-hotéis, em qualquer localidade do Brasil ou do exterior²⁹.

A Sociedade em Conta de Participação, às suas próprias custas, deverá participar, obrigatoriamente, de todos os programas de *marketing* e vendas promovidos, e/ou indicados, pela Administradora e/ou pela Rede à qual pertence a Marca, em benefício do Apart-Hotel, tais como: programas de fidelidade *Atlantica Hotels* e da Marca, dentre outros, podendo ser cobrado diretamente pelo prestador de serviço ou de forma centralizada pela Administradora³⁰.

Extinção da Sociedade em Conta de Participação:

Os Sócios Participantes e a Sócia Ostensiva, sem qualquer ônus, penalidades ou pagamento de danos e prejuízo, poderão considerar antecipadamente rescindido o

²⁵ Conforme Cláusula III.2. do Contrato de Constituição de SCP.

²⁶ Conforme Cláusula III.3. do Contrato de Constituição de SCP.

²⁷ Conforme Cláusula III.4. do Contrato de Constituição de SCP.

²⁸ Conforme Cláusula III.5. do Contrato de Constituição de SCP.

²⁹ Conforme Cláusula III.7. do Contrato de Constituição de SCP.

³⁰ Conforme Cláusula III.8. do Contrato de Constituição de SCP.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Contrato de Constituição de SCP e devidamente extinta a Sociedade em Conta de Participação, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias, se³¹:

- a) O Apart-Hotel, por qualquer razão, for parcial ou totalmente destruído, impedindo a sua normal operação, e não for possível repará-lo ou reconstruí-lo em sua forma original em menos de 12 (doze) meses, permanecendo a Administradora com o direito de receber as cabíveis indenizações de seguro de lucros cessantes a que fizer jus;
- b) O Apart-Hotel for parcial ou totalmente declarado de interesse ou utilidade pública, ou estar sob a iminência de ser total ou parcialmente desapropriado, tornando inviável a sua operação dentro dos padrões da Marca, podendo a Sócia Ostensiva e os Sócios Participantes pleitearem junto aos órgãos públicos envolvidos as indenizações que julgarem devidas, na medida em que suas perdas, danos ou lucros cessantes vierem a ser reconhecidos em procedimento administrativo ou judicial; ou
- c) O Apart-Hotel comprovadamente mudar sua destinação, aqui entendida como a impossibilidade comprovada do exercício da atividade apart-hoteleira no Empreendimento, nos estritos termos realizados pela Administradora.

Ainda, a Sócia Ostensiva poderá considerar rescindido o Contrato de Constituição de SCP e assim devidamente extinta a Sociedade em Conta de Participação, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias aos Sócios Participantes, e sem que a Sócia Ostensiva incorra em qualquer ônus, penalidade ou pagamento de dano e prejuízo aos Sócios Participantes, podendo, entretanto, receber eventuais valores indenizatórios a que fizer jus, se³²:

- a) 10% (dez por cento) dos Sócios Participantes se tornarem inadimplentes com relação às obrigações assumidas nos termos do Contrato de Constituição de SCP, quando qualquer prejuízo da Sociedade em Conta de Participação não for integralmente coberto e/ou a Sociedade em Conta de Participação não tiver capital de giro suficiente para arcar com seus compromissos;
- b) Durante 03 (três) meses consecutivos, o resultado das operações da Sociedade em Conta de Participação demonstrar prejuízo;
- c) Após 15 (quinze) dias corridos da data do envio de notificação pela Administradora, manifestando discordância com alguma alteração na Convenção de Condomínio, no Plano Operacional Anual aprovado ou com a tomada de alguma deliberação pela Assembleia Geral da Sociedade em Conta de Participação ou pelo Conselho de Representantes, que dificulte ou impossibilite a adequada exploração apart-hoteleira do Empreendimento, sem reforma do ato praticado;

³¹ Conforme Cláusula XVII.1, itens “a”, “b” e “c” do Contrato de Constituição de SCP.

³² Conforme Cláusula XVII.2. do Contrato de Constituição de SCP.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

- d) A Administradora vier a ser destituída das funções de administradora do Subcondomínio Apart-Hoteleiro;
- e) O número mínimo de 100 (cem) Apartamentos integrantes do Pool não for mantido;
- f) Ocorrerem quaisquer eventos extraordinários cuja causa não possa ser controlada ou evitada pela Administradora (inclusive alterações legais, regulamentares ou outras ações que gerem incremento substancial dos custos), e que impeçam a normal operação do Pool por um período superior a 6 (seis) meses contados da ocorrência ou do término do evento, conforme o caso; e/ou
- g) O Subcondomínio Apart-Hoteleiro não proceder com a alteração e registro da Convenção do Condomínio e demais alterações e registros necessários nos órgãos competentes, referentes à mudança da vinculação de determinados Apartamentos ao Pool, conforme aprovado na assembleia geral extraordinária realizada pelo Subcondomínio Apart-Hoteleiro em 14.03.2019, até o final do ano de 2021.

Na hipótese de ocorrer o disposto na letra (a) acima, a Administradora notificará os Proprietários para efetuarem, no prazo de 5 (dias) dias úteis, os pagamentos devidos e solicitados, sob pena de, imediatamente, a Administradora, sem ônus para si, considerar rescindido o Contrato de Constituição de SCP e, conseqüentemente, extinta a Sociedade em Conta de Participação³³.

Na hipótese de ocorrer o disposto na letra (e) acima, por qualquer razão que seja, prejudicando a rentabilidade do sistema, poderá a Administradora optar por não denunciar o Contrato de Constituição de SCP e, assim, não extinguir a Sociedade em Conta de Participação, aumentando, para tanto, a sua remuneração, proporcionalmente, considerada a média corrigida das remunerações recebidas nos 12 (doze) meses anteriores à data em que limite mínimo de 100 (cem) Apartamentos integrantes do Pool for ultrapassado, de forma a manter referida remuneração dentro do mesmo patamar, mediante o envio de comunicação escrita aos Sócios Participantes³⁴.

Na hipótese de algum Sócio Participante solicitar a retirada de seu(s) Apartamento(s) do Pool, implicando na sua saída da Sociedade em Conta de Participação ou, ainda, no caso de extinção da Sociedade em Conta de Participação, sem que a Administradora esteja inadimplente com relação ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações, ficará o Sócio Participante solicitante obrigado a pagar à Administradora, até 30 (trinta) dias antes da data prevista para que a denúncia ocorra, o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais)³⁵.

³³ Conforme Cláusula XVII.2.1. do Contrato de Constituição de SCP.

³⁴ Conforme Cláusula XVII.2.2. do Contrato de Constituição de SCP.

³⁵ Conforme Cláusula XVII.4. do Contrato de Constituição de SCP.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

A eventual saída de qualquer Sócio Participante da Sociedade em Conta de Participação será ato de mera liberalidade da Administradora³⁶, que precisará concordar expressamente, a seu exclusivo juízo, com tal fato, mediante termo de retirada de sócio e encerramento do comodato, ficando facultado à Administradora o direito de considerar rescindido o Contrato de Constituição de SCP e extinta a Sociedade em Conta de Participação, de pleno direito, independente de prévia notificação, nos termos do item “e” acima, na hipótese de redução do percentual mínimo dos Apartamentos que integram o Pool³⁷. Nessa hipótese de extinção da Sociedade em Conta de Participação, em decorrência de diminuição da quantidade mínima de Apartamentos no Pool, os Sócios Participantes remanescentes ficarão obrigados a pagar à Administradora, até a data prevista para que a rescisão ocorra, a multa de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) acima referida, por Apartamento³⁸.

A solicitação de retirada do Sócio Participante deverá ser precedida de notificação prévia e escrita, mediante protocolo ou outro meio que comprove seu efetivo recebimento, com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência, respeitando-se sempre eventuais reservas realizadas antes do recebimento da referida notificação, hipótese em que o(s) Apartamento(s) em questão deverá(ão) permanecer no Pool até a saída do respectivo ocupante³⁹.

Até o dia da devolução do Apartamento, o Proprietário continuará a ter todos os direitos e obrigações previstos no Contrato de Constituição de SCP. No entanto, independente do recebimento do Apartamento, por parte do Proprietário, sua saída da Sociedade em Conta de Participação e consequente extinção das obrigações e direitos previstos no Contrato de Constituição de SCP, fica ressalvada a obrigação de, a qualquer tempo, o Proprietário ter que reembolsar a Administradora de eventuais despesas incorridas e relacionadas ao funcionamento da Sociedade em Conta de Participação durante todo o período em que dela participou⁴⁰.

Todo e qualquer material existente no Apartamento, que promova a Marca e demais indicações e marcas da/ou licenciadas pela Administradora não poderão continuar sendo utilizados pelo Proprietário ou ocupantes do Apartamento, quando do término do Contrato de Constituição de SCP e consequente saída do Pool, independente de quem tenha motivado a saída, sendo sua utilização apenas permitida à Unidades Autônomas Hoteleiras gerenciadas e administradas pela Administradora⁴¹.

