

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR

(em atendimento ao Anexo I da Deliberação CVM 734/2015)

INVESTIDOR				
1. Nome / Razão Social			2. CPF/CNPJ	
3. Endereço	4. Número	5. Complemento	6. Bairro	
7. Código de Área	8. Telefone	9. Fax/E-mail		
10. CEP	11. Cidade	12. Estado	13. País	
PESSOA NATURAL				
14. Identidade	15. Órgão Emissor/UF	16. Data de Nascimento	17. Nacionalidade	18. Estado Civil
PESSOA JURÍDICA				
19. Data de Constituição	20. Representante Legal		21. CNPJ/MF	
DECLARAÇÃO				
<p>O INVESTIDOR, devidamente identificado nos quadros 1 a 21 acima, em atendimento à Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015, no âmbito da oferta pública de contratos de investimento coletivo (“CIC”), com dispensa de registro pela Comissão de Valores Mobiliários conforme o Ofício nº 532/2016-CVM/SER/GER-2, em unidades imobiliárias (Suítes) do empreendimento imobiliário denominado “CIDADE MATARAZZO” (“Empreendimento” e “Oferta”, respectivamente) e modificações da Oferta autorizadas pela CVM, nos termos do artigo 25 § 3º da Instrução CVM 400/03 e dos Ofícios nº 100/2018/CVM/SER/GER-2 e nº [=] vem, pela presente, declarar que:</p>				
<p>I – TEM CIÊNCIA DE QUE A OFERTA ORIGINAL FOI MODIFICADA E IGUALMENTE DEFERIDA PELA D. COMISSÃO EM 8 DE FEVEREIRO DE 2018 E EM [=], E TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS ALTERAÇÕES DA SEGUNDA MODIFICAÇÃO, QUAIS SEJAM: (i) INCLUSÃO DE OPÇÃO DE DECORAÇÃO DIFERENCIADA PARA AS SUÍTES COM ÁREA PRIVATIVA TOTAL IGUAL OU SUPERIOR A 165 M² (CENTO E SESENTA E CINCO METROS QUADRADOS), EXCETO A SUÍTE 1445, E INCLUINDO AS SUÍTES 1450, 1438 E 1038 (“SUÍTES PALACIAIS”), QUE POSSIBILITA O BLOQUEIO DA SUÍTE PALACIAL DO PROGRAMA DE LOCAÇÃO E A CONSEQUENTE EXCLUSÃO DAS SUÍTES PALACIAIS DA OFERTA; (ii) EXCLUSÃO DO LIMITE ANUAL DE OCUPAÇÃO DAS</p>				

SUÍTES; (iii) AJUSTE DO NÚMERO DE VAGAS DA GARAGEM 1 E GARAGEM 2; E (iv) ALTERAÇÃO DA DATA DE PREVISÃO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS PARA NOVEMBRO DE 2019.

II - TEM CONHECIMENTO E EXPERIÊNCIA EM FINANÇAS, NEGÓCIOS E NO MERCADO IMOBILIÁRIO SUFICIENTES PARA AVALIAR OS RISCOS QUE ENVOLVEM A PARTICIPAÇÃO NA OFERTA E CAPACIDADE DE ASSUMIR TAIS RISCOS;

III - TEM PLENO ACESSO A TODAS AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS E SUFICIENTES PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO NA OFERTA, NOTADAMENTE AS CONSTANTES DO PROSPECTO RESUMIDO, DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA DO EMPREENDIMENTO E DOS CONTRATOS QUE COMPÕEM O CIC;

IV - TEM CONHECIMENTO DE QUE SE TRATA DE OFERTA CUJO REGISTRO E/OU OUTROS REQUISITOS DO REGISTRO FORAM DISPENSADOS PELA CVM;

V - TEM CONHECIMENTO DOS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À OPERAÇÃO HOTELEIRA, ABAIXO DESCRITOS;

VI - QUE, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO ITEM III DA DELIBERAÇÃO CVM Nº 734 DE 17 DE MARÇO DE 2015, POSSUI AO MENOS R\$ 1.000.000,00 (UM MILHÃO DE REAIS) DE PATRIMÔNIO OU ESTÁ INVESTINDO AO MENOS R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS) NA OFERTA.

ASSINATURA

Local e Data

Assinatura do Investidor

FATORES DE RISCO

Para os fins desta declaração, os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos na Seção “Definições” do Prospecto, salvo referência diversa.

