

OFERTA PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS HOTELEIRAS OBJETO DE  
CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO (“CIC”) NO EMPREENDIMENTO VITA  
BOULEVARD- HOTEL LAGHETTO ALLEGRO VITA (“OFERTA”)

**DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR ADQUIRENTE**

NOME DO INVESTIDOR  
ADQUIRENTE: \_\_\_\_\_

ENDEREÇO: \_\_\_\_\_

Nº DA INSCRIÇÃO NO CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_

UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S) ADQUIRIDAS: \_\_\_\_\_

AO ASSINAR ESTE TERMO, DECLARO QUE:

*(marcar com “X” cada uma das declarações aplicáveis)*

( ) TENHO 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;

( ) TIVE 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;

( ) TENHO CONHECIMENTO DE QUE SE TRATA DE OFERTA CUJO REGISTRO E/OU OUTROS REQUISITOS DO REGISTRO FORAM DISPENSADOS PELA CVM;

( ) TENHO CONHECIMENTO DE QUE EM ATENDIMENTO À ALÍNEA “A” DO ITEM III DA DELIBERAÇÃO CVM Nº 734/15, O PÚBLICO ALVO DA PRESENTE OFERTA SE LIMITA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUE: (A) POSSUAM AO MENOS R\$1.000.000,00 (UM MILHÃO DE REAIS) DE PATRIMÔNIO; OU (B) TENHAM INVESTIDO AO MENOS R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS) NA OFERTA.

( ) TENHO CONHECIMENTO DOS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À OPERAÇÃO HOTELEIRA, CONSTANTES DO CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO DO PROSPECTO RESUMIDO, CONFORME SEGUE:

Os Fatores de Risco a seguir listados, e detalhados no Prospecto Resumido – Capítulo VI – Fatores de Risco, são os que a Incorporadora conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento. O valor de mercado das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras e o retorno financeiro do Empreendimento podem, a qualquer momento, ser

afetados por tais Fatores de Risco, os quais, portanto, devem ser analisados e avaliados por potenciais Investidores Adquirentes. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela Incorporadora ou que esta considere atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o Empreendimento, e deverão ser considerados pelos potenciais compradores.

**1) A possibilidade de não pagamento do valor do aluguel.**

A renda do Investidor Adquirente consiste no recebimento do aluguel certo, fixo e mensal pela Operadora Hoteleira. Caso ela não efetue o pagamento, ficando inadimplente, o Investidor Adquirente deverá, em não havendo composição amigável, acioná-la em juízo, não tendo garantia do pagamento do aluguel.

**2) O Estudo de Viabilidade Econômica apresentou um Valor Líquido Presente (VPL) negativo.**

Caso as premissas projetadas no Estudo de Viabilidade Econômica do Hotel venham a se confirmar (dentre outras, perspectivas de inflação, taxa de capitalização, taxa de risco), o retorno financeiro obtido pelo investidor poderá ser inferior ao investimento realizado. O VPL de um investimento representa o valor presente de pagamentos futuros descontados a uma taxa de juros apropriada, menos o custo do investimento inicial. O investidor poderá atribuir taxa de risco diferente da que foi atribuída no Estudo de Viabilidade Econômica. Existe, portanto, um risco associado à definição da taxa de risco que deve ser considerado de acordo com o perfil de cada investidor.

**3) Possibilidade de cobrança de multa sobre o valor investido.**

O Investidor Adquirente está sujeito ao pagamento de multas nos seguintes casos, todos já mencionados neste Prospecto Resumido: (a) deixar de realizar o pagamento de qualquer das parcelas acordadas com a Incorporadora constantes dos Quadros Introdutórios do Compromisso de Venda e Compra nos respectivos vencimentos: o Investidor Adquirente será notificado judicial ou extrajudicialmente pela Incorporadora a, no prazo de 15 (quinze) dias, liquidar o débito, acrescido de: (i) atualização monetária de débito *pro rata die* pelos índices eleitos no Compromisso de Venda e Compra; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração do mês; (iii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em aberto; e (iv) despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso - conforme referido no "Resumo das Disposições Contratuais do CIC", mais especificamente quando trata do "Compromisso de Venda e Compra", na pág. 13 deste Prospecto Resumido, sendo que a previsão contratual consta na Cláusula Décima do Compromisso de Venda e Compra; (b) na hipótese de o Investidor Adquirente solicitar a rescisão do Compromisso de Venda e Compra por motivos devidamente justificados até a transferência da posse da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, a Incorporadora poderá, a seu exclusivo critério, aceitar a solicitação, apurando as quantias pagas pelo Investidor Adquirente atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, descontando as seguintes despesas: (i) custos administrativos e de promoção de venda à taxa de 10% (dez por cento) sobre os valores até então recebidos pela Incorporadora; (ii) contribuição ao Programas de Integração Social (PIS) e à Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS), às taxas vigentes na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela Incorporadora; (iii) outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre o negócio imobiliário em questão, ainda que venham a ser criados no curso do Compromisso de Venda e Compra; (iv) multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do Compromisso de Venda e Compra; e (v) outras despesas comprovadas pela Incorporadora; a importância a ser restituída ao Investidor Adquirente será sempre de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos valores por ele pagos, conforme referido no "Resumo das Disposições Contratuais do CIC", mais especificamente quando trata do "Compromisso de Venda e Compra", na pág. 13 deste Prospecto Resumido, sendo que a previsão contratual consta no item 10.2 do Compromisso de Venda e Compra; (c) se não cumprir ou observar quaisquer das estipulações da Convenção de