O Proprietário que se retirar da Sociedade em Conta de Participação fará jus à sua quota-parte na distribuição do lucro da Sociedade em Conta de Participação, se devida ou

³⁶ Para fins dessa determinação, a Administradora analisará as condições tratadas na Cláusula XVII.2. do Contrato de Constituição de SCP, em especial a quantidade mínima de Apartamentos no Pool após a abertura do empreendimento (manutenção do número mínimo de 100 (cem) Apartamentos integrantes do Pool) e a observância, por parte do Proprietário, do aviso prévio tratado na Cláusula XVII.4. do referido contrato.

³⁷ Conforme Cláusula XVII.4.1. do Contrato de Constituição de SCP.

³⁸ Conforme Cláusula XVII.4.6. do Contrato de Constituição de SCP.

³⁹ Conforme Cláusula XVII.4.2. do Contrato de Constituição de SCP.

⁴⁰ Conforme Cláusula XVII.4.4. do Contrato de Constituição de SCP.

⁴¹ Conforme Cláusula XVII.4.5. do Contrato de Constituição de SCP.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

pendente de pagamento, valor esse que será calculado *pro-rata temporis* de sua permanência⁴².

As condições para o retorno à Sociedade em Conta de Participação, bem como as condições referentes a novas adesões, estão previstas no Regulamento sobre o Ingresso e Retorno de Proprietários na SCP. Para mais informações sobre essas condições, ver subseção “Regulamento sobre o Ingresso e Retorno de Proprietários na Sociedade”, na página 41 deste Prospecto.

Adicionalmente, a parte que solicitar o término antecipado do Contrato de Constituição de SCP e a consequente extinção da Sociedade em Conta de Participação, sem que a outra esteja inadimplente com relação a quaisquer de suas obrigações pactuadas no Contrato de Constituição de SCP, ficará obrigada a pagar, 30 (trinta) dias antes da data prevista para que a rescisão ocorra, a mesma multa compensatória de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mencionada acima⁴³.

Contratos de Prestação de Serviços de Tecnologia da Informação

O Contrato de Licença de Uso de Programas, Implantação, Treinamento, Manutenção de Sistemas e Prestação de Serviços Totvs Reservas, celebrado entre a Operadora Hoteleira e a Totvs Reservas Ltda. (“Totvs”), e o Contrato de Sub-licença de Uso de Programas de Computador, Implantação, Treinamento, Manutenção de Sistemas e Prestação de Serviços, celebrado entre o Subcondomínio Apart-Hoteleiro e a Operadora Hoteleira, com interveniência-anuência da Totvs, ambos constantes do Anexo K ao Contrato de Administração, têm como objeto regular a prestação dos serviços de tecnologia da informação no âmbito do Empreendimento, incluindo a implantação, manutenção e suporte técnico do sistema e treinamento dos funcionários do Subcondomínio Apart-Hoteleiro.

Contrato de Comodato

Este é o instrumento pelo qual os Sócios Participantes irão ceder, gratuitamente, o uso de seus Apartamentos adquiridos por meio do Compromisso de Venda e Compra, localizados nas dependências do empreendimento “E-Suites Campos dos Goytacazes”.

A finalidade do Contrato de Comodato é o cumprimento, pela Sócia Ostensiva, do Contrato de Constituição de SCP, destinando as Unidades Autônomas Hoteleiras às atividades de exploração hoteleira como um meio de hospedagem⁴⁴.

O Contrato de Comodato, a ser celebrado com cada um dos Adquirentes, vigorará pelo mesmo prazo de vigência do Contrato de Constituição de SCP, do qual sua minuta é anexa, ou seja, possui prazo inicial de 7 (sete) anos, contados a partir de 01.12.2020,

⁴² Conforme Cláusula XVII.4.7. do Contrato de Constituição de SCP.

⁴³ Conforme Cláusula XVII.3. do Contrato de Constituição de SCP.

⁴⁴ Conforme Cláusula 1.1. e 1.2. do Contrato de Comodato.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

prorrogando-se automática e sucessivamente por iguais períodos, salvo manifestação em contrário de qualquer das partes⁴⁵.

Ainda, a Sócia Ostensiva poderá exercer os direitos e deveres decorrentes do Contrato de Comodato por meio de uma filial com sede no endereço do Apart-Hotel⁴⁶.

Regulamento sobre o Ingresso e Retorno de Proprietários na Sociedade

Este é o instrumento pelo qual são disciplinadas as condições de afiliação de Flats ao Pool.

Atualmente, mediante o pagamento da taxa de afiliação vigente, qualquer um dos Proprietários de Flats passou a poder integrar-se à Sociedade em Conta de Participação, cedendo à Administradora seu Apartamento em comodato, mediante as seguintes regras gerais⁴⁷:

“a) o apartamento a ser cedido em comodato deverá estar mobiliado, equipado e decorado estritamente de acordo com as especificações fornecidas pela Administradora, às expensas do Proprietário solicitante; b) o pedido de integração poderá ser negado, a critério da Administradora e do Conselho de Representantes do Pool, se a média de ocupação dos apartamentos integrantes da Sociedade, nos últimos 12 (doze) meses, tiver atingido índice igual ou inferior a 60% (sessenta por cento); c) os Proprietários que cederem seu(s) apartamento(s) à Sociedade deverão depositar, nas respectivas contas bancárias desta, (i) a importância equivalente ao total fornecido pelos Proprietários que aderiram a Sociedade a adesão, para custeio das despesas de implantação da Sociedade e início das atividades da mesma, corrigida de acordo com a variação do índice de Correção Monetária a partir da referida data, observado o disposto na Cláusula II abaixo, e (ii) o montante equivalente à fração ideal da unidade a ser integrada relativamente às demais unidades autônomas integrantes da Sociedade, calculada sobre a quantia existente nos Fundos estipulados neste Contrato, no início do mês imediatamente anterior à integração; d) os Proprietários que desejarem integrar a Sociedade deverão firmar com a Administradora termo de Adesão ao “Contrato de Constituição de Sociedade em Conta Participação”, quitando, na mesma data, os valores referentes à sua participação nos fundos sociais da Sociedade; e) nos 4 (quatro) primeiros meses de participação na Sociedade, as despesas referentes à taxa de condomínio ordinária do Subcondomínio, energia elétrica etc., do apartamento integrado a Sociedade, correrão por conta do Proprietário, só tendo este direito a receber os dividendos, em caso de ingresso, a partir do 5º (quinto) mês de participação e, em caso de reingresso, a partir do 3º (terceiro) mês; e f) o apartamento a ser integrado deverá estar em dia com os compromissos subcondominiais e desde que o Proprietário apresente (i) certidão negativa atualizada de débitos municipais e de pagamento de laudêmio, quando for o caso; (ii) as quatro últimas contas de energia e telefone pagas; e, (iii) cópia do carnê de IPTU do ano em curso, com as parcelas pagas.”

⁴⁵ Conforme Cláusula 2.1. do Contrato de Comodato.

⁴⁶ Conforme Cláusula 3.1. do Contrato de Comodato.

⁴⁷ Conforme Item I do Regulamento sobre o Ingresso e Retorno de Proprietários na Sociedade.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Na hipótese de o Apartamento a ser integrado estar retornando à Sociedade em Conta de Participação, estará o mesmo isento do pagamento da quantia referida no item “(i)” da letra “c” acima⁴⁸.

Disposição do Serviço de Reservas

Este é o instrumento no qual estão dispostos os valores a serem cobrados do Apart-Hotel pelos serviços de reservas de participação obrigatória, de acordo com os respectivos canais de distribuição, sendo eles: “B2B Reservas”, “Reservas Intermediadas pela CMNet Totvs” e “Pacote Premium Distribuição Omnibees”.

Durante a vigência do Contrato de Constituição de SCP, poderão surgir outros canais de distribuição com custos distintos dos descritos na Disposição do Serviço de Reservas, hipótese em que a Administradora irá apresentá-los ao Apart-Hotel informando seus custos e benefícios.

⁴⁸ Conforme Item II do Regulamento sobre o Ingresso e Retorno de Proprietários na Sociedade.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

7. Remuneração dos Sócios Participantes

Por serem sócios da Sociedade em Conta de Participação, os Sócios Participantes terão o direito de receber, na proporção de suas respectivas quotas-parte, a parte a que fizerem jus na distribuição dos resultados da Sociedade em Conta de Participação.

Os dividendos da Sociedade em Conta de Participação serão apurados anualmente, consistindo no resultado da receita bruta, deduzido dos tributos, custos e despesas operacionais⁴⁹, gastos da propriedade⁵⁰, IRPJ e CSLL⁵¹.

Toda a contabilidade da exploração do restaurante e/ou de outras áreas, equipamentos e serviços será feita separadamente pela Administradora, às expensas da Sociedade em Conta de Participação, integrando o respectivo resultado o lucro líquido das operações da Sociedade em Conta de Participação para fins de distribuição de resultados aos sócios⁵².