Antes de decidir pelo investimento na Oferta de Contratos de Investimento e aquisição das Unidades Imobiliárias, os Investidores deverão considerar todas as informações contidas no Estudo de Viabilidade, no Prospecto e nos Contratos da Oferta, em especial, os Fatores de Risco descritos abaixo. A leitura deste Prospecto não substitui a leitura do Estudo de Viabilidade e dos contratos de investimento da Oferta.

As condições financeiras e comerciais e os resultados das operações das Suítes, bem como o valor contábil da Unidade Imobiliária adquirida poderão ser materialmente e adversamente afetados por qualquer dos riscos apontados, que poderão impactar o Empreendimento e, conseqüentemente, o investimento.

A decisão de investimento implica avaliação complexa de sua estrutura, bem como os riscos inerentes. Recomenda-se que os potenciais compradores avaliem com sua assessoria jurídica e consultoria financeira os riscos associados a este tipo de investimento.

RISCOS RELACIONADOS AO BRASIL, AO SEGMENTO IMOBILIÁRIO E À INDÚSTRIA HOTELEIRA

Recessões econômicas podem reduzir, interromper ou levar à substituição de alguns serviços por outros de concorrentes com menor preço.

Estes fatores podem reduzir a ocupação das Suítes e afetar negativamente seus resultados. A utilização dos serviços por parte dos consumidores está diretamente relacionada às condições econômicas locais, nacionais e internacionais, bem como a renda do Público Alvo do Empreendimento, o crescimento do PIB e o aumento do poder de compra que resulta de mudanças na política monetária, sobre as taxas de juros e controle da inflação. Em períodos de instabilidade ou recessão econômica, os consumidores podem reduzir significativamente a demanda pelos serviços oferecidos ou escolher outros de preço mais baixo. Mudanças nas políticas monetárias do governo que envolvam aumento da taxa de juros, taxa de câmbio e redução do poder de compra dos clientes podem afetar negativamente as empresas Ofertantes. Eles também podem afetar adversamente o Empreendimento, os aspectos sociais e políticos locais, nacionais e internacionais.

O Governo Brasileiro exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Este envolvimento, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, podem afetar adversamente o Empreendimento e/ou a operação das Suítes.

O Governo Brasileiro frequentemente intervém na economia brasileira e, de tempos em tempos, introduz alterações significativas na política e regulamentações. As ações do governo brasileiro para controlar a inflação e outras políticas e regulamentos muitas vezes envolveram, entre outras medidas, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais e monetárias, controles de preços, desvalorizações da moeda, controles de capital e limites nas importações. As atividades da SCP e das Suítes, suas condições financeiras e resultados operacionais podem ser adversamente afetados por mudanças de políticas e regulamentos nos níveis federal, estadual e municipal que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) políticas monetárias;
- (c) flutuações cambiais;

- (d) inflação;
- (e) liquidez de capital nacional e empréstimos de mercado;
- (f) políticas fiscais;
- (g) alterações nas leis trabalhistas;
- (h) regulamentações ambientais;
- (i) taxas de câmbio e controles e restrições sobre remessas ao exterior, como aquelas que foram brevemente impostas em 1989 e início de 1990; e
- (j) outros acontecimentos políticos, sociais ou econômicas que afetem o Brasil.

Não é possível assegurar que o Governo Brasileiro manterá as políticas econômicas atuais, ou que quaisquer mudanças implementadas pelo Governo Brasileiro afetarão, direta ou indiretamente, os negócios inerentes ao Empreendimento e os resultados operacionais dos Investidores e/ou das Suítes.

O setor imobiliário é afetado por circunstâncias econômicas do país como um todo e do próprio segmento da indústria.

A demanda por novas unidades de natureza hoteleira é influenciada por vários fatores, incluindo o crescimento das taxas de emprego, taxas de juros de longo e de curto prazo, programas de financiamento, a confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor medida, as alterações nos impostos imobiliários, os custos de energia e os regulamentos sobre o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica. O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, as restrições sobre a legislação de zoneamento, políticas governamentais, o custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, entre outros fatores. Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem afetar o comportamento de compra do Investidor, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matérias-primas e outros fatores que afetam o setor imobiliário em geral. As taxas de juro mais elevadas podem afetar a capacidade dos Investidores para obter financiamento e, assim, pode reduzir a demanda por unidades autônomas, além de se tornarem menos atraentes essas condições de investimento em Suítes. A inflação também teve e poderá continuar a ter um efeito sobre o setor imobiliário.

As Suítes estão sujeitas a depreciação, tendo em conta, entre outros fatores, o seu propósito específico.

