

Prospecto Resumido de Distribuição Pública de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de Contratos de Investimento Coletivo no **EMPREENDIMENTO VITA BOULEVARD**

HOTEL LAGHETTO ALLEGRO VITA

TBP Gramado Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ/MF nº 23.532.418/0001-45

Hotel Laghetto Gramado Ltda.

CNPJ/MF nº 19.114.125/0008-47

Distribuição pública de até **110 (cento e dez)** unidades autônomas imobiliárias hoteleiras ("Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras"), objeto de contratos de investimento coletivo ("CIC") no **HOTEL LAGHETTO ALLEGRO VITA** ("Hotel"), inserido no Condomínio "Vita Boulevard" ("Empreendimento"), perfazendo o montante total, considerando os valores de tabela previstos para o lançamento, de até

R\$ 46.200.000,00 (quarenta e seis milhões e duzentos mil reais).

Este montante considera a soma dos valores totais de investimento para aquisição, a prazo, das 110 (cento e dez) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras. As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC serão distribuídas pela (i.) incorporadora **TBP Gramado Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, sociedade de propósito específico com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida dos Estados n.º 2405, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 23.532.418/0001-45 ("Incorporadora"), e pela (ii.) operadora hoteleira **Hotel Laghetto Gramado Ltda.**, sociedade empresária com sede em Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros n.º 1.700, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.114.125/0008-47 ("Operadora Hoteleira"). A Incorporadora e a Operadora Hoteleira serão, para todos os efeitos, as ofertantes ("Ofertantes") do CIC objeto da oferta pública ("Oferta") das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, realizada com dispensa de registro e de determinados requisitos, nos termos da Deliberação da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 734, de 17 de março de 2015 ("Deliberação CVM 734") e do artigo 4º da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400").

Este Prospecto Resumido não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado como recomendação de compra das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC. O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o investidor. Ao decidir por adquirir as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. É recomendada a leitura cuidadosa deste Prospecto Resumido, com especial atenção à seção "Fatores de Risco" (pág. 25 e seguintes), bem como de todos os documentos que compõem o CIC.

A PRESENTE OFERTA FOI DISPENSADA DE REGISTRO PELA CVM. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELAS OFERTANTES NEM JULGA A SUA QUALIDADE OU A DOS CIC OFERTADOS. ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA COM ATENÇÃO O ESTUDO DE VIABILIDADE E O PROSPECTO RESUMUMIDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 24 E SEGUINTE.

Gramado, RS, 26 de abril de 2017.

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	3
I – IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, CONSTRUTORA e OPERADORA HOTELEIRA	8
<i>Incorporadora e Construtora</i>	<i>8</i>
<i>Operadora Hoteleira.....</i>	<i>8</i>
<i>Descrição da Incorporadora, Construtora e Operadora Hoteleira.....</i>	<i>8</i>
II – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO	9
<i>Descrição do Empreendimento.....</i>	<i>9</i>
<i>Características das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras</i>	<i>10</i>
<i>Regime Jurídico do Empreendimento</i>	<i>11</i>
<i>Possibilidade de Financiamento à Construção e Hipoteca ou Alienação Fiduciária do Empreendimento</i>	<i>12</i>
<i>Incorporação, Construção e Operação Hoteleira.....</i>	<i>12</i>
<i>Data de Lançamento do Empreendimento.....</i>	<i>12</i>
<i>Estudo de Viabilidade do Hotel.....</i>	<i>12</i>
<i>Informações Financeiras e Operacionais do Empreendimento.....</i>	<i>13</i>
III – RESUMO DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS DO CIC - CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO.....	14
<i>Compromisso de Venda e Compra.....</i>	<i>14</i>
<i>Contrato de Locação</i>	<i>16</i>
<i>Termo de Assunção de Compromissos Recíprocos</i>	<i>18</i>
<i>Minuta da Convenção de Condomínio.....</i>	<i>20</i>
IV – CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA.....	21
V – REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES E DA OPERADORA HOTELEIRA	24
<i>Remuneração dos Investidores Adquirentes.....</i>	<i>24</i>
<i>Remuneração da Operadora Hoteleira.....</i>	<i>24</i>
VI – FATORES DE RISCO	25
Anexos:	
ANEXO I – MINUTAS DOS CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO	
ANEXO II – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO	
ANEXO III - DECLARAÇÃO DO ADQUIRENTE	
ANEXO IV – DECLARAÇÃO DOS OFERTANTES	
ANEXO V – CONTRATO DE LOCAÇÃO	

DEFINIÇÕES

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

Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
CIC	Contratos de investimento coletivo referentes a unidades autônomas do Hotel Laghetto Allegro Vita que integra o Setor Hoteleiro do Empreendimento Vita Boulevard, compreendendo (i) os Compromissos de Venda e Compra e seus anexos, dentre os quais se destacam: (a) o Memorial Descritivo do Proprietário – Especificações Técnicas de Acabamento, e (b) Plantas da unidade; (ii) Contrato de Locação e (iii) a Minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento, que também é um dos anexos do Compromisso de Venda e Compra.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
Compromisso de Venda e Compra	Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas para Entrega Futura, a ser celebrado entre Incorporadora e cada Investidor Adquirente, com seus anexos (i) Memorial Descritivo do Proprietário - Especificações Técnicas de Acabamentos; (ii) Convenção de Condomínio do Empreendimento; e (iii) Plantas da unidade.
Condômino	Titular de cada uma das Unidades Autônomas do Empreendimento.
Contrato de Locação	Contrato celebrado entre a Operadora Hoteleira e o Investidor Adquirente, tendo por objeto a Unidade Autônoma Hoteleira.
Convenção de Condomínio	Instrumento que regulamenta os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos do Empreendimento Vita Boulevard, fixando normas de convivência e a forma de administrar o empreendimento.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.