Em caso de lucro, os dividendos serão atribuídos para distribuição no exercício seguinte em conformidade com a disponibilidade de caixa, podendo a Administradora em conjunto com o Conselho de Representantes, desde que deliberado e aprovado em assembleia, destinar tais recursos para outras finalidades⁵³. Poderá também a Sociedade em Conta de Participação antecipar aos Sócios Participantes o pagamento de dividendos do exercício em curso, apurados mensalmente, caso o fluxo de caixa assim o permita⁵⁴.

Em qualquer época em que a demonstração dos resultados das operações da Sociedade em Conta de Participação apresentar prejuízo, o Sócio Participante deverá aportar a contribuição correspondente à proporção de sua respectiva quota-parte nesse prejuízo,

⁴⁹ Conforme Cláusula VIII.3., item “A”, do Contrato de Constituição, os custos e despesas operacionais, pagas ou incorridas pela Sociedade em Conta de Participação, relativas às operações objeto do Contrato de Constituição de SCP, compreendem, dentre outras necessárias: “(a.1) Taxa de subcondomínio ordinária e extraordinária (relativo a déficit de período anterior); (a.2) Reembolso de salários e encargos ao subcondomínio; (a.3) Custos de vendas sobre receitas, (a.4) Despesas gerais e administrativas; (a.5) Custos e despesas operacionais; (a.6) Custo de café da manhã; (a.7) Materiais de apartamentos; (a.8) Tarifas públicas das unidades integrantes do pool hoteleiro; (a.9) Despesas financeiras e bancárias; (a.10) Comissão de cartão de crédito; (a.11) Taxa Mensal de Comercialização; (a.12) Despesas com comissão de agências de viagens e reservas; (a.13) Gastos gerais de vendas e marketing; (a.14) Perdas estimadas para liquidação duvidosa; (a.15) Lavanderia industrial; (a.16) Serviços contratados; (a.17) Despesas com manutenção das unidades integrantes do pool hoteleiro; (a.18) Outras despesas com A&B”.

⁵⁰ Conforme Cláusula VIII.3., item “B”, do Contrato de Constituição, os gastos da propriedade, pagas ou incorridas pela Sociedade em Conta de Participação, relativas às operações objeto do Contrato de Constituição de SCP, compreendem, dentre outras necessárias: “(b.1) Taxa Mensal de Administração; (b.2) Taxa de Administração sobre alimentos e bebidas; (b.3) Taxa Mensal de Incentivo; (b.4) Aluguel de área de A&B; (b.5) Despesa após lucro operacional de A&B; (b.6) Taxas municipais das unidades integrantes do pool hoteleiro (IPTU); (b.7) Seguro dos bens dos apartamentos integrantes do pool hoteleiro; (b.8) Aluguel de imóvel; (b.9) Aquisição/ serviços da Sociedade; (b.10) Depreciação e amortização; (b.11) Fundo de Reposição de Ativos; (b.12) IRPJ – imposto de renda pessoa jurídica; (b.13) CSLL – contribuição social sobre o lucro líquido”.

⁵¹ Conforme Cláusula VIII.1. do Contrato de Constituição de SCP.

⁵² Conforme Cláusula VIII.5. do Contrato de Constituição de SCP.

⁵³ Conforme Cláusula VIII.1. e Cláusula IX.1. do Contrato de Constituição de SCP.

⁵⁴ Conforme Cláusula VIII.1. e Cláusula IX.2. do Contrato de Constituição de SCP.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

sob pena de rescisão contratual, dentro de 5 (cinco) dias úteis do recebimento do aviso a ser encaminhado pela Sócia Ostensiva⁵⁵.

Os Sócios Participantes também deverão efetuar, em favor da Administradora, contra solicitação e respectiva comprovação dessa, o reembolso de toda e qualquer importância que, a qualquer momento, a Administradora venha a ser obrigada a desembolsar e que, por sua natureza, caracterize-se como uma responsabilidade da Sociedade em Conta de Participação, inclusive depois de seu eventual término, limitando-se a responsabilidade da Administradora por perdas correspondentes ao valor dos fundos por ela adiantados, conforme previsto no Contrato de Constituição de SCP, e daquelas decorrentes de comprovados atos de má-gestão⁵⁶.

⁵⁵ Conforme Cláusula IV.1., item “d”, do Contrato de Constituição de SCP.

⁵⁶ Conforme Cláusula IV.1., item “e”, do Contrato de Constituição de SCP.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8. Remuneração da Administradora

Considerando que a exploração hoteleira já está em operação, a Sócia Ostensiva faz jus ao recebimento dos seguintes valores⁵⁷:

- (a) Taxa Mensal de Administração: 2% (dois por cento) da receita líquida das operações auferida com a exploração do objeto da Sociedade em Conta de Participação;
- (b) Taxa Mensal de Comercialização: 2% (dois por cento) da receita líquida das operações auferida com a exploração do objeto da Sociedade em Conta de Participação;
- (c) Taxa Mensal de Incentivo: 9% (nove por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês, se a margem do lucro operacional bruto for menor que 20% (vinte por cento), e 10% (dez por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês, se a margem do lucro operacional bruto for igual ou maior que 20% (vinte por cento); e
- (d) Participação nos lucros da Sociedade em Conta de Participação, na proporção das suas quotas-parte (1 quota).

Os valores mencionados nos itens “(a)”, “(b)” e “(c)” acima serão calculados mensalmente e devidos até o dia 10 (dez) de cada mês, sendo que qualquer diferença eventualmente apurada entre os valores devidos e os efetivamente pagos será objeto de ajuste no mês subsequente ao da sua constatação⁵⁸.

A Receita Líquida compreenderá o resultado da receita bruta deduzido os impostos sobre as receitas, tais como, ISS, ICMS, PIS, COFINS (cumulativo e não cumulativo), descontos e cancelamentos sobre as vendas⁵⁹.

O Lucro Operacional Bruto será obtido por meio da dedução, da Receita Líquida, das seguintes despesas: (i) Taxa de subcondomínio ordinária e extraordinária (relativo a déficit de período anterior); (ii) Reembolso de salários e encargos ao subcondomínio; (iii) Custos de vendas sobre receitas, (iv) Despesas gerais e administrativas; (v) Custos e despesas operacionais; (vi) Custo de café da manhã; (vii) Materiais de apartamentos; (viii) Tarifas públicas das unidades integrantes do pool hoteleiro; (ix) Despesas financeiras e bancárias; (x) Comissão de cartão de crédito; (xi) Taxa Mensal de Comercialização; (xii) Despesas com comissão de agências de viagens e reservas; (xiii) Gastos gerais de vendas e marketing; (xiv) Perdas estimadas para liquidação duvidosa; (xv) Lavanderia industrial; (xvi) Serviços contratados; (xvii) Despesas com manutenção das unidades integrantes do pool hoteleiro; e (xviii) Outras despesas com A&B⁶⁰.

⁵⁷ Conforme Cláusula VII.1. do Contrato de Constituição de SCP.

⁵⁸ Conforme Cláusula VII.1., item “a”, e Cláusula VII.2. do Contrato de Constituição de SCP.

⁵⁹ Conforme Cláusula VIII.2. do Contrato de Constituição de SCP.

⁶⁰ Conforme Cláusula VIII.3., item “A” e Cláusula VIII.4. do Contrato de Constituição de SCP.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à Administradora não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M/FGV ocorrida entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor total devido e juros moratórios computados à razão de 1,0% (um por cento) ao mês ou fração de mês. Caso a inadimplência não seja sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação enviada pela Administradora ao Sócio Participante, a Administradora poderá rescindir o Contrato de Constituição de SCP, assim como aplicar as penalidades nele previstas⁶¹.

A remuneração da Administradora está vinculada à Receita Líquida e ao Lucro Operacional Bruto, de forma que a Administradora poderá auferir sua remuneração independentemente da obtenção de resultado positivo pela Sociedade em Conta de Participação. Por outro lado, a remuneração do investidor, na qualidade de Sócio Participante, é vinculada à apuração de resultado positivo e lucro líquido pela Sociedade em Conta de Participação, podendo haver conflito entre os interesses da Administradora no que diz respeito à gestão dos recursos e custos da operação hoteleira.

⁶¹ Conforme Cláusula VII.4. e VII.4.1. do Contrato de Constituição de SCP.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

9. Custos, Aportes e Despesas dos Adquirentes

Preço de Aquisição das Unidades Autônomas Hoteleiras

O preço unitário de cada Unidade Autônoma Hoteleira é de, no mínimo, R\$ 246.240,38 (duzentos e quarenta e seis mil, duzentos e quarenta reais e trinta e oito centavos) e de, no máximo, R\$ 442.488,23 (quatrocentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e vinte e três centavos), à vista, de acordo com a respectiva metragem de cada Unidade Autônoma Hoteleira, conforme indicada na tabela abaixo:

Tabela de Preços		
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
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

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

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

Não está incluso, no preço unitário da Unidade Autônoma Hoteleira, a comissão a ser paga ao corretor de imóveis ou à sociedade de corretores de imóveis em razão da intermediação do negócio, sendo que seu pagamento deverá ser efetuado pelo Adquirente diretamente ao corretor ou à sociedade de corretores de imóveis, conforme o caso⁶².