As vendas de Suítes estão sujeitas às volatilidades do mercado imobiliário, de modo que não se pode afirmar que a Suíte comprada terá seu valor de mercado aumentado ou mesmo que seu valor de mercado atual será mantido no longo prazo, especialmente porque é uma unidade imobiliária com uso voltado para a exploração hoteleira. Além disso, a valorização dos imóveis nos últimos anos pode não ser mantida em períodos futuros, pois pode haver uma diminuição nos valores dos imóveis. O valor de mercado dos imóveis pode não se manter com o crescimento observado nos últimos anos, o que pode afetar negativamente o valor de cada Suíte. Se a economia enfrenta uma recessão, pode-se observar uma diminuição ou estagnação no valor do Imóvel, que pode afetar negativamente o valor das Suítes.

O recente crescimento nos setores do turismo e hotelaria no Brasil poderão não ser mantidos após os Jogos Olímpicos, em 2016, o que pode impactar os resultados do Empreendimento.

A indústria hoteleira no Brasil vem experimentando um impulso nos últimos anos, aumentando para além do produto interno bruto para mais de 10 anos. Não há garantia de que, após os eventos olímpicos de 2016 o crescimento do número de turistas vai aumentar, como em outros países que sediaram os Jogos Olímpicos. A queda de potencial de números de turistas visitando pode diminuir a taxa de ocupação e/ou o valor cobrado para o uso das Suítes, portanto, impactando negativamente o resultado da operação das Suítes.

A consolidação crescente da indústria hoteleira no Brasil pode causar pressão sobre as margens e os resultados operacionais das Suítes.

Os principais riscos inerentes ao desenvolvimento da operação hoteleira das Suítes são: (i) mudanças relevantes na situação macroeconômica brasileira ou em todo o mundo, incluindo no que diz respeito à ocorrência, duração e intensidade das recessões; (ii) aumento significativo nos custos operacionais, incluindo os causados em virtude de eventos da natureza; (iii) a indisponibilidade de crédito ou disponibilidade de crédito em condições menos favoráveis do que as atuais; e (iv) o crescimento do número de concorrentes, aumentando a oferta e reduzindo as margens de lucro.

A profissionalização e consolidação no segmento da indústria pode resultar em concorrentes cada vez mais estruturados e com um aumento do poder de barganha com clientes e fornecedores, o que pode levar a uma queda dos preços das diárias e aumento dos gastos com a divulgação das Suítes e com programas para aumentar as vendas de diárias. Assim, a ocupação das Suítes e o preço cobrado pelas diárias pode diminuir, afetando negativamente os seus resultados financeiros e operacionais.

Receitas e lucros do investimento em Suítes não será igual entre os Investidores e estará sujeito a sazonalidade, razão pela qual poderão variar significativamente.

Receitas e lucros do investimento em Suítes não serão iguais entre os Investidores e estarão sujeitos à sazonalidade, razão pela qual eles podem variar significativamente.

Considerando que o investimento nas Suítes depende do desempenho da indústria hoteleira, o Investidor está sujeito às consequências da sazonalidade, e as receitas decorrentes da exploração comercial do hotel podem concentrar-se em certos períodos do ano. Consequentemente, os resultados operacionais de cada uma das SCPs podem variar significativamente de um período para outro devido a fatores sazonais, e estas variações podem ter um efeito materialmente adverso sobre a remuneração (se houver) a ser auferida pela respectiva Suíte.

Considerando que os Investidores poderão usar suas respectivas Suítes para uso pessoal por um período não superior a 89 (oitenta e nove) dias consecutivos e a 240 (duzentos e quarenta) dias por ano, o uso em períodos de taxas de ocupação mais elevadas, quando os preços da diária são mais elevadas, pode causar a remuneração da respectiva Suíte a ser negativamente afetada em relação às remunerações de outros Investidores que optarem por não usar as suas Suítes ou utilizá-las em períodos de taxas de ocupação mais baixas.

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

As infraestruturas de transportes aéreo e terrestre são fatores importantes para a expansão do negócio hoteleiro no Brasil. Neste sentido, as taxas de ocupação das Suítes podem variar significativamente dependendo das condições de transporte aéreo e terrestre que servem a Cidade de São Paulo.

Alterações climáticas e outras circunstâncias podem atrasar a entrega das Suítes.