Declaração do Adquirente	Declaração a ser assinada por cada Investidor Adquirente quando da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC no âmbito da Oferta, na forma do Anexo III a este Prospecto Resumido.
Despesas Condominiais	Aquelas atinentes ao condomínio do Empreendimento Vita Boulevard, definidas na Convenção de Condomínio ou decorrentes de Lei.
Despesas Operacionais	Aquelas atinentes envolvendo Equipamentos e Materiais Operacionais, Estoques Operacionais e pagamento de salários e encargos correspondentes a todo o pessoal contratado para atuar na operação do Hotel.
Equipamentos e Materiais Operacionais	Conjunto de equipamentos e materiais necessários à operação do Hotel.
Estoques Operacionais	São os bens consumíveis, necessários à operação do Hotel tais como: alimentos, bebidas, material de escritório e materiais de limpeza e higiene, inclusive aqueles ofertados aos hóspedes, produtos promocionais e suprimentos.
Empreendimento ou Condomínio	Condomínio Vita Boulevard
Fase Operacional Plena	Operação efetiva do Hotel, iniciada a partir do término da Operação <i>Soft Opening</i> .
Fundo de Reserva	Fundo previsto na minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento, que será constituído pelos juros moratórios, multas e penalidades previstas na Convenção de Condomínio ou estabelecidas pelas Assembleias Gerais dos Condôminos, que venham a ser cobradas dos Condôminos.
Fundo de Reposição de Ativos (ou FF&E Fund)	Fundo no âmbito do Contrato de Locação, no valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do aluguel, pago pelo Investidor Adquirente para a Operadora Hoteleira, a ser utilizado preferencialmente para renovação quando necessária da pintura externa do Hotel; renovação e aquisição de móveis e utensílios indispensáveis para o funcionamento das Unidades Autônomas Hoteleiras; execução de pequenas obras indispensáveis para o funcionamento do Hotel e demais necessidades verificadas pela Operadora Hoteleira.

FF&E (Furniture, Fixtures and Equipment)	São todos os móveis, aparelhos e equipamentos, incluindo, de forma exemplificativa, mas não exaustiva: (i) todo o equipamento e mobiliário de escritório; (ii) equipamentos de informática, tais como, computadores, periféricos e softwares; (iii) equipamentos de convenções, tais como, retroprojetores, <i>data-show</i> e outros; (iv) equipamentos de segurança; (v) veículos; (vi) todo equipamento especializado necessário à operação do Hotel, inclusive instalações, bares, restaurantes, lavanderia, luzes especiais, locais para atendimento, espaços comerciais e de estacionamento; e, enfim, (vii) todos os móveis, aparelhos, equipamentos e artigos de decoração necessários a uma eficiente operação hoteleira.
Gastos Distribuíveis	Não Aqueles atinentes à administração geral do Hotel, incluindo despesas de marketing e vendas, manutenção ordinária das instalações físicas e outras utilidades, água, energia elétrica, esgoto, dentre outros, arcados pela Operadora Hoteleira, enquanto vigente o Contrato de Locação.
Gastos de Capital	Aqueles atinentes à contratação de seguro do Hotel, imposto e taxas do Imóvel (IPTU e taxa de lixo), arcados pela Operadora Hoteleira enquanto vigente o Contrato de Locação.
Investidor Adquirente	Cada uma das pessoas físicas ou jurídicas, ou outras entidades, que invista ao menos R\$ 300.000 (trezentos mil reais) no Hotel por meio da aquisição de Unidade(s) Autônoma(s) Imobiliária(s) Hoteleira(s) objeto de CIC ou possua patrimônio superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
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.
Memorial de Incorporação	Memorial de Incorporação do Empreendimento.
Oferta	A presente oferta pública de distribuição das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC componente do Empreendimento.
Operadora Hoteleira ou Hotel	Hotel Laghetto Gamado Ltda.
Preço da Unidade	Preço unitário de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira objeto de CIC integrante do Empreendimento.
Prospecto Resumido	Este Prospecto Resumido de Distribuição Pública de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de Contratos de Investimento Coletivo no Hotel Laghetto Allegro Vita, integrante do Empreendimento, datado de 26 de abril de 2017.

Real	A moeda corrente no Brasil.
Operação Soft Opening	Período de abertura inaugural do Hotel, com duração de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura do Termo de Entrega e Recebimento do Hotel, durante o qual haverá carência no pagamento do aluguel estipulado no Contrato de Locação.
Permutante Terreneiro	O Centro Esportivo Gramadense, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 88.846.399/0001-77.
Termo de Assunção de Compromissos Recíprocos	Instrumento celebrado entre Incorporadora e Operadora Hoteleira a respeito da construção e implantação do Hotel.
Termo de Entrega e Recebimento do Hotel	Instrumento assinado pela Operadora Hoteleira, mediante: (i) a vistoria do Hotel, atestando que o mesmo se encontra completamente montado, equipado e decorado, conforme os padrões da Marca; e recebimento da posse pela Operadora Hoteleira.
Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira	Cada uma das 110 (cento e dez) unidades autônomas do Hotel objeto da presente Oferta.
Unidade autônoma Imobiliária hoteleira ou Suíte	Cada uma das 140 (cento e quarenta) unidades autônomas que compõem o Hotel, incluindo as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, ou cada uma das 30 (trinta) unidades autônomas do Hotel de propriedade do Permutante Terreneiro, as quais não fazem parte da Oferta, e somente poderão ser negociadas após 12 (doze) meses corridos do lançamento comercial do Empreendimento, momento em que a Operadora Hoteleira estará livre para negociá-las no mercado secundário.

I – IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, CONSTRUTORA e OPERADORA HOTELEIRA

Incorporadora e Construtora

TBP Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ/MF: 23.532.418/0001-45
Avenida dos Estados, 2.405, 3º andar
Bairro [=]
Porto Alegre – RS
CEP: 90.200-001

Operadora Hoteleira

Hotel Laghetto Gramado Ltda.

CNPJ/MF: 19.114.125/0008-47
Avenida Borges de Medeiros, 1.700
Centro
Gramado–RS CEP:
95.670-000
www.laghetto.com.br

Descrição da Incorporadora, Construtora e Operadora Hoteleira

A Incorporadora e a Construtora

A **TBP Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.** (Incorporadora) é uma sociedade de propósito específico que tem por objeto promover, mediante incorporação imobiliária, o desenvolvimento, a implantação e a construção do Empreendimento, a comercialização das unidades autônomas do Empreendimento, a compra e venda de imóveis, locação de imóveis próprios e a prestação de serviços de administração, consultoria e hotelaria referentes ao Empreendimento. Suas sócias são as empresas (i.) **Toniolo, Busnello S.A. - Túneis, Terraplenagens e Pavimentações**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida dos Estados n.º 2405, 3º andar, em Porto Alegre, RS, CEP 90.200-001, (ii.) **SPE – Incorporadora Padova Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Frei Orlando n.º 33, conjunto 103, Centro, Canoas, RS, CEP 92.010-280, e (iii.) **Laghetto PRG Participações Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Borges de Medeiros n.º 3.150, Centro, Gramado, RS, CEP 95.670-000, com participação no capital social da Incorporadora de 64% (sessenta e quarto), 18% (dezoito por cento) e 18% (dezoito por cento), respectivamente.

A Operadora Hoteleira

A **Hotel Laghetto Gramado Ltda.** faz parte da rede “Laghetto”, que iniciou sua trajetória no ramo hoteleiro em 1989, com a administração de um empreendimento próprio: o Hotel Laghetto Gramado. Hoje, é a maior rede de hotéis da serra gaúcha, conta com 11 (onze) hotéis em Gramado/RS, Porto Alegre/RS, Bento Gonçalves/RS e Rio de Janeiro/RJ, com 1.504 (um mil quinhentos e quatro) apartamentos administrados.

A **Hotel Laghetto Gramado Ltda.** poderá constituir uma Sociedade de Propósito Específico para atuar como a operadora hoteleira do Hotel, cedendo todos os direitos e ações para dita sociedade, mas mantendo-se, sempre e em qualquer hipótese, responsável, de forma solidária, por todas as obrigações dele decorrentes e vinculadas à operação do Hotel.

II – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Descrição do Empreendimento

O Empreendimento, objeto de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei de Condomínio e Incorporações”), é um complexo de destinação multiuso, composto por dois subsolos, pavimento térreo e, ainda, 06 (seis) prédios com 04 (quatro) pavimentos cada um, em construção no imóvel localizado em Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, objeto da Matrícula nº 33.177 do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis de Gramado – RS (“Matrícula”), encontrando-se a incorporação registrada sob o R.2-33.177 da aludida Matrícula, tendo seus projetos aprovados pela Municipalidade sob o processo nº 19570/15, em 25 de agosto de 2016, e com as plantas n.º 05 e 06 reprovadas em 12 de dezembro de 2016, e as de n.º 03, 07 a 10, 16 a 19, 25 a 28, 34 a 37, 43 a 51 e 57 reprovadas em 23 de dezembro de 2016, recebendo a denominação “Vita Boulevard”, conforme mencionado no campo 3 dos Quadros Introdutórios dos Compromissos de Venda e Compra, e no Capítulo I do Memorial de Incorporação constante do Anexo II a este Prospecto Resumido.

O Empreendimento Vita Boulevard será formado por 06 (seis) setores ou subcondomínios distintos, financeira e administrativamente, relativamente independentes entre si, de acordo com o previsto no Capítulo VII do Memorial de Incorporação constante do Anexo II a este Prospecto Resumido e nos campos 3.1 e 3.2 dos Quadros Introdutórios do Compromisso de Venda e Compra das unidades da Incorporadora, a saber:

- (i) Setor Residencial** – constituído de **56** (cinquenta e seis) unidades autônomas “Apartamentos”, distribuídas do 2º ao 5º pavimentos do Bloco A e do Bloco B, além de **64** (sessenta e quatro) unidades autônomas “Boxes de Estacionamento Não Residencial”, localizadas no Subsolo 2;
- (ii) Setor Comercial** – constituído de **37** (trinta e sete) unidades autônomas “Salas”, distribuídas do 2º ao 5º pavimentos do Bloco C;
- (iii) Setor Medical Center** (também denominado **Setor Saúde e Bem-Estar**) – constituído de **30** (trinta) unidades autônomas “Salas”, distribuídas do 2º ao 5º pavimentos do Bloco D;
- (iv) Setor Hotel** – constituído de **140** (cento e quarenta) unidades autônomas “Suítes”, distribuídas do 2º ao 5º pavimentos do Bloco E e do Bloco F;
- (v) Setor Mall de Lojas** – constituído de **57** (cinquenta e sete) unidades autônomas “Lojas” e **13** (treze) unidades autônomas “Decks”, todas distribuídas no Pavimento Térreo do Empreendimento, inclusive no pavimento térreo dos blocos A, B, C e D e Blocos do Setor Hotel;
- (vi) Setor de Estacionamento Não Residencial** – constituído de **444** (quatrocentos e quarenta e quatro) unidades autônomas “Boxes de Estacionamento”, dentre as quais estão os estacionamentos obrigatórios para atender o Mall de Lojas, as Salas Comerciais e as Suítes do Hotel, distribuídos no Subsolo 1 e Subsolo 2 do Empreendimento.