O preço unitário da Unidade Autônoma Hoteleira poderá ser pago: (i) à vista; ou (ii) mediante entrada ou sinal, com o saldo remanescente a ser quitado com recursos próprios ou por financiamento bancário a ser contratado pelo Adquirente com instituição financeira de sua escolha. É de única e exclusiva responsabilidade do Adquirente a obtenção do financiamento bancário, assim como o pagamento de todas as despesas, impostos, taxas e encargos a ela inerentes⁶³.

O saldo remanescente, descrito no item (ii) acima, sofrerá, no período compreendido entre a assinatura do Compromisso de Venda e Compra e a efetiva liberação dos recursos pela instituição financeira à Incorporadora, a incidência de correção monetária, multa, se for o caso, e juros compensatórios, de acordo com os seguintes critérios⁶⁴.

- (i) Até a emissão do contrato de financiamento bancário, a correção monetária dar-se-á de acordo com a variação percentual mensal positiva acumulada do IGP-

⁶² Conforme Cláusula 2.1. e Cláusula 2.6. do Compromisso de Venda e Compra.

⁶³ Conforme Cláusula 2.2. do Compromisso de Venda e Compra.

⁶⁴ Conforme Cláusulas 2.3., Cláusula 2.3.1, Cláusula 2.3.2. e Cláusula 2.5. do Compromisso de Venda e Compra.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

M/FGV, tomando-se como índice-base aquele divulgado 2 (dois) meses antes do respectivo Compromisso de Venda e Compra e como índice-reajuste o divulgado 2 (dois) meses antes da data do efetivo pagamento. Caso tal índice de correção monetária for extinto ou considerado inaplicável ao Compromisso de Venda e Compra, será substituído pelo IPC/FIPE, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à substituição e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento. Os juros compensatórios serão de 1% (um por cento) ao mês, calculado dia a dia, de acordo com o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price), e, dependendo do caso, de multa de 2% (dois por cento); e

- (ii) A partir da emissão do contrato de financiamento com o agente financeiro, os valores devidos serão calculados de acordo com o índice e periodicidade estipulados na referida avença.

Considerando que a Incorporadora somente receberá a importância a ser financiada após o registro do instrumento de financiamento no registro de imóveis competente, o Adquirente terá de pagar a diferença apurada entre o valor liberado pela instituição financiadora e o valor da dívida, corrigida e acrescida de juros de acordo com os critérios previstos no item (i) acima⁶⁵.

Fundos Sociais

Ao aderirem ao Contrato de Constituição de SCP, os Sócios Participantes deverão contribuir para a formação dos fundos sociais, na proporção de suas respectivas quotas-parte, sendo atribuída a cada quota o valor de R\$0,01 (um centavo)⁶⁶.

Fundo de Reserva Financeira:

Os Sócios Participantes deverão contribuir para a constituição e manutenção do Fundo de Reserva Financeira, que se destina a cobrir despesas condominiais extraordinárias, emergenciais ou não, e que digam respeito à soma de todos os valores desembolsados que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, conservação e funcionamento do Subcondomínio Apart-Hoteleiro, tais como, obras ou reformas que interessem à estrutura condominial; pintura de partes e áreas comuns, empenas, poços de aeração e iluminação; obras destinadas a repor as condições de uso das áreas comuns; reposição e substituição de móveis, utensílios, equipamentos e itens de decoração das áreas comuns; consertos e acréscimos de construção ou instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, mecânicas, de segurança, telefônicas. Eventualmente, poderá ocorrer arrecadação extraordinária, caso necessário e se as despesas extraordinárias forem superiores à metade da disponibilidade do Fundo de Reserva Financeira⁶⁷.

⁶⁵ Conforme Cláusula 2.4. do Compromisso de Venda e Compra.

⁶⁶ Conforme Cláusula II.4. do Contrato de Constituição de SCP.

⁶⁷ Conforme Art. 53 do Anexo I – Normas Específicas do Subcondomínio Apart-Hotel da Convenção de Condomínio do Empreendimento.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

O Fundo de Reserva Financeira será formado e mantido pelo recolhimento de: (i) um percentual mensal incidente sobre as despesas ordinárias específicas do Subcondomínio Apart-Hoteleiro; (ii) 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada Exercício Fiscal; (iii) rendimentos decorrentes de aplicação das verbas do próprio Fundo de Reserva Financeira; (iv) venda de bens e equipamentos comuns obsoletos do Subcondomínio Apart-Hoteleiro; (v) juros moratórios e multas previstas na Convenção de Condomínio e que venham a ser cobrados dos condôminos do Subcondomínio Apart-Hoteleiro, salvo se outro prazo ou percentual não estiver estipulado no contrato específico⁶⁸.

O percentual de que trata o item (i) acima é o seguinte⁶⁹:

Exercício Fiscal Pleno	% Despesas Ordinárias Específicas
1º	2,0% a.m.
2º	3,0% a.m.
3º e seguintes	5,0% a.m.

Os recursos para constituição e manutenção do Fundo de Reserva Financeira serão recolhidos até alcançar o equivalente a 2 (dois) meses do total das despesas ordinárias específicas do Subcondomínio Apart-Hoteleiro, podendo, contudo, a Assembleia Geral Específica estabelecer outro limite (nunca inferior ao ora descrito)⁷⁰.

*Fundo de Reposição de Ativos*⁷¹:

Os Sócios Participantes deverão contribuir para a constituição e manutenção do Fundo de Reposição de Ativos, de arrecadação mensal e manutenção obrigatória, que será constituído, contábil e financeiramente, pela Sociedade em Conta de Participação, de forma separada de suas operações, no montante de 1% (um por cento) da Receita Líquida por Ano Fiscal⁷².

Sempre que a Sociedade em Conta de Participação necessitar e os valores mantidos no Fundo de Reposição de Ativos não forem suficientes para atingir os objetivos a que se destinam, os Sócios Participantes se comprometem a aportar, sempre que assim solicitado pela Sócia Ostensiva (Administradora) e, que de acordo com sua experiência profissional assim julgar necessário, todos e quaisquer recursos adicionais para atender às necessidades da Sociedade em Conta de Participação⁷³.

⁶⁸ Conforme Art. 53, *caput*, do Anexo I – Normas Específicas do Subcondomínio Apart-Hotel da Convenção de Condomínio do Empreendimento.

⁶⁹ Conforme Art. 53, §1º, do Anexo I – Normas Específicas do Subcondomínio Apart-Hotel da Convenção de Condomínio do Empreendimento.

⁷⁰ Conforme Art. 53, §5º, do Anexo I – Normas Específicas do Subcondomínio Apart-Hotel da Convenção de Condomínio do Empreendimento.

⁷¹ Conforme Cláusula XV. do Contrato de Constituição de SCP.

⁷² Conforme Cláusula XV.1. e Cláusula XV.2 do Contrato de Constituição de SCP.

⁷³ Conforme Cláusula XV.1.2. do Contrato de Constituição de SCP.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Os recursos do Fundo de Reposição de Ativos serão utilizados de acordo com as instruções da Administradora e destinados, principalmente, a assegurar que a Sociedade em Conta de Participação sempre possa contar com recursos para serem utilizados na conservação, manutenção e reposição, essa última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações dos Apartamentos, de forma a manter tais itens dentro dos padrões internacionais da rede à qual pertence a Marca e das exigências legais de segurança, higiene e conservação⁷⁴.

Pertencerão exclusivamente aos Sócios Participantes todas as benfeitorias e eventuais acessões decorrentes dos reparos, reposições, renovações ou alterações efetuadas, pela Sociedade em Conta de Participação, no Apart-Hotel e em seus respectivos Apartamentos⁷⁵.

Demais fundos

O Subcondomínio Apart-Hoteleiro deverá constituir seu fundo para pagamento de contingências trabalhistas exclusivamente relacionadas com a mão de obra contratada pelo Condomínio para trabalhar na área de abrangência do Subcondomínio Apart-Hoteleiro, a ser mantido pelos Condôminos do Subcondomínio Apart-Hoteleiro. A administração e gestão dos recursos desse fundo serão feitas pela Operadora Hoteleira. Referido fundo será composto e mantido de acordo com o percentual abaixo, incidente sobre a respectiva folha de pagamento, o que poderá ser alterado mediante decisão assemblear⁷⁶:

Exercício Fiscal Pleno	% da Folha de Pagamento
1º	1,0% a.m.
2º	1,5% a.m.
3º e seguintes	2,0% a.m.