Possíveis mudanças adversas e imprevistas do clima, guerras, revoluções, epidemias, estado de emergência, inundações/enchentes, falta ou racionamento de água, eletricidade e energia, etanol, gasolina, diesel, combustível, falta de mão-de-obra qualificada e/ou materiais para a construção, embargos nas obras por terceiros ou pelas autoridades públicas e outras circunstâncias são susceptíveis de causar atrasos em relação à entrega das obras do Empreendimento e da construção pela Incorporadora e pode exigir investimentos adicionais e não previstos em relação aos empreendimentos imobiliários, o que pode afetar adversamente os negócios da Incorporadora. Além disso, condições climáticas adversas, guerras, revoluções, epidemias, estado de emergência, inundações/enchentes, falta ou racionamento de água, eletricidade e energia, etanol, gasolina, diesel, combustível, falta de mão-de-obra qualificada e/ou materiais para a construção, embargos nas obras por terceiros ou pelas autoridades públicas e outras circunstâncias podem interferir com o cronograma de implementação do Empreendimento, o que pode levar ao atraso no cronogramas do Empreendimento e dos investimentos da Incorporadora, impactando negativamente no resultado dos Investidores da Oferta.

As Suítes que são parte do Empreendimento poderão ficar vagas e não gerar nenhuma receita decorrente de seu uso.

Poderá ocorrer uma baixa demanda pelas Suítes causada por diversos fatores, incluindo circunstâncias que podem reduzir o interesse de visitantes na Cidade de São Paulo ou na área do Empreendimento, ou no próprio Empreendimento, resultando em uma redução na taxa de ocupação e, conseqüentemente, na renda gerada.

A rentabilidade das Suítes poderá sofrer uma variação significativa no caso de vacância, sendo certo que o baixo uso das Suítes, com a conseqüente falta de renda, poderá inclusive levar a efeitos negativos, com impacto direto na remuneração dos Investidores.

As Suítes podem não ter liquidez suficiente para possibilitar suas vendas a terceiros pelos Investidores.

Na realização do investimento por meio da aquisição das Suítes, o Investidor será obrigado a assumir as obrigações contratuais no âmbito dos Contratos de Investimento Coletivo da Oferta, bem como observar as restrições sobre o uso das Suítes, que serão destinadas apenas às operações hoteleiras.

Estas características, obrigações e restrições podem afetar negativamente a liquidez das Suítes e limitar substancialmente a capacidade dos Investidores de vender suas Suítes pelos preços, condições e prazos previstos.

RISCOS RELACIONADOS À INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E À CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO.

A Incorporadora pode não ser capaz de concluir a construção e implementação do Empreendimento ou do Hotel nas mesmas condições originalmente estabelecidas nas estratégias comerciais, o que poderá causar um efeito negativo nos resultados das Suítes.

Na construção e implementação das etapas do Empreendimento, a Incorporadora pode não ser capaz de completar o Empreendimento dentro do cronograma ou do orçamento inicialmente previsto devido a uma série de fatores, incluindo, mas não se limitando a: (i) fenômenos naturais, condições ambientais e condições geológicas adversas; (ii) falta e demora na obtenção de licenças e aprovações imobiliárias; (iii) atrasos na obtenção e renovação de licenças ambientais ou quaisquer outras autorizações e aprovações exigidas pelas agências reguladoras, incluindo devido à falha em cumprir todas as condições impostas pelos órgãos de licenciamento ambiental, o que pode causar um impacto no cronograma do Empreendimento, aumentando significativamente o prazo e montante inicialmente estimado para a construção do Empreendimento; (iv) falhas nos serviços requeridos, incluindo acontecimentos imprevistos de engenharia, que podem levar a riscos de acidentes e impor custos adicionais para a adequação da construção; (v) possível desacordo entre os empreiteiros e subempreiteiros que podem ser responsáveis pela construção ou entre a empresa de construção civil e empreiteiros e subcontratados, possivelmente, responsáveis pela construção, bem como atrasos na aquisição de equipamentos; (vi) falha na fabricação, montagem e/ou entrega de equipamentos pelos fornecedores contratados, inclusive dentro dos prazos inicialmente previstos; (vii) conflitos laborais; (viii) incapacidade de obtenção e/ou atraso do desembolso dos fundos fornecidos nos usos e fontes gráficos do Empreendimento; (ix) a necessidade de uso da terra pelo governo, promulgação de decreto que estabelece a utilidade pública de bens ou eventos similares; e (x) a ocorrência de qualquer caso fortuito ou força maior que afete de alguma forma a construção e implementação do Empreendimento ou do Hotel no Imóvel.