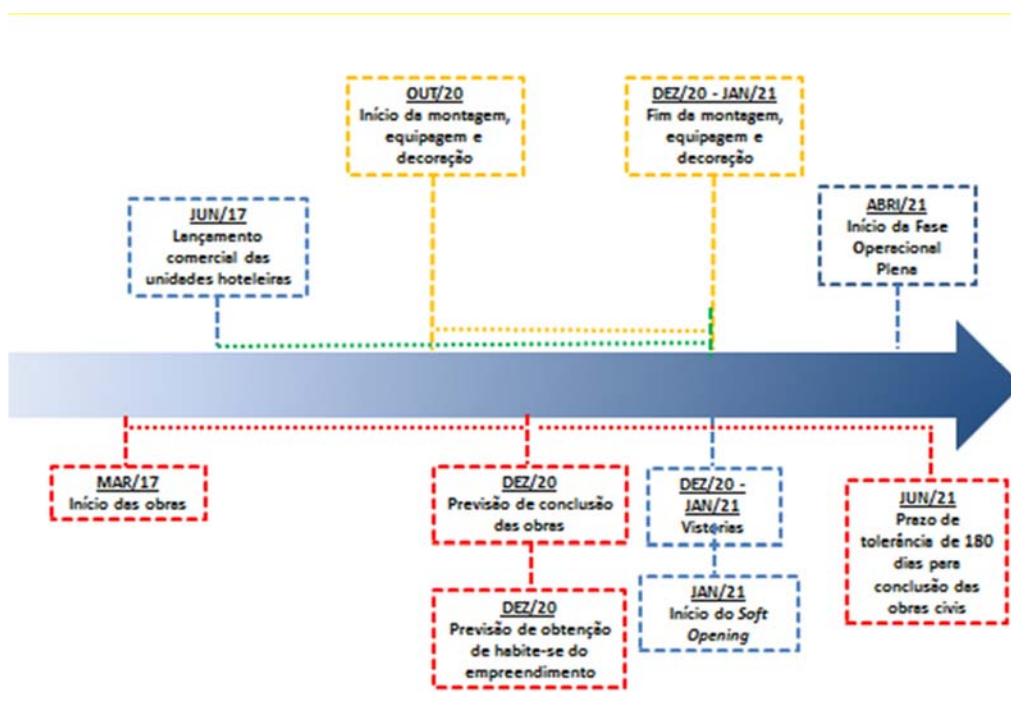
Importante ressaltar que os CICs a serem distribuídos **referem-se, unicamente, as 110 (cento e dez) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras que integram o Setor Hoteleiro do Empreendimento**, conforme mencionado na Seção “Características Principais da Oferta” – pág. 21 – deste Prospecto Resumido. As demais 30 (trinta) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras do Hotel, a saber, as n.º 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244 localizadas no Bloco E Setor Hotel e as n.º 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 e 110, localizadas no Bloco F Setor Hotel, são propriedade do Permutante Terreneiro (Centro Esportivo Gramadense), de modo que não fazem parte da Oferta, e somente poderão ser negociadas após 12 (doze) meses corridos do lançamento comercial do Empreendimento, momento em que a Operadora Hoteleira estará livre para negociá-las no mercado secundário. A Oferta, portanto, não abrange outros tipos de unidades, tampouco outros Setores que compõem o Empreendimento. Para informações mais detalhadas sobre o Empreendimento e cada um de seus pavimentos, o Investidor Adquirente deve consultar o Memorial de Incorporação constante do Anexo II a este Prospecto Resumido.

Características das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras

O Hotel disporá de 140 (cento e quarenta) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras (também denominadas “Suítes”), e, dentre estas, apenas as 110 (cento e dez) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras de propriedade da Incorporadora fazem parte da presente Oferta. As 30 (trinta) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras detidas pelo Permutante Terreneiro (Centro Esportivo Gramadense) não integram a presente Oferta, pois foram por ela adquiridas anteriormente e de forma direta da Incorporadora, de modo que somente poderão ser negociadas após 12 (doze) meses corridos do lançamento comercial do Empreendimento, momento em que a Operadora Hoteleira estará livre para negociá-las no mercado secundário. As Suítes, incluindo portanto as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, contarão com matrículas específicas, separadas e diversas da matrícula do terreno em que se encontrará localizado o Empreendimento, sendo que a individualização das matrículas ocorrerá após a expedição do Auto de Conclusão da Obra (“Habite-se”). Cada unidade possuirá características específicas, de acordo com o pavimento em que se encontrará e o seu tamanho.

Segue abaixo o cronograma estimado em relação aos principais eventos relacionados ao Hotel, a partir do seu lançamento comercial, estimado para ocorrer em junho de 2017:

Tabela A – Cronograma estimado:



As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras apresentam 10 (dez) tipologias diferentes em relação à área privativa, mas sem variação no preço de venda em razão disso, sendo que a única variação é de acordo com a forma de pagamento, se à vista ou a prazo. Seguem abaixo os preços das Unidades Autônomas Hoteleiras*:

Preço Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira à Vista: R\$ 336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil reais)

Preço Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira a Prazo: R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)**

*Valores de março/17. Os valores das unidades autônomas serão reajustados pelo INCC-M até a data de pagamento.

**O fluxo de pagamento do preço constante da Tabela de Vendas das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras é estruturado da seguinte forma: o Investidor Adquirente paga 30% (trinta por cento) no ato da assinatura do Compromisso de Venda e Compra, e 70% (setenta por cento) em parcelas mensais, ao longo da obra do Hotel, com pagamento até a entrega da obra.

Para informações mais específicas sobre as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, o Investidor Adquirente deverá consultar o Memorial de Incorporação constante do Anexo II a este Prospecto Resumido, bem como as Plantas e Memorial Descritivos de Acabamento, anexos ao Compromisso de Venda e Compra, constante do Anexo I deste Prospecto Resumido.