O Subcondomínio Apart-Hoteleiro poderá instituir tantos outros fundos que julgar necessários e que for de seu interesse, mediante deliberação assemblear⁷⁷.

Demais despesas

O Sócio Participante deverá participar do fundo de custeio das despesas da Sociedade em Conta de Participação de conversão à Marca, pagando a essa a importância que lhe couber, prevista no Plano Operacional Anual elaborado pela Administradora para o primeiro ano de operação da Sociedade em Conta de Participação⁷⁸.

⁷⁴ Conforme Cláusula XV.1. do Contrato de Constituição de SCP.

⁷⁵ Conforme Cláusula XV.5. do Contrato de Constituição de SCP.

⁷⁶ Conforme Art. 54, §§1º, 2º e 3º, do Anexo I – Normas Específicas do Subcondomínio Apart-Hotel da Convenção de Condomínio do Empreendimento.

⁷⁷ Conforme Art. 53, §7º, e Art. 54, §4º, do Anexo I – Normas Específicas do Subcondomínio Apart-Hotel da Convenção de Condomínio do Empreendimento.

⁷⁸ Conforme Cláusula IV.1., item “b”, do Contrato de Constituição de SCP.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Adicionalmente, o Sócio Participante deverá quitar: “(i) as Verbas Pré-Operacionais Subcondominiais e do Pool; (ii) as despesas relativas ao IPTU do(s) Apartamento(s); (iii) as taxas de subcondomínio extraordinárias; e, (iv) os valores solicitados pela Administradora que se mostrem necessários à operação hoteleira”. Ainda, o Sócio Participante deverá quitar as taxas de subcondomínio ordinárias de seu(s) Apartamento(s), sempre que houver solicitação da Administradora⁷⁹.

Os Sócios Participantes obrigam-se, também, em qualquer época em que a demonstração dos resultados das operações da Sociedade em Conta de Participação apresentar prejuízo, a aportar a contribuição correspondente a sua participação nesse prejuízo, sob pena de rescisão contratual, dentro de 5 (cinco) dias úteis do recebimento do respectivo aviso, determinada de acordo com a seguinte fórmula: prejuízo apurado x número de quotas do Proprietário, dividido pela soma das quotas de todos os proprietários integrantes da Sociedade em Conta de Participação. Enquanto perdurar o atraso, o Sócio Participante terá suspenso o seu direito ao recebimento de quaisquer valores devidos pela Sociedade em Conta de Participação. A Administradora poderá, enquanto perdurar a necessidade de caixa, optar, a seu exclusivo critério, por substituir a referida arrecadação extraordinária pela utilização do valor correspondente que esteja disponível no Fundo de Reposição de Ativos da Sociedade em Conta de Participação, mencionado acima. A Administradora está autorizada a reter e compensar valores devidos ao Sócio Participante com valores que esse dever à Sociedade em Conta de Participação, bem como a reter valores devidos ao Sócio Participante, pela Sociedade em Conta de Participação, para pagamento de valores por ele devidos à Administradora, agindo sempre que necessário por conta e ordem do Sócio Participante e mediante o envio dos documentos fiscais competentes, estendendo-se o aqui disposto aos débitos relativos às verbas pré-operacionais subcondominiais e do Pool. A Administradora, ainda que a Sociedade em Conta de Participação já tenha sido terminada, poderá exercer o direito de retenção dos bens dos Sócios Participantes, livres de qualquer pagamento, para exploração pelo tempo necessário à recuperação de qualquer valor devido e não pago pelo Proprietário à Sociedade em Conta de Participação e/ou à Administradora⁸⁰.

Restam obrigados os Sócios Participantes, nos termos da Cláusula IV.1., item “e” do Contrato de Constituição de SCP, a efetuar, em favor da Sócia Ostensiva, contra solicitação e respectiva comprovação dessa, o reembolso de toda e qualquer importância que, a qualquer momento, a Sócia Ostensiva venha a ser obrigada a desembolsar e que, por sua natureza, se caracterize como sendo de responsabilidade da Sociedade em Conta de Participação, inclusive depois de seu eventual término, limitando-se a responsabilidade da Sócia Ostensiva pelas perdas correspondentes ao valor dos fundos por ela adiantados, conforme previsto no Contrato de Constituição de SCP, e aquelas decorrentes de comprovados atos de má gestão.

Na hipótese de, a qualquer tempo e por qual motivo for, serem promovidas ações judiciais contra a Administradora, suas filiais, suas Associadas, os Sócios Participantes, ou contra a Sociedade em Conta de Participação diretamente, ou então que de qualquer modo vier

⁷⁹ Conforme Cláusula IV.1., item “c”, do Contrato de Constituição de SCP.

⁸⁰ Conforme Cláusula IV.1., item “d”, do Contrato de Constituição de SCP.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

a envolver a Marca, em decorrência da operação da Sociedade em Conta de Participação, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada imprudência, imperícia ou negligência por parte da Administradora, as responsabilidades e os custos da competente defesa, incluindo despesas processuais diversas, honorários advocatícios e o pagamento de eventual indenização, serão integralmente suportados pela Sociedade em Conta de Participação ou pelos Sócios Participantes, caso já extinta a Sociedade em Conta de Participação⁸¹. Será de responsabilidade, única e exclusivamente, da Administradora a escolha dos advogados de sua confiança que patrocinarão a causa em seu nome, da Sociedade em Conta de Participação, ou ainda em nome de suas filiais ou suas Associadas⁸². Todos os valores incorridos por uma parte para se defender, inclusive o pagamento de eventuais indenizações, deverão ser reembolsados pela parte causadora do dano, no prazo de até 05 (cinco) dias, contra a apresentação de comprovantes idôneos, pagamento esse que deverá ser efetuado líquido de quaisquer tributos incidentes, sendo que, no que toca à contratação de serviços advocatícios, os valores reembolsáveis limitar-se-ão aos valores de referência então vigentes segundo a Tabela de Honorários da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo⁸³.

Na hipótese de a Administradora ser demandada pela empresa que mantinha até recentemente contrato de administração com o Apart-Hotel, sob a alegação de ter interferido de alguma forma na relação contratual anterior, a Sociedade em Conta de Participação ou os Sócios Participantes arcarão com todos os custos necessários para a apresentação de defesa na referida ação, incluindo-se nesse valor custas processuais, honorários advocatícios e despesas gastas para a condução da causa, ficando responsável ainda, ao final, a arcar diretamente com qualquer valor a que a Administradora for condenada a arcar a título de condenação⁸⁴.

⁸¹ Conforme Cláusula XIX.1. do Contrato de Constituição de SCP.

⁸² Conforme Cláusula XIX.1.1. do Contrato de Constituição de SCP.

⁸³ Conforme Cláusula XIX.1.2. do Contrato de Constituição de SCP.

⁸⁴ Conforme Cláusula XIX.2. do Contrato de Constituição de SCP.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

10. Disponibilização e Atualização de Documentos da Oferta

Os contratos e documentos desta Oferta, o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira, o modelo da Declaração do Adquirente, a Declaração do Ofertante, a Declaração da Operadora Hoteleira e este Prospecto serão mantidos, durante todo o período da Oferta, no endereço eletrônico do Empreendimento: <https://www.moroco.com.br/america/>.

Em atendimento ao disposto no art. 17, IV e V, da RCVM nº 86/2022, este Prospecto, o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira, a Declaração do Ofertante e a Declaração da Operadora Hoteleira serão atualizados anualmente, a partir do registro da Oferta.

Ainda, em cumprimento ao art. 33, I e II, da RCVM nº 86/2022, durante a operação do Apart-Hotel, a Operadora Hoteleira elaborará e disponibilizará ao público, por meio da página eletrônica da Operadora Hoteleira (<https://portaldoinvestidor.atlanticahotels.com.br/invista>):

- (i) no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, demonstrações financeiras anuais do empreendimento hoteleiro, elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404/1976, e com as normas contábeis editadas pela CVM, e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e
- (ii) no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais do empreendimento hoteleiro, referentes aos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM.

A Operadora Hoteleira observará as normas da CVM na contratação e no relacionamento com o auditor independente.