Possibilidade de existência de passivos ambientais não conhecidos pelas Ofertantes ou advindos do processo de construção do Empreendimento.

É possível que, conforme a construção do empreendimento avance, ou ainda por motivos de força maior, surjam passivos ambientais que possam afetar o Empreendimento de forma negativa. Dessa forma, passivos ambientais

ocultos podem vir a alterar substancialmente o fluxo de retorno previsto no Estudo de Viabilidade diminuir a taxa de retorno esperada pelo Investidor.

Os interesses da Incorporadora podem conflitar com os interesses dos Investidores das Suítes.

A Incorporadora e seus sócios poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações de bens e parcerias, bem como buscar financiamento ou transações similares que possam conflitar com os interesses dos Investidores das Suítes e ter um efeito negativo no negócio, nas condições financeiras e nos resultados operacionais a serem recebidos pelos Investidores.

As atividades da Incorporadora, inclusive para fins da incorporação imobiliária do Empreendimento, estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.

As atividades do segmento imobiliário estão sujeitas a leis, regulamentos, autorizações e licenças, emitidas por autoridades governamentais federais, estaduais e locais relativas à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente e tombamento de imóveis como patrimônio cultural ou locais históricos, entre outros. A fim de realizar suas atividades de incorporação imobiliária e de construção, incluindo o Empreendimento, a Incorporadora deverá obter, manter e renovar autorizações, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. A Incorporadora envidará seus melhores esforços para respeitar essas leis, regulamentos, autorizações e licenças, mas, se tal não for possível, estará sujeita a multas, paralisação das obras, cancelamento e revogação das licenças, entre outras sanções e restrições à sua atividade, o que poderia prejudicar suas atividades e a conclusão do Empreendimento e/ou das Suítes. Não é possível para garantir (i) que novas regras e leis não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Incorporadora; (ii) que não haverá alterações ou interpretações mais rigorosas das leis e regulamentos em vigor; ou (iii) que a Incorporadora irá oportunamente obter, para o Empreendimento ou para o Hotel, todas as autorizações e licenças, o que poderá causar atrasos na incorporação do Empreendimento.

A Incorporadora poderá não ter cobertura de seguro suficiente para proteger-se contra perdas materiais, que podem afetar adversamente o negócio ou a situação financeira da Incorporadora.

A Incorporadora tem apólices de seguro com cobertura de riscos possíveis específicos, tais como (i) o seguro de responsabilidade civil do empregador e/ou seguro de compensação para o empregado; (ii) seguro para cobrir perdas de propriedade e danos resultantes de atos praticados pelos funcionários das partes contra os ativos do Hotel; (iii) seguro contra incêndio; (iv) seguro contra furto e roubo; (v) seguro contra greves, para cobrir danos de greves ou quaisquer perturbações de ordem pública, incluindo a título de cláusula ou danos causados por atos intencionais; (vi) um seguro contra riscos diversos para equipamentos fixos (caldeiras, ar condicionado, troca de telefone etc.); e (vii) o seguro de responsabilidade dos visitantes. No entanto, a Incorporadora não pode garantir que a sua cobertura estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de tais alegações. Além disso, existem certos tipos de riscos que não podem ser cobertos por suas políticas, tais como, mas sem limitar a,

guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Além disso, a Incorporadora pode ser obrigada a pagar multas e outras penalidades por atraso na entrega das unidades vendidas, penalidades que não são cobertas por apólices de seguro da Incorporadora. Além disso, a Incorporadora não é capaz de garantir que, por ocasião do término de suas apólices de seguro em vigor, deve ser capaz de renová-las em termos suficientes e satisfatórios. Finalmente, as reivindicações que não são abrangidas pelas políticas da Incorporadora ou a impossibilidade de renovação das apólices de seguros podem afetar adversamente o negócio ou a situação financeira da Incorporadora.

O inadimplemento da Incorporadora em financiamento à construção do Empreendimento, com garantia real, poderá alcançar o Imóvel onde se localiza o Empreendimento.

Conforme descrito detalhadamente no Memorial de Incorporação constante do **Anexo VIII**, em 10 de julho de 2014, a Incorporadora, por força do R.72/M.75.418 e do R.25/M.75.419, alienou fiduciariamente imóveis que compõem o Empreendimento para garantia das obrigações assumidas pela Incorporadora em decorrência do Instrumento Particular de Escritura de 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie como Garantia Real e Fidejussória, em Sete Séries para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação. O inadimplemento por parte da Incorporadora em honrar com os pagamentos decorrentes das Debêntures poderá ensejar a excussão da garantia real.