Regime Jurídico do Empreendimento

O Empreendimento será regido pela seguinte base legal acerca da incorporação imobiliária: (i.) Lei de Condomínio e Incorporações; (ii.) Código Civil; e (iii.) Lei dos Corretores de Imóveis.

Adicionalmente, o Hotel, especificamente se referindo às Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, será regido pela (i.) Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas para Entrega Futura (“Compromisso de Venda e Compra”) e seus anexos, quais sejam, (a) Memorial Descritivo do Proprietário - Especificações Técnicas de Acabamentos; (b) Minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento; (c) Plantas; pelo (ii.) Contrato de Locação (“Contrato de Locação”); pela (iii.) Declaração do Adquirente em relação ao Empreendimento e ao investimento por ele realizado por meio da aquisição da(s) unidade(s) autônoma(s) hoteleira(s), incluindo os fatores de risco relacionados, conforme Deliberação CVM 734; e pelo (iv.) Termo de Assunção de Compromissos Recíprocos, celebrados entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira.

Em suma, o Investidor Adquirente será proprietário da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, uma vez quitado o Compromisso de Venda e Compra, e locador da mesma à Operadora Hoteleira. É vedado o uso residencial das Suítes pelo Investidor Adquirente que, como condição do negócio, e a fim de permitir que todas as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras sejam exploradas por uma única empresa hoteleira (no caso, a Operadora Hoteleira), deverá, no mesmo ato de celebração do Compromisso de Venda e Compra, necessariamente, celebrar o Contrato de Locação com a Operadora Hoteleira.

Assim, caso o Investidor Adquirente queira utilizar-se do hotel, o fará nas mesmas bases de qualquer hóspede, segundo regras estabelecidas pela Operadora Hoteleira, consoante os estipulado na cláusula 3.2 Quadros Introdutórios dos Compromissos de Venda e Compra.

O Investidor Adquirente, em decorrência da locação e conforme previsto no Contrato de Locação, receberá da Operadora Hoteleira, mensalmente, um valor a título de locação, fixo e determinado, conforme detalhado na seção “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira” – pág. 24 deste Prospecto Resumido.

O Termo de Assunção de Compromissos Recíprocos, celebrado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, estabelece o compromisso da Incorporadora em implantar o Hotel, vinculando a venda das Unidades

Autônomas Hoteleiras à marca da Operadora Hoteleira e à celebração do Contrato de Locação, bem como a equipar e mobiliar o Hotel com base no memorial de FF&E que lhe é anexo. A Operadora Hoteleira, por sua vez, compromete-se a prestar toda a assessoria necessária à construção do Hotel, e a explorá-lo economicamente.

Para informações sobre cada um desses contratos, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “Resumo das Disposições Contratuais do CIC” – pág. 14 – deste Prospecto Resumido.

Possibilidade de Financiamento à Construção e Hipoteca ou Alienação Fiduciária do Empreendimento

Os Investidores Adquirentes deverão declarar ciência e concordar, por meio de cláusula específica e explícita do Compromisso de Venda e Compra (Cláusula Oitava do Compromisso de Venda e Compra), que poderá ser obtido financiamento para custeio parcial da construção do Hotel 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 Hotel 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.

Incorporação, Construção e Operação Hoteleira

O Hotel, incorporado pela Incorporadora, será construído pela própria Incorporadora, e operado pela Operadora Hoteleira, sob a marca “Laghetto Allegro”, de acordo com o mencionado no item 2.1 dos Compromissos de Venda e Compra e no campo 3.2.2. “b” dos Quadros Introdutórios dos Compromissos de Venda e Compra, respectivamente, e nos Considerandos I e IV do Contrato de Locação.

Para maiores informações sobre a Incorporadora, Construtora e a Operadora Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “Identificação da Incorporadora, Construtora e Operadora Hoteleira” – pág. 8 – deste Prospecto Resumido. Para maiores informações sobre o contrato que regula a operação hoteleira do Hotel, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “Resumo das Disposições Contratuais do CIC” – pág. 14 – deste Prospecto Resumido.

Data de Lançamento do Empreendimento

O lançamento comercial das demais unidades autônomas do Empreendimento – apartamentos residenciais, salas comerciais, lojas, *decks* e estacionamentos – ocorreu em 31 de março de 2017.

Já o lançamento comercial das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, irá ser realizado tão logo se obtenha a dispensa de registro de valor mobiliário pela CVM, na medida em que os demais requisitos já se encontram preenchidos (em suma, projeto aprovado e incorporação imobiliária registrada).

Estudo de Viabilidade do Hotel

Foi elaborado Estudo de Viabilidade do Hotel, datado de março de 2017, que compreende a análise de potencial técnico e financeiro do Hotel, do mercado e das possibilidades de rendimento. Este estudo será atualizado anualmente pela Incorporadora até o encerramento da Oferta, ficando disponível para consulta dos Investidores Adquirentes até a entrega do Hotel, em versão eletrônica, no *website* do Hotel e em versão impressa nos pontos de venda (durante a Oferta). O Estudo de Viabilidade do Hotel não deve ser interpretado, em nenhuma circunstância, como uma recomendação de investimento no Hotel. O investimento no Hotel apresenta riscos para o Investidor Adquirente. Ao decidir por adquirir as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, os Investidores Adquirentes deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. Para informações sobre os principais riscos envolvidos na aquisição do Hotel, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “Fatores de Risco” – pág. 25 – deste Prospecto Resumido.

Informações Financeiras e Operacionais do Empreendimento

Em cumprimento ao quanto disposto no inciso VII da Deliberação CVM 734, a Operadora Hoteleira se obriga a: a) elaborar e colocar à disposição do público, em página da rede mundial de computadores, no prazo de 60 (sessenta dias) contados do encerramento do exercício, demonstrações financeiras anuais, elaboradas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, auditadas por auditor independente registrado na CVM; e b) elaborar e colocar à disposição do público, em página da rede mundial de computadores, no prazo de 45 (quarenta e cinco dias) contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais referentes aos 03 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM.