Conforme faculta o artigo 34 da RCVM nº 86/2022, a partir do terceiro ano após a divulgação das demonstrações financeiras anuais auditadas em que se tiver reconhecido, pela primeira vez, receita operacional hoteleira no Apart-Hotel, a Assembleia Geral Específica poderá dispensar a Operadora Hoteleira das obrigações descritas nos itens (i) e (ii) acima. Para mais informações, ver o item “Divulgação de Informações Financeiras” da subseção “Contrato de Constituição da SCP”, na página 34 deste Prospecto.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

11. Descrição das Práticas Adotadas para Contratação e Supervisão da Atuação de Corretores de Imóveis

No sentido de garantir o treinamento e a devida orientação de sociedades corretoras e de corretores individuais que intermediarão as vendas das Unidades Autônomas Hoteleiras, serão observadas as seguintes práticas, nos termos do art. 16 e do art. 17, II, da RCVM nº 86/2022:

(i) A Incorporadora garantirá que a Oferta será conduzida por corretores de imóveis e sociedades corretoras, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, em razão das características imobiliárias da Oferta;

(ii) Cópias deste Prospecto e dos demais instrumentos que integram o CIC serão disponibilizados, presencial e virtualmente, para treinamento dos corretores de imóveis e das sociedades corretoras que participarem da intermediação da Oferta. Ainda, enquanto a Oferta estiver em curso, também serão fornecidas pela Incorporadora as cópias das atualizações, conforme ocorrerem, deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira;

(iii) A Oferta será apresentada aos corretores e sociedades corretoras em convenção a ser realizada pela Incorporadora, a qual explicará as particularidades da Oferta e avaliará a capacidade dos corretores e sociedades corretoras para a comercialização da mesma. Após, a Incorporadora providenciará treinamento específico aos corretores e às sociedades, explicitando que é vedada a publicação de material ou a realização de oferta pública das Unidades Autônomas Hoteleiras em nome próprio dos corretores ou sociedades corretoras, bem como em nome de entidade diversa da Incorporadora;

(iv) A Incorporadora disponibilizará aos corretores e às sociedades corretoras, quando da venda de Unidades Autônoma Hoteleira, um formulário de pedido contendo a qualificação do Adquirente, a discriminação da Unidade Autônoma Hoteleira adquirida e a forma de pagamento, além das cópias do documento de identificação e comprovante de endereço do investidor;

(v) A Incorporadora explicará aos corretores e às sociedades corretoras que o material publicitário da Oferta só pode ser divulgado mediante autorização prévia e por escrito da Incorporadora; e

(vi) No caso de ocorrência concreta ou de existência de indícios de descumprimento de normas de conduta relacionadas à Oferta, especialmente no que tange ao uso de material publicitário indevido, o corretor ou a sociedade corretora deixará de integrar o grupo de responsáveis pela comercialização dos CIC, de forma que não poderá mais comercializar os CIC.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

12. Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento nas Unidades Autônomas Hoteleiras objeto desta Oferta, os potenciais investidores devem analisar, cuidadosa e atentamente, considerando suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Prospecto, nos demais documentos relacionados à Oferta (em especial, os contratos do Empreendimento), e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos nesta seção.

Os Fatores de Risco a seguir expostos são os que a Incorporadora conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Apart-Hotel. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela Incorporadora ou que essa considere atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o empreendimento hoteleiro e deverão ser considerados pelos potenciais investidores.

Recomenda-se, adicionalmente, que os investidores interessados contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Unidades Autônomas Hoteleiras.

12.1. Risco do retorno financeiro não atender às projeções inicialmente realizadas, com a possibilidade de os investidores não obterem lucro ou apurarem prejuízos

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

Em caso de resultado operacional negativo, não haverá pagamento de dividendos da Sociedade em Conta de Participação, de forma que os Sócios Participantes não receberão remuneração do investimento no período. Além disso, na hipótese de a demonstração dos resultados das operações da Sociedade em Conta de Participação apresentar prejuízo, os Sócios Participantes deverão aportar contribuição correspondente à proporção de sua respectiva quota-parte nesse prejuízo. Para mais informações sobre a remuneração dos Sócios Participantes, consultar a seção “Remuneração dos Sócios Participantes”, na página 43 deste Prospecto.

Acrescenta-se que, se o resultado operacional negativo se estender por 3 (três) meses consecutivos, a Administradora poderá rescindir o Contrato de Constituição de SCP, sem que incorra em qualquer ônus, penalidade ou pagamento de dano e prejuízo aos

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Adquirentes, de forma que as atividades hoteleiras do Empreendimento – e, conseqüentemente, a remuneração dos Adquirentes – poderão ser interrompidas.

12.2. Risco relacionado à Incorporadora não ter qualquer responsabilidade pela arrecadação de receitas do Apart-Hotel

Segundo a legislação vigente, incorporadores e seus quotistas/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/quotistas diretos ou indiretos não poderá ser responsabilizado, caso o Apart-Hotel tenha receitas inferiores ao 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.

12.3. Risco de a Operadora Hoteleira ter dificuldades em operar o Apart-Hotel e diversos fatores que poderão impedir o regular funcionamento das Unidades Autônomas Hoteleiras

As Unidades Autônomas Hoteleiras estão expostas aos riscos de operação do Apart-Hotel, tais como: (i) desempenho de serviços abaixo dos níveis de eficiência esperados; (ii) demanda abaixo da prevista; (iii) manutenção ineficiente; (iv) aumentos dos custos das operações, incluindo os custos relativos a litígios trabalhistas, custos relativos à operação e manutenção de equipamentos, seguros e tributos; (v) não renovação da licença de operação vigente; (vi) riscos de danos ao meio ambiente, que podem ensejar ações judiciais por parte de órgãos fiscalizadores, entidades de proteção ambiental e do Ministério Público, requerendo pagamento de compensação por danos eventualmente causados; (vii) incêndios, explosões, desastres naturais, tais como terremotos, furacões ou outros eventos de força maior, atos terroristas ou outras ocorrências semelhantes que poderiam resultar em danos pessoais, perda de vida; (viii) erros de operação; (ix) conflitos com os proprietários de terrenos adjacentes, inclusive queixas de ruído; e (x) necessidade de uso pelo governo, decretação de bem de utilidade pública ou eventos similares.

Caso a Operadora Hoteleira tenha dificuldades em operar o Apart-Hotel e/ou qualquer fator impeça o regular funcionamento das Unidades Autônomas Hoteleiras, a Operadora Hoteleira poderá ser incapaz de gerar a receita originalmente esperada das Unidades Autônomas Hoteleiras.

12.4. Risco de os seguros contratados não serem suficientes para proteger contra perdas substanciais

A Operadora Hoteleira deverá contratar, às expensas da Sociedade em Conta de Participação: (i) seguro de responsabilidade civil para estabelecimento de hospedagem, que ofereça defesa e reparação contra pedidos de indenização por lesões corporais, morte

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ou danos materiais que ocorram com hóspedes e clientes do Apart-Hotel, nas dependências do Apart-Hotel, com perímetro territorial de abrangência mundial para referidas coberturas, com valor da respectiva apólice, em moeda corrente e na data da contratação, de, no mínimo US\$3.000.000,00 (três milhões de dólares); (ii) seguro de responsabilidade civil de empregador e/ou seguro de reparação ao empregado; (iii) seguro de responsabilidade civil para guarda de veículos com ampla cobertura, incluindo cobertura por colisão com veículo próprio, alugado ou de quaisquer terceiros, incêndio, roubo, furto ou qualquer dano causado ao veículo enquanto sob a guarda do Apart-Hotel; (iv) seguro que, pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, no caso de paralisação temporária ou definitiva da operação do Apart-Hotel, assegure o pagamento: (a) do valor equivalente ao lucro líquido previsto para o Apart-Hotel; (b) de todas as despesas incorridas para o Apart-Hotel; (c) das remunerações fixadas no Contrato de Constituição de SCP; (d) das eventuais despesas com transferência dos escritórios e pagamento do aluguel do novo local; e (v) seguro patrimonial contra incêndio, raio e explosão, tumulto, dano elétrico, vendaval, equipamentos estacionários, desmoronamento, alagamento, danos a tanques ou tubulações, ou outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte nos bens e equipamentos que guarnecem os Apartamentos. Ainda, a Administradora poderá indicar outros seguros adicionais com base na sua experiência profissional, bem como para atender as especificações da Marca.

Contudo, a Operadora Hoteleira não pode garantir que as referidas coberturas estarão sempre disponíveis ou serão sempre suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, por exemplo, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Assim, sinistros que não estejam cobertos pelas referidas apólices, ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguro, podem afetar negativamente a operação hoteleira do Apart-Hotel e, conseqüentemente, as receitas das Unidades Autônomas Hoteleiras.

12.5. Risco relacionado à possibilidade de desvalorização das Unidades Autônomas Hoteleiras (imóveis), tendo em vista, inclusive, sua destinação específica

O valor de mercado de unidades imobiliárias hoteleiras atreladas a contratos de comodato (sistema de “pool”) para operação hoteleira está sujeito às volatilidades do mercado imobiliário brasileiro, de forma que não se pode afirmar que a unidade imobiliária adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual, inclusive considerando sua destinação voltada a empreendimento hoteleiro.

Por diversos fatores, o valor de mercado dos imóveis no Brasil, ou especificamente onde está localizado o Empreendimento, pode sofrer decréscimo, conseqüentemente podendo afetar negativamente o valor das Unidades Autônomas Hoteleiras. A título de exemplo, caso a economia brasileira entre em estado recessivo, pode-se observar um decréscimo ou estagnação no valor do imóvel hoteleiro, o que poderá impactar adversamente no valor de unidades autônomas imobiliárias.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

12.6. Risco de diminuição da demanda e de vacância. Recessões econômicas podem reduzir, interromper ou levar à substituição dos serviços por outros concorrentes de menor preço

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

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância das Unidades Autônomas Hoteleiras, sendo que a baixa utilização das Unidades Autônomas Hoteleiras que integram o Empreendimento, com a conseqüente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Adquirentes.