Em 22 de janeiro de 2018, foi averbada na matrícula do Imóvel, disponível no website (www.cidadematarazzo.com.br/) os atos que permitiram a baixa da alienação fiduciária em relação às 126 Suítes, de modo que, como resultado da referida baixa, a garantia resultante do contato de alienação fiduciária passou a recair sobre as unidades autônomas remanescentes do Empreendimento,

O inadimplemento por parte da Incorporadora em honrar com os pagamentos decorrentes das Debêntures poderá ensejar a excussão da garantia real nas unidades autônomas remanescentes do Empreendimento.

A não constituição de patrimônio de afetação de que trata o artigo 31-A da Lei de Incorporações pode fazer com que os ativos envolvidos no Empreendimento sejam afetados por dívidas da Incorporadora até a transferência das Suítes aos Investidores.

Conforme consta do Capítulo XII do Memorial de Incorporação, a Incorporadora, a seu critério, poderá submeter o Empreendimento, total ou parcialmente, de uma só vez e parceladamente, ao regime de afetação, conforme previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei Federal nº 10.931/04. Para tanto, a Incorporadora, de forma a constituir o patrimônio de afetação de cada uma das etapas previstas para o empreendimento, tudo nos termos do §9º, do Art. 31-A, da Lei Federal nº 4.591/64, requererá a respectiva averbação ao pé da matrícula 190.798.

Caso não seja adotado patrimônio de afetação, os ativos envolvidos no empreendimento poderão ser afetados por dívidas da Incorporadora até a transferência de propriedade das Suítes para os Investidores. Os ativos envolvidos no empreendimento podem responder pelas dívidas contraídas pelo Incorporador. A constituição de patrimônio de

afetação é meio adotado para proteger os adquirentes das Suítes, pois diminuem o risco de que os ativos envolvidos no Empreendimento sejam afetados por dívidas do Incorporador. Caso tal estrutura não seja usada, a consecução do Empreendimento pode ser prejudicada e, conseqüentemente, a aquisição da propriedade das Suítes pelos Investidores, caso o Incorporador não honre os compromissos financeiros assumidos durante a realização do projeto.

A elaboração do Estudo de Viabilidade foi com base em informações específicas fornecidas pela Incorporadora, subentendendo-se que a Operadora das Suítes, uma empresa associada à Incorporadora, receberá uma remuneração como Sócia Ostensiva da SCP.

A fim de elaborar o Estudo de Viabilidade, a consultoria independente usou como base uma determinada informação fornecida pela Incorporadora, sendo certo que a Operadora das Suítes, uma empresa associada à Incorporadora, e receberá uma remuneração como Sócia Ostensiva da SCP. Assim, a elaboração do Estudo de Viabilidade pode ter sido realizada em um contexto de eventual conflito de interesses pela Incorporadora, que tem um interesse direto na obtenção de Investidores para a oferta.

Incorreções das premissas e estimativas do Estudo de Viabilidade

Existe a possibilidade de que o Estudo de Viabilidade preparado para o Empreendimento não seja confiável, em razão da ausência de empreendimentos comparáveis em operação no mercado. Os Investidores poderão ser adversa e materialmente afetados caso as premissas ou estimativas adotadas para a realização do Estudo de Viabilidade venham a não ocorrer ou não se mostrem condizentes com a realidade de empreendimentos dessa natureza.

A Taxa Interna de Retorno do investimento pode ser inferior à taxa de correção do saldo devedor de Suítes adquiridas através de financiamento.

No caso de compra financiada de Suítes, a taxa interna de retorno do investimento (TIR) pode ser inferior à projetada no Estudo de Viabilidade, tendo em vista a possibilidade de a taxa de correção do saldo devedor ser atualizada por uma variação superior à referida TIR. Em vista disso, a capacidade de pagamento de financiamento, por parte do Investidor, poderá ser afetada caso o retorno do investimento seja inferior ao esperado.

RISCOS RELACIONADOS COM A OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A Incorporadora não terá responsabilidade pela avaliação das receitas do Empreendimento após a entrega do Empreendimento.

Nos termos da legislação atual, as incorporadoras imobiliárias e seus sócios não terão responsabilidade pela avaliação das receitas de empreendimentos imobiliários construídos e entregues por estas empresas neste regime (tais como, mas não se limitando a, receitas das diárias, refeições, utilizações das vagas de garagens, entre outras). Assim, a Incorporadora ou qualquer de seus acionistas diretos ou indiretos não serão considerados responsáveis se a receitas do Empreendimento forem menores que as esperadas, ou mesmo se não houver ganho de receita. A

responsabilidade das incorporadoras imobiliárias com relação aos prédios construídos neste regime é restrita aos casos previstos na legislação específica.