Condomínio e do regulamento interno do Empreendimento: o Condômino (posição assumida também pelo Investidor Adquirente juntamente com os demais proprietários de unidades autônomas do Empreendimento) infrator passível de advertência escrita pelo síndico que, se não atendida, será convertida em multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) das despesas ordinárias atribuídas à sua unidade no mês anterior, e, na hipótese de reincidência, seja ela genérica ou específica, a multa acima determinada será acrescida de 50% (cinquenta por cento) (Artigo 46 da Convenção de Condomínio), havendo possibilidade de ser fixada em valor correspondente ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais (Artigo 47 da Convenção de Condomínio), e até mesmo ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais (Artigo 48 da Convenção de Condomínio), conforme referido no "Resumo das Disposições Contratuais do CIC", mais especificamente quando trata da "Minuta de Convenção de Condomínio", na pág. 19 deste Prospecto Resumido.

**4) Poderá haver atrasos ou imprevistos na execução das obras do Empreendimento.**

Poderá haver atrasos ou imprevistos durante a construção do Empreendimento, cujos prazos estão previstos no Cronograma Estimado (Tabela A), constante da pág. 10 deste Prospecto Resumido, em razão de diversos fatores, inclusive de força maior, como fenômenos naturais ou atrasos na renovação de licenças administrativas. Caso isso ocorra, sem prejuízo de disposições contratuais compensatórias, os resultados financeiros do Hotel poderão ser afetados.

**5) A influência que a Incorporadora possa vir a exercer nas assembleias de condômino, caso venham a manter em sua propriedade partes ideais ou unidades autônomas do Hotel**

A Incorporadora, caso mantenha unidades autônomas hoteleiras em sua titularidade, participando ela das assembleias dos sócios, também com os direitos dos Sócios Participantes em relação a ditas suítes.

**6) A Incorporadora poderá contratar financiamento para a construção do Empreendimento, com possibilidade de constituição de hipoteca ou alienação fiduciária do Empreendimento em garantia.**

Os Investidores Adquirentes das unidades da Incorporadora deverão declarar ciência e concordar, por meio de cláusula específica e explícita do Compromisso de Venda e Compra, que poderá ser obtido financiamento para custeio parcial da construção do Empreendimento junto a qualquer ente financeiro, sendo-lhe dada, em garantia da dívida, a hipoteca ou alienação fiduciária do terreno objeto do Empreendimento e suas acessões e benfeitorias, inclusive as próprias Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, bem como que os direitos creditórios decorrentes da comercialização do Empreendimento poderão ser objeto de cessão fiduciária, obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos aos contratos que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias, previsto na Cláusula Oitava do Compromisso de Venda e Compra, e mencionado na pág. 13 deste Prospecto Resumido. O eventual inadimplemento, pela Incorporadora, do referido contrato de financiamento poderá gerar atrasos nas obras e prejuízos para os Investidores Adquirentes, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de excussão das garantias pelo agente financeiro.

**7) O Empreendimento pode 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 Hotel.



**8) O valor de mercado dos imóveis no Brasil ou na região do Empreendimento pode sofrer redução, o que levará a uma conseqüente desvalorização do Empreendimento e das Unidades Autônomas Imobiliárias 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 será realizado o Empreendimento também poderá ser impactado, afetando-se valor de mercado das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras e do Empreendimento como um todo.

**9) A possibilidade de desvalorização dos imóveis, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica.**

Após sua aquisição, o valor das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras está sujeito às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira adquirida irá se valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o valor da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira. Além disso, os imóveis objeto da Oferta constituem Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, com finalidade dedicada exclusivamente à exploração hoteleira. Caso não haja demanda por hotéis na região onde será implantado o Hotel, não há previsão para a alteração de sua finalidade; assim, pode haver uma desvalorização dos imóveis por conta dessa destinação específica.

**10) A possibilidade de existência de passivos ambientais, não conhecidos pelos ofertantes ou advindos do processo de construção do Empreendimento.**

Para fins de aprovação do Empreendimento, a Incorporadora realizou diversos estudos e análises pertinentes à questão ambiental, não tendo encontrado qualquer passivo neste sentido. Contudo, considerando que haverá a construção civil de todo o Empreendimento, bem como serão realizadas intervenções mais profundas no solo, há a possibilidade de surgirem ou serem descobertos passivos ambientais hoje não conhecidos. Assim, eventual não observação quanto à necessidade de preservação da referida área, durante o processo de construção do Empreendimento, poderá motivar passivo ambiental.

(DATA E LOCAL)

---