A utilização dos serviços por consumidores está diretamente relacionada às condições econômicas locais, nacionais e internacionais, como também à renda do público-alvo do Empreendimento hoteleiro, ao crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) e ao aumento do poder aquisitivo resultante de mudanças na política monetária relativas às taxas de juros e ao controle inflacionário. Em períodos de instabilidade ou recessão econômica, os consumidores poderão reduzir significativamente a demanda pelos serviços oferecidos ou optar por outros de menor preço.

Mudanças nas políticas monetárias governamentais que impliquem aumento da taxa de juros, variação cambial e redução do poder de compra dos clientes podem impactar adversamente o Empreendimento. Também poderão afetá-lo negativamente mudanças nos aspectos sociais e políticos locais, nacionais e internacionais.

Além disso, considerando que o investimento nas Unidades Autônomas Hoteleiras depende do desempenho do setor hoteleiro, as receitas decorrentes de sua exploração poderão se concentrar em determinadas épocas do ano. Os resultados operacionais do Apart-Hotel, portanto, poderão oscilar significativamente de um período a outro em razão de fatores sazonais.

12.7. Risco de impacto no retorno financeiro do Apart-Hotel e, conseqüentemente, dos Sócios Participantes, em razão do eventual futuro ingresso de Apartamento(s) no Pool

Conforme descrito na subseção “Descrição do Empreendimento e do Apart-Hotel” da seção “Principais Característica do Empreendimento” deste Prospecto (página 25), o Subcondomínio Apart-Hoteleiro é composto por 272 (duzentos e setenta e dois) Apartamentos, dos quais 160 (cento e sessenta), localizados do 9º ao 18º Pavimentos, compõem o Pool, sendo considerados Unidades Autônomas Hoteleiras.

Contudo, é possível que, no futuro, um ou mais Flats pertencentes ao Subcondomínio Apart-Hoteleiro, localizados do 1º ao 8º Pavimentos, que, atualmente, não compõem o Pool e não são explorados pela Operadora Hoteleira, venham a ingressar no Pool e, assim,

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

passem a fazer parte da exploração hoteleira do Empreendimento, desde que cumpridos os requisitos necessários para tanto, conforme descrito na subseção “Regulamento sobre o Ingresso e Retorno de Proprietários na Sociedade” da seção “Contratos do Empreendimento e do Apart-Hotel” deste Prospecto (página 41).

Caso ocorra o ingresso de novo(s) Apartamento(s) no Pool, o resultado financeiro da exploração hoteleira do Empreendimento e, conseqüentemente, dos Sócios Participantes, será, diretamente, afetado, não sendo possível antever tal impacto.

12.8. Risco de a redução no tamanho do Pool causar impacto no retorno financeiro dos Sócios Participantes, em razão do impacto negativo no rateio de despesas fixas, ou, ainda, a rescisão do Contrato de Constituição de SCP, caso não seja mantido o número mínimo dos Apartamentos que integram o Pool

Em caso de redução do tamanho do Pool, o resultado financeiro dos Sócios Participantes poderá ser afetado, tendo em vista a redução do número de Apartamentos que participarão do rateio das despesas fixas da exploração hoteleira e da Sociedade.

Adicionalmente, o Contrato de Constituição de SCP prevê que a Administradora poderá rescindir o referido contrato, com a conseqüente extinção da SCP (e encerramento da operação hoteleira das Unidades Autônomas Hoteleiras), no caso de redução da quantidade de Apartamentos que integram o Pool para menos de 100 (cem) Apartamentos.

Na hipótese do fim da Sociedade, em decorrência de diminuição da quantidade mínima de apartamentos no Pool, os Proprietários remanescentes da Sociedade ficarão obrigados a pagar à Administradora, até a data prevista para que a rescisão ocorra, multa de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) (conforme estabelecida na Cláusula XVII.4 do Contrato de Constituição de SCP), por Apartamento.

Não é possível prever eventuais outros impactos financeiros diretos aos Proprietários *poolistas* que permanecerem após a eventual saída da Administradora, sendo que tal saída poderá acarretar impacto na operação e prejudicar os resultados do Empreendimento hoteleiro, com efeitos negativos sobre a remuneração dos referidos Proprietários. Para mais informações, vide o item abaixo “12.20. Riscos quanto à resolução contratual e extinção da Sociedade em Conta de Participação, o que pode significar uma dificuldade em substituir a Operadora Hoteleira no Empreendimento”.

12.9. Risco relacionado ao fato de o Empreendimento ser administrado por terceiros e de eventuais deficiências nessa administração virem a afetar os resultados esperados do Apart-Hotel

O Apart-Hotel é explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira sob a Marca, empresa especializada na administração de hotéis. Embora os Sócios Participantes possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta de serviços hoteleiros, 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 Hotel, poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Empreendimento hoteleiro, com efeitos negativos diretos sobre a remuneração dos Adquirentes.

12.10. Risco relacionado à possibilidade de condenações em dinheiro em valor significativo em processos judiciais e/ou administrativos decorrentes da construção do Empreendimento e da exploração da atividade hoteleira

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 contra a Operadora Hoteleira, se decorrentes da exploração do Apart-Hotel, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o resultado operacional do Apart-Hotel e, conseqüentemente, sobre a remuneração dos Adquirentes. Há possibilidade, ainda, de os Adquirentes, na qualidade de proprietários das Unidades Autônomas Hoteleiras e Condôminos, virem a ser responsabilizados, solidária ou subsidiariamente, em juízo, em decorrência destas demandas judiciais ou administrativas.

12.11. Risco relacionado à possibilidade de surgimento de novos concorrentes e/ou o fortalecimento dos concorrentes já existentes, o que pode alterar a dinâmica do mercado

O setor hoteleiro no Brasil é competitivo e a consolidação e profissionalização do setor podem levar ao surgimento de concorrentes mais preparados, o que poderá prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais do Apart-Hotel. Desse modo, deve ser levada em consideração a possibilidade de que novos concorrentes passem a oferecer produto equivalente ao Apart-Hotel e/ou que os concorrentes atuais se fortaleçam no mercado, gerando vacância de Unidades Autônomas Hoteleiras ou forçando os preços de estadia para valores mais baixos do que os então praticados pela Operadora Hoteleira, prejudicando, assim, os resultados do Apart-Hotel e, como consequência, a remuneração dos Adquirentes.

12.12. Risco relacionado à possibilidade de o Empreendimento ser prejudicado por mudanças no mercado hoteleiro brasileiro

Embora o mercado hoteleiro brasileiro venha se expandindo ao longo dos últimos anos, não é possível garantir que essa tendência de crescimento continuará a existir. Alterações das condições econômicas e sociais do País poderão impactar o mercado hoteleiro brasileiro como um todo, prejudicando também o Apart-Hotel.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

12.13. Risco relacionado à possibilidade de eventuais mudanças na regulamentação para a obtenção de licenças para a operação hoteleira vir a influenciar os resultados do Empreendimento

As atividades dos setores imobiliário e hoteleiro estão sujeitas a uma extensa regulação. A Operadora Hoteleira se empenhará em manter a observância das leis, regulamentos e demais atos normativos pertinentes, mas, caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de sanções previstas em tais atos normativos, o que pode afetar negativamente o Empreendimento. Adicionalmente, não é possível garantir: (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis ao Empreendimento; ou (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos poderá exigir que o Apart-Hotel utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a sua operação mais custosa. Todos esses fatores podem afetar os custos do Apart-Hotel e limitar o seu retorno financeiro.

12.14. Risco relacionado à possibilidade de o valor de mercado dos imóveis no Brasil ou na região do Empreendimento vir a sofrer redução, o que levará a uma consequente desvalorização do Empreendimento e das Unidades Autônomas Hoteleiras

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 terreno em que está localizado o Empreendimento também poderá ser impactado, afetando-se o valor de mercado das Unidades Autônomas Hoteleiras e do Empreendimento como um todo.

12.15. Risco de conflito de interesses, em razão de parte da remuneração da Operadora Hoteleira do Apart-Hotel estar vinculada a indicadores diversos da remuneração dos Adquirentes, que está vinculada ao lucro operacional

A remuneração da Operadora Hoteleira está vinculada à Receita Líquida e ao Lucro Operacional Bruto, de forma que a Operadora Hoteleira poderá auferir sua remuneração independentemente da obtenção de resultado positivo pelo Apart-Hotel, conforme cláusulas VII.1, item “a”, do Contrato de Constituição da SCP. Por outro lado, a remuneração do investidor é vinculada à apuração de resultado positivo e Lucro Líquido pela operação hoteleira, podendo haver conflito entre os interesses da Administradora no que diz respeito à gestão dos recursos e custos da operação hoteleira.