Investidores podem não obter lucro ou ainda sofrer prejuízos decorrentes da falha do Empreendimento.

Os Investidores deverão se tornar sócios de uma SCP cuja renda decorrerá exclusivamente da operação/exploração de sua respectiva Suíte. Caso o Empreendimento não tenha sucesso, os Investidores poderão não obter lucro ou mesmo ter que realizar um investimento na SCP caso as receitas das respectivas operações representem um prejuízo.

Existe a possibilidade de cobrança de multas sobre valores devidos pelos Investidores em caso de mora ou inadimplemento

O atraso do Investidor no pagamento de qualquer uma das parcelas ou prestações do Preço do Compromisso de Compra e Venda em relação a quaisquer encargos, tributos, tarifas, contribuições, seguros ou reembolso a seu cargo, se houver, importará na inclusão do nome do Investidor nos órgãos de proteção ao crédito, tais como, mas não limitado a, SERASA, SCPC, bem como imediata incidência de uma multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, ou percentual maior que vier a ser permitido por lei e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, ambos incidentes sobre o valor reajustado monetariamente, na forma prevista no Compromisso de Compra e Venda, das parcelas, encargos, tributos, tarifas, contribuições, seguros ou reembolsos supracitados.

O inadimplemento do Investidor, na qualidade de Sócio da SCP, de quaisquer das obrigações pecuniárias caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da sócia inadimplente, sujeitando-o ao pagamento dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela parte credora; e (ii) multa moratória de 10% (dez por cento), calculada sobre o valor devido, sem prejuízo da atualização monetária pelo IGP-M/FGV. Salvo se houver penalidade específica, o inadimplemento, por quaisquer das partes, de quaisquer das obrigações não pecuniárias previstas no Contrato de SCP, desde que o referido inadimplemento não seja sanado dentro do prazo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento de notificação neste sentido, caracterizará a mora da parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento de todas as perdas e danos comprovadamente incorridos pela parte inocente.

Além disso, o não pagamento ou o atraso no pagamento pelo Investidor de quaisquer valores devidos à Operadora das Suítes, ou de outra forma nos termos do Contrato de Operação de Suítes, autoriza esta última a aplicar uma multa de dez por cento (10%) do valor em aberto e juros de mora de um por cento (1%) ao mês *pro rata die*, entendendo-se que a multa e os juros devem ser calculados sobre a dívida corrigida monetariamente pelo IGP-M, conforme disposto na Cláusula 10.10 do Contrato de Operação de Suítes, sem prejuízo do direito da Operadora das Suítes de suspender temporariamente a prestação dos Serviços, a partir do primeiro dia de atraso, sendo as penalidades mencionadas aplicadas até que o referido inadimplemento seja resolvido pelo Investidor. Na hipótese da inadimplência do Investidor perdurar por mais de 30 (trinta) dias contados do envio da notificação, fica facultado

à Operadora das Suítes, ao seu exclusivo critério, adiantar tais recursos e reter parte ou a totalidade da receita de locação da Suíte até o completo reembolso dos valores devidos pelo Investidor majorados de 20% (vinte por cento) da dívida total a título de multa não compensatória.

Como Sócio Participante da SCP, o Investidor poderá ser responsabilizado por gravames desta SCP, cuja responsabilidade ora estabelecida será sempre proporcional a seus ativos investidos, incluindo decorrente de responsabilidade civil, fiscal e trabalhista e de contingências previdenciárias, entre outras.

A SCP será responsável pela administração e operação/exploração da Suíte. Nos termos do artigo 993 do Código Civil, em uma SCP, o contrato social somente possui efeitos para e entre os sócios e o arquivamento de seus atos de constituição ou qualquer outro documento não cria personalidade jurídica para a sociedade. Consequentemente, o Investidor, proporcionalmente a seus ativos investidos, poderá ser considerado responsável perante a Sócia Ostensiva por contingências de tal SCP, incluindo contingências decorrentes de responsabilidade civil, fiscal e trabalhista e de contingências previdenciárias, entre outras.

A Sócia Ostensiva e a Operadora das Suítes podem não ser capazes de operar as Suítes nas mesmas condições originalmente estabelecidas na estratégia comercial, o que poderá causar um efeito adverso nos resultados dos Investidores.