III – RESUMO DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS DO CIC - CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO

São apresentadas a seguir informações resumidas sobre as disposições contratuais que regulam as relações entre os Investidores Adquirentes, na qualidade de futuros proprietários das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC integrante do Empreendimento, a Incorporadora e a Operadora Hoteleira.

É recomendada aos Investidores Adquirentes a análise integral desses contratos, que se encontram disponíveis para consulta no Anexo I deste Prospecto Resumido. Adicionalmente, é recomendada aos Investidores Adquirentes a leitura cuidadosa deste Prospecto Resumido, antes de aceitar a Oferta, em especial, a seção “Fatores de Risco” – pág. 25 e seguintes.

Compromisso de Venda e Compra

Cada Investidor Adquirente interessado em adquirir uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC integrante do Empreendimento deverá celebrar com a Incorporadora, ou com a Permutante Terreneira, a depender de quem for a titular dos direitos de aquisição da dita unidade, Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, constantes ambos os instrumentos do Anexo I deste Prospecto Resumido, por meio do qual a Incorporadora promete vender a cada Investidor Adquirente, individualmente, e este, por sua vez, a adquirir, para entrega futura, pronta e acabada, uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, com sua respectiva fração ideal de terreno e correspondente participação nas áreas de uso comum.

O Compromisso de Venda e Compra é composto por um quadro resumo e por cláusulas contratuais que disciplinam o negócio a ser celebrado. No quadro resumo, têm-se as qualificações da Incorporadora (na qualidade de promitente vendedora, ou de interveniente construtora e incorporadora, no caso de ser a Permutante Terreneira a promitente vendedora da unidade) (vide campo 1 dos Quadros Introdutórios do Compromisso de Venda e Compra), e do Investidor Adquirente (vide campo 2 dos Quadros Introdutórios do Compromisso de Venda e Compra), bem como a descrição do Empreendimento e das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras a serem adquiridas (vide campo 3 dos Quadros Introdutórios dos Compromissos de Venda e Compra). Nos termos do quadro resumo, os custos relativos à intermediação imobiliária que originar a celebração do Compromisso de Venda e Compra e que não estão incluídos no Preço da Unidade (vide campo 5 dos Quadros Introdutórios dos Compromissos de Venda e Compra) devem ser pagos pelo Investidor Adquirente, na data da assinatura do Compromisso de Venda e Compra, à intermediadora e/ou aos respectivos corretores de imóveis, conforme previsto no item 7 dos Quadros Introdutórios e no item 11.10 do referido instrumento.

O preço certo e ajustado para a venda prometida das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras é o constante do campo 5 dos Quadros Introdutórios dos Compromissos de Venda e Compra, podendo o valor ser pago à vista ou a prazo, observadas as cláusulas contratuais (Cláusulas Terceira e Nona), notadamente no que diz respeito à incidência de juros e atualização monetária. As parcelas serão reajustadas mensalmente desde o mês da assinatura do Compromisso de Venda e Compra até o efetivo pagamento, (i) pela atualização monetária acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-M), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), até o mês da expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), e (ii) pelo Índice de Preços para o Consumidor Amplo (IPCA), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a partir de então, de acordo com o previsto nas alíneas “a” e “b” do item 3.2 da Cláusula Terceira do Compromisso de Venda e Compra.

Os pagamentos deverão ser realizados na sede da promitente vendedora (Incorporadora) ou onde e a quem ela indicar, conforme item 3.1.1. dos Compromissos de Venda e Compra. É assegurado ao Investidor Adquirente o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto, desde que monetariamente atualizado pelos índices constantes do Compromisso de Venda e Compra, consoante com o item 3.4 dos Compromissos de Venda e Compra.

Se o Investidor Adquirente deixar de realizar o pagamento de qualquer das parcelas acordadas com a Incorporadora constantes do quadro resumo 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 previsto no Compromisso de Venda e Compra, na Cláusula Décima.

A falta de pagamento de prestações ou parcelas no respectivo vencimento, o descumprimento de quaisquer das obrigações assumidas ou a infração de qualquer norma estabelecida no Compromisso de Venda e Compra por parte do Investidor Adquirente, conforme mencionado no item 10.1.3 no Compromisso de Venda e Compra, dará à Incorporadora o direito de, a seu critério: (i) considerar o Compromisso de Venda e Compra rescindido automaticamente e de pleno direito; (ii) considerar as parcelas vincendas devidas em sua totalidade e por antecipação, tornando-se exigíveis todas as parcelas vencidas e não pagas; e (iii) promover o leilão dos direitos da promessa de venda e compra pactuada no Compromisso de Venda e Compra, em se tratando de alienação fiduciária.

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 Programa 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. Os valores pagos pelo Investidor Adquirente diretamente para a intermediadora, a título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o Investidor Adquirente, de acordo com o previsto no item 10.2.2. dos Compromissos de Venda e Compra.

Na hipótese de a rescisão operar-se após a transferência da posse da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira ao Investidor Adquirente, este ficará obrigado a devolver, de imediato, a Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira à Incorporadora, sob pena de esbulho possessório, bem como às deduções expressas anteriormente na hipótese de rescisão antes da posse, acrescidas de: (a) 0,5% (meio por cento) dos valores efetivamente pagos pelo Investidor Adquirente por mês de fruição da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira objeto do Compromisso de Venda e Compra; (b) despesas efetuadas pela Incorporadora para a recuperação da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, bem como aquelas realizadas para retorná-la às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao Investidor Adquirente; e (c) todos os valores em atraso relativos a Imposto Predial e Territorial Urbano, despesas condominiais e de gás, água e energia elétrica, conforme mencionado no item 10.3 dos Compromissos de Venda e Compra.

O Investidor Adquirente poderá optar por liquidar a totalidade do saldo devedor existente na data da conclusão das obras por meio de financiamento concedido por qualquer entidade financeira, cuja obtenção será de responsabilidade única e exclusiva do Investidor Adquirente, assim como todas as despesas decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações e tudo que for exigido pelo agente financiador. Essa opção será aplicável somente às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário, consoante com a Cláusula Oitava do Compromisso de Venda e Compra.

As obras deverão estar concluídas no prazo previsto no campo 6 dos Quadros Introdutórios dos Compromissos de Venda e Compra, o que estará caracterizado com a expedição do Auto de Conclusão de Obras (Habite-se), admitida a tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, para mais ou para menos, salvo motivo de força

maior ou caso fortuito, aí incluídos, exemplificativamente, chuvas não sazonais, greves que afetem o setor da construção civil, racionamentos de energia, guerras, revoluções, embargos de obra, morosidade na expedição do alvará de execução em função de exigências dos órgãos públicos competentes, mudanças na política econômica e falta de materiais ou equipamentos no mercado, em conformidade com o Compromisso de Venda e Compra, na Cláusula Quarta.

Após o Habite-se, a posse da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira será assumida diretamente pela Operadora Hoteleira, em conformidade com a item 1.8 do Contrato de Locação.

A escritura definitiva será outorgada, segundo o previsto na Cláusula Sétima do Compromisso de Venda e Compra, após a quitação integral do preço de venda e compra com recursos próprios, desde que o Investidor Adquirente esteja em dia com todas as demais obrigações assumidas por força do Compromisso de Venda e Compra. Correrão por conta do Investidor Adquirente todas as despesas decorrentes do Compromisso de Venda e Compra e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos, custas de Cartório de Notas e de Registro de Imóveis, Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), quitações fiscais e quaisquer outras, tais como tributos devidos sobre a operação e que venham a ser cobrados ou criados a qualquer tempo pelos órgãos públicos competentes, ainda que lançados em nome da Incorporadora. Na hipótese de aquisição com obtenção de financiamento bancário, a escritura definitiva tomará forma de instrumento de financiamento com pacto adjeto de hipoteca ou de alienação fiduciária em garantia, também correndo todas as despesas por conta do Investidor Adquirente.

Sem prejuízo das condições resolutivas previstas no Compromisso de Venda e Compra, este é celebrado em caráter de absoluta irretratabilidade e irrevogabilidade, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, seja a que título for, de acordo com o disposto no item 11.9 dos Compromissos de Venda e Compra.

O Investidor Adquirente, desde que esteja em dia com todas as obrigações assumidas e que obtenha, por escrito, a prévia anuência da Incorporadora, poderá transferir os direitos e obrigações decorrentes do Compromisso de Venda e Compra, mediante o pagamento à Incorporadora de uma taxa de 2% (dois por cento) do preço de venda corrigido, a título de expediente pela elaboração, anuência e fiscalização da cessão, segundo disposto na Cláusula Nona do Compromisso de Venda e Compra.

Fazem parte integrante do Compromisso de Venda e Compra os seguintes anexos: (i) Memorial Descritivo do Proprietário - Especificações Técnicas de Acabamentos; (ii) Minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento (adiante resumida); e (iii) Plantas da unidade.

Contrato de Locação

O Contrato de Locação é um contrato que será celebrado entre o Investidor Adquirente, na posição e locador, e a Operadora Hoteleira, na posição de locatária, na mesma oportunidade do Compromisso de Venda e Compra, tendo por objeto a locação, por prazo determinado, da Unidade Autônoma Hoteleira.

Todas as 140 (cento e quarenta) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras do Hotel, e demais áreas comuns do Setor Hoteleiro, serão destinadas à exploração e ao uso dentro da atividade hoteleira pela Operadora Hoteleira. Dessas, como já dito anteriormente, 30 (trinta) são de propriedade do Permutante terreneiro e não integram a Oferta.

No Contrato de Locação, em seu item 3.1, está previsto que a Unidade Autônoma Hoteleira deverá ser entregue mobiliada, decorada e equipada com todos os utensílios, equipamentos e demais itens necessários para a operação do Hotel.

O Contrato de Locação permite que o Investidor Adquirente comercialize a terceiros a Unidade Autônoma Hoteleira, os quais deverão ser cientificados, no ato da aquisição, do inteiro teor do Contrato de Locação, ao qual ficarão vinculados, conforme itens 3.2. e 3.3 e cláusula vigésima primeira do Contrato de Locação.

O Contrato de Locação, conforme rege sua cláusula quarta, é vigente a partir da sua assinatura, pelo período compreendido entre a assinatura e a assinatura do Termo de Entrega e Recebimento do Hotel pela Operadora Hoteleira, e durante o período de 12 (doze) anos contados da assinatura do Termo de Entrega e Recebimento do Hotel.

Poderão as partes, em comum acordo e mediante aditivo contratual, renovar o prazo de locação por um ou mais períodos determinados, conforme item 4.4. do Contrato de Locação.

A partir da assinatura do Contrato de Locação e também durante o período da Operação Soft Opening haverá uma carência de 100% do valor do aluguel. Transcorrido o período da Operação Soft Opening, e, assim, iniciada a Fase Operacional Plena, a locatária passará a pagar o valor acordado a título de aluguel, nos termos do item 5.2. do Contrato de Locação.

O aluguel é fixado em valor certo, fixo e determinado, de R\$ 1.681,92 (um mil seiscientos e oitenta e um reais e noventa e dois centavos), com data base de março de 2017, corrigido monetariamente pelo IGP-M/FGV, e será pago no dia 10 do mês subsequente, conforme itens 5.1, 5.3. e 5.4., respectivamente, do Contrato de Locação.

Durante a vigência da locação, a Operadora Hoteleira arcará com o pagamento dos Gastos Não Distribuíveis dos Gastos de Capital e das Despesas Operacionais, bem como das Despesas Condominiais ordinárias, a partir da assinatura do Contrato de Locação e durante sua vigência, tal como previsto nos itens 5.8 e 5.9, bem como 13.1 e 13.2 do Contrato de Locação.

Nos termos da cláusula sexta e do item 5.7 do Contrato de Locação, o Investidor Adquirente deverá efetuar o pagamento mensal, a partir de quando receber o aluguel, de valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do aluguel vigente destinado ao Fundo de Reposição de Ativos, a ser depositado em conta bancária própria, criada pela Operadora Hoteleira. Os valores do Fundo de Reposição de Ativos serão preferencialmente para o custeio dos seguintes itens: (i.) Renovação quando necessária da pintura externa do Hotel; (ii.) Renovação e aquisição de móveis e utensílios indispensáveis para o funcionamento das Unidades Autônomas Hoteleiras; (iii.) Execução de pequenas obras indispensáveis para o funcionamento do Hotel e demais necessidades verificadas; e (iv.) Realização de benfeitorias devidamente autorizadas pela assembleia de condôminos do Setor Hotel.

Na rescisão do Contrato de Locação, está previsto que o saldo existente no Fundo de Reposição de Ativos, passará a ser integralmente da Operadora Hoteleira, como prevê o item 6.2 de tal contrato.

Nos termos da cláusula sétima do Contrato de Locação, as 68 (sessenta e oito) vagas de estacionamento a serem disponibilizadas pelos proprietários dos boxes de estacionamento do Setor Não Residencial ao Setor Hotel sem cobrança de valores, ainda que via sistema rotativo, serão indeterminadas, podendo (i) a vaga estar incluída em sistema rotativo de vagas a ser administrado por uma única empresa especializada; (ii) o usuário da vaga ter acesso as mesmas somente através da utilização de manobrista da empresa operadora dos serviços; (iii) em sendo adotado o sistema rotativo com manobrista, é assegurado a dito(s) proprietário(s) da(s) vaga(s) o direito de utilizar(em)-se das áreas de circulação para estacionamento por acumulação. No entanto, o(s) usuário(s) dessa(s) vaga(s) ficará(ão) obrigado(s) a deixar as chaves do(s) respectivo(s) veículo(s) em poder do manobrista, durante todo o tempo em que os mesmos permanecerem estacionados na garagem, a fim de permitir a sua movimentação e acomodação. sem custo, ainda que via sistema rotativo, 68 (sessenta e oito) vagas de estacionamento, indeterminadas. Tal disponibilização visa a garantir o atendimento à legislação municipal quanto ao número de vagas exigidas para tal Setor. O Investidor Adquirente não fará jus a qualquer receita adicional por conta do uso destas 68 (sessenta e oito) vagas de estacionamento pelo Hotel. Por outro lado, haja cobrança do reembolso proporcional de despesas com manutenção e limpeza das vagas utilizadas pelo Setor Hotel, a Operadora Hoteleira fará o pagamento de dito reembolso, enquanto vigente o presente Contrato de Locação.

A Operadora Hoteleira deverá iniciar a Fase Operacional Plena em até 90 (noventa) dias do Termo de Entrega e Recebimento do Hotel, como dispõe alínea "c" do item 10.2 do Contrato de Locação.

A Operadora Hoteleira obriga-se a obter todas as autorizações e licenças para operação do Hotel, conforme item 10.2."a" do Contrato de Locação . E, ainda, nos termos da cláusula décima quinta do Contrato de Locação, a contratar seguro em valor não inferior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para cobertura de eventuais danos em decorrência de riscos de fogo, raio, explosão, furto, descarga elétrica e responsabilidade civil, em relação a terceiros, prédio do Hotel e equipamentos (máquinas mobiliários etc.).

Com a extinção da locação objeto do Contrato de Locação, a Operadora Hoteleira deverá desocupar as Unidades Autônomas Hoteleiras e, assim, todo o Hotel, restituindo-as aos proprietários livre de pessoas e/ou coisas, com todas as benfeitorias, instalações elétricas e hidráulicas, etc. em perfeito estado de conservação, ressaltando o desgaste natural decorrente da utilização e a depreciação do período.

Está previsto no Contrato de Locação que a Operadora Hoteleira deverá devolver o imóvel locado nas mesmas condições em que o recebeu, quando do término de sua vigência, conforme item 4.2. de tal contrato, se não prorrogado pelas Partes, como prevê o item 4.4.

Será objeto de rescisão automática, nos termos do item 18.1, nas seguintes hipóteses: a) sinistro total do imóvel; b) a sua desapropriação; ou c) o inadimplemento de qualquer cláusula do Contrato de Locação, cuja mora não tenha sido purgada após o recebimento de notificação específica concedendo o prazo de 30 (trinta) dias.

O Investidor Adquirente não poderá rescindir, sem justo motivo, o contrato antes de expirado o prazo contratado, sob pena de ter de indenizar a Operadora Hoteleira em valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos locatícios do período ainda faltante. Caso a rescisão ocorra no último ano de locação o LOCADOR terá que indenizar à Operadora Hoteleira a integralidade dos locatícios vincendos. É o que prevê o item 18.2 do Contrato de Locação.

A Operadora Hoteleira, por sua vez, não poderá rescindir, sem justo motivo, o contrato antes de expirado o prazo ora contratado, sob pena de ter de indenizar o Investidor Adquirente em valor equivalente a