12.16. Risco de conflito de interesses, em razão das atividades sociais desenvolvidas pela Operadora Hoteleira

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Os interesses da Operadora Hoteleira podem ser conflitantes com os interesses dos investidores das Unidades Autônomas Hoteleiras.

A Operadora Hoteleira também explora outros empreendimentos similares ao Apart-hotel, assim podendo ter interesse em privilegiar outros empreendimentos hoteleiros sob sua operação em detrimento do Apart-Hotel. Esse fato poderá afetar negativamente as atividades, a situação financeira e/ou os resultados operacionais do Apart-Hotel.

12.17. Risco de os Adquirentes, na qualidade de Sócios Participantes da Sociedade em Conta de Participação, poderem ser responsabilizados por contingências da mesma, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras

A Sociedade em Conta de Participação será a responsável pela administração e condução dos negócios do Apart-Hotel. Nos termos do art. 993 do Código Civil Brasileiro, em uma sociedade em conta de participação o contrato social produz efeitos somente entre os sócios e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade. Dessa forma, os Sócios Participantes, na proporção de sua participação, poderão ser responsabilizados por contingências da Sociedade em Conta de Participação, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

12.18. Risco relacionado à possibilidade de o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento não ser confiável pela ausência de empreendimentos comparáveis em operação no mercado

Os dados apresentados pelo Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira podem, eventualmente, não ser confiáveis, em função da ausência de empreendimentos em operação no mercado efetivamente comparáveis com o Empreendimento, por não ter considerado elementos relevantes relacionados à operação desse Empreendimento específico, que poderão impactar sua viabilidade econômica.

Ressalta-se que vários empreendimentos são formatados como condo-hotéis/apart-hotéis e existem unidades ofertadas no mercado imobiliário em lançamento e também vendas de unidades avulsas em propriedades já abertas. Contudo, como são propriedades privadas, não disponibilizam informações de rendimentos, assim não sendo possível evidenciar a remuneração anual da unidade, variável necessária para calcular a taxa de capitalização dos empreendimentos similares no mercado.

Ademais, os dados macroeconômicos (PIB, número de empresas e número de pessoas ocupadas) são informados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE com até 02 (dois) anos de defasagem. Tais dados, informados no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira, mesmo sendo os mais atualizados existentes e divulgados

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

oficialmente pelo IBGE, não abarcam a atual situação do País, o que pode enviesar algumas das conclusões do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira.

Outro ponto que deve ser considerado é que, em atendimento ao disposto na RCVM nº 86/2022, o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira, assim como este Prospecto, serão atualizados anualmente, enquanto a Oferta estiver em curso. Contudo, não é possível garantir que, entre uma atualização e outra, no momento de sua consulta pelos Adquirentes: (i) as informações constantes desses documentos estarão plenamente atualizadas; ou (ii) não haverá informações relevantes que ainda não estejam refletidas nesses documentos.

12.19. Risco relacionado à possibilidade de a taxa interna de retorno do investimento ser inferior à projetada no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira para o investidor que optou pela aquisição financiada da Unidade Autônoma Hoteleira

O Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento considerou a aquisição da Unidade Autônoma Hoteleira à vista, assumindo o desembolso do pagamento no ano imediatamente anterior ao início dos recebimentos do fluxo de caixa operacional. Contudo, caso a aquisição seja financiada, o investidor terá um fluxo alternativo ao estudo e deverá levar em consideração os encargos financeiros do financiamento. Ressalta-se, ainda, que as taxas internas de retorno do investimento projetadas no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira não consideram a inflação.

12.20. Riscos quanto à resolução contratual e extinção da Sociedade em Conta de Participação, o que pode significar uma dificuldade em substituir a Operadora Hoteleira no Empreendimento

Na hipótese de resolução do Contrato de Administração ou da extinção da Sociedade em Conta de Participação, além das respectivas multas e indenizações a que estarão sujeitos a depender do caso, os Adquirentes poderão ter dificuldades em substituir, imediatamente, a Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda., nas atividades de administração do Subcondomínio Apart-Hoteleiro e de operação hoteleira do Apart-Hotel, por outra(s) prestadora(s) de serviço. Durante o período em que o Apart-Hotel permanecer vazio, os Adquirentes não farão jus ao recebimento de qualquer remuneração, podendo, inclusive, ser chamados, na qualidade de Condôminos, a aportar recursos adicionais no Subcondomínio Apart-Hoteleiro para cobrir custos.

Para informações sobre as hipóteses de resolução do Contrato de Administração ou de extinção da Sociedade em Conta de Participação, o Adquirente deverá consultar, na seção “Contratos do Empreendimento e do Apart-Hotel” deste Prospecto, o item “Resolução Contratual” da subseção “Contrato de Administração” (página 30) e o item “Extinção da Sociedade em Conta de Participação” da subseção “Contrato de Constituição de SCP” (página 36).

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

12.21. Risco decorrente da possibilidade de influência do Ofertante nas Assembleias Gerais de Condôminos e nas Assembleias Gerais Especiais, caso venha a manter em sua propriedade Unidades Autônomas Hoteleiras

A Incorporadora é proprietária de mais da metade das Unidades Autônomas Hoteleiras do Empreendimento, na data de início da Oferta, o que poderá implicar em preponderância nas Assembleias Gerais da Sociedade em Conta de Participação ou nas Assembleias Gerais de Condôminos do Subcondomínio Apart-Hoteleiro. Caso não realize a venda de suas Unidades Autônomas Hoteleiras, a Incorporadora, portanto, poderá ter maioria em deliberações assembleares, o que pode ensejar eventual conflito de interesses em matérias que sejam de interesse da Incorporadora e dos Adquirentes. A Operadora Hoteleira não é, direta ou indiretamente, proprietária de Unidades Autônomas Hoteleiras.

12.22. Risco decorrente de a Incorporadora ter contratado financiamento com constituição de hipoteca sobre as Unidades Autônomas Hoteleiras

Para fins de construção do Empreendimento, a Incorporadora celebrou contrato de financiamento à produção, o que implicou na outorga de hipoteca, em primeiro grau, das Unidades Autônomas Hoteleiras em favor da respectiva instituição financeira. A liberação do gravame hipotecário que recai sobre a respectiva unidade autônoma hoteleira ocorrerá em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da lavratura da escritura definitiva de venda e compra, a qual, por sua vez, será outorgada ao Adquirente, após a quitação total do preço da unidade.

O inadimplemento por parte da Incorporadora em quitar as parcelas do financiamento contratado poderá ensejar a excussão da garantia real pelo agente financeiro, o que poderá prejudicar a aquisição da Unidade Autônoma Hoteleira pelo Adquirente.

12.23. Risco relacionado à ausência de demonstrações financeiras auditadas referentes a períodos anteriores a 2022

Até a celebração do 1º aditamento ao Contrato de SCP, em 16 de maio de 2022, o Contrato de SCP não previa a obrigatoriedade de elaboração de demonstrações financeiras em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com a Resolução CVM 86, mas somente a obrigação de apresentação de relatórios de encerramento da contabilidade referentes a cada ano fiscal encerrado. Os dados apresentados pela Administradora em tais relatórios de encerramento da contabilidade consistem em um resumo das principais contas da Sociedade e não incluem as mesmas informações ou nível de detalhamento exigido pela Lei nº 6.404/1976 para a elaboração das demonstrações financeiras. Adicionalmente, as referidas contas da Sociedade apresentadas pela Administradora não foram verificadas por auditor externo independente, o que poderia reduzir o risco de eventuais erros contábeis nos relatórios de encerramento de contabilidade, uma vez que a elaboração de demonstrações financeiras auditadas somente se tornou uma exigência contratual a partir do 1º aditamento ao Contrato de SCP

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

celebrado em 16 de maio de 2022. A ausência de demonstrações financeiras auditadas referentes a períodos anteriores à realização da Oferta pode afetar negativamente a tomada de decisão dos investidores na Oferta.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

13. Declaração do Ofertante

O Ofertante firmou declaração, assinada por seus administradores devidamente qualificados, na qual declara que as informações fornecidas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento, especificamente relacionadas ao empreendimento hoteleiro e aos riscos a ele associados, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito desta Oferta.

Ainda, o Ofertante declarou que este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, do CIC hoteleiro ofertado, dos riscos inerentes ao empreendimento hoteleiro e quaisquer outras informações relevantes, bem como que este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

14. Declaração da Operadora Hoteleira

A Operadora Hoteleira firmou declaração, assinada por seus administradores devidamente qualificados, na qual declara que as informações fornecidas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento, especificamente relacionadas ao empreendimento hoteleiro e aos riscos a ele associados, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito desta Oferta.

Esta Oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a Oferta, leia com atenção este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro. Esta Oferta foi devidamente registrada perante a CVM, nos termos da RCVM nº 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo Ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.