A Sócia Ostensiva e a Operadora das Suítes poderão ter dificuldades para operar as Suítes e diversos fatores poderão prevenir o funcionamento e a operação corretos.

As Suítes também estão expostas a riscos inerentes do Empreendimento/incorporação, tais como: (i) a realização dos serviços abaixo dos níveis esperados de eficiência; (ii) a demanda abaixo do esperado; (iii) a manutenção ineficiente;

(iv) o aumento dos custos das operações, incluindo os custos relacionados a disputas trabalhistas, custos relacionados à operação e manutenção de equipamentos, seguros e impostos; (v) a não obtenção da licença de operação e/ou a não renovação da licença de operação atual; (vi) os riscos de danos ambientais, que poderiam levar a processos movidos por agências reguladoras, agências de proteção ambiental e promotores, que exigiriam o pagamento de indenização em caso de eventuais danos; (vii) incêndios, explosões, catástrofes naturais, como furacões ou terremotos ou outros casos fortuitos, atos de terrorismo ou eventos similares que podem resultar em danos pessoais, perda de vida, etc.; (viii) erros de operação; (ix) conflitos com os proprietários de imóveis adjacentes, incluindo reclamações de barulho; e (x) a necessidade de uso do governo, a criação de ativos de utilidade pública ou eventos similares. Se a Operadora das Suítes, o Síndico Geral ou o Subsíndico do Subcondomínio tiver dificuldade em operar o Empreendimento/incorporação e/ou as Suítes, ou houver qualquer fator que impeça o bom funcionamento das Suítes, a respectiva SCP será incapaz de gerar as receitas originalmente esperadas.

Decisão judicial em danos materiais em dinheiro contra a Incorporadora, a Operadora das Suítes e o Síndico Geral ou o Subsíndico do Subcondomínio Hotel ou a SCP em processo administrativo ou judicial que possa

impactar material e negativamente na construção do Empreendimento/incorporação, do Hotel e/ou nas receitas das Suítes.

Quaisquer processos/procedimentos administrativos e judiciais envolvendo reclamações monetárias significantes, incluindo, sem limitar a, processos civis, reclamações trabalhistas, ações ambientais, fiscais, ações de classe e coletivas, processos de desapropriação e outros processos contra a Incorporadora, a Operadora das Suítes e o Síndico Geral ou o Subsíndico do Subcondomínio Hotel ou a SCP em processo administrativo ou judicial que possa impactar material e negativamente na construção do Empreendimento/incorporação, do Hotel e/ou nas receitas das Suítes.

As Suítes serão operadas pela Operadora das Suítes e pelo Síndico. Má administração das Suítes poderá afetar negativamente a sua situação financeira e a sua imagem.

As Suítes serão operadas/administradas pela Operadora das Suítes e pelo Síndico. Não há garantia de que os serviços fornecidos terão a qualidade esperada ou as Suítes serão administradas satisfatoriamente. A baixa qualidade na prestação dos serviços ou a má administração poderão afetar negativamente a imagem do Empreendimento e, conseqüentemente, seus resultados.

Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela da remuneração da Operadora das Suítes estar vinculada à Receita Bruta das Suítes.

Parte da remuneração da Operadora das Suítes está vinculada à Receita Bruta das Suítes, de forma que a Operadora das Suítes poderá auferir essa parcela sua remuneração independentemente da obtenção de lucro pela SCP. Por outro lado, a remuneração do Investidor, na qualidade de Sócio Participante, é vinculada à apuração de lucro pela SCP, podendo se verificar conflito com os interesses da Operadora das Suítes no que diz respeito à gestão dos custos da operação. Assim, como parte da remuneração da Operadora das Suítes, na qualidade de Sócia Ostensiva, será deduzida do lucro da SCP antes da parte dos Investidores, o recebimento de remuneração por parte dos Investidores poderá ser prejudicado.

A Incorporadora e/ou a Operadora das Suítes poderão exercer influência nas assembleias de condomínio, caso venham a manter em sua propriedade algumas das Suítes objeto da Oferta.

É possível que, até o início da operação Suítes, algumas delas não tenham sido alienadas e, portanto, permaneçam em propriedade da Incorporadora ou eventualmente sejam adquiridas pela Operadora das Suítes ou por pessoas a elas ligadas. Caso isto ocorra, e dependendo do número de Suítes em estoque, a Incorporadora e/ou a Operadora das Suítes poderão exercer influência, ou preponderar, em eventual assembleia de condôminos realizada neste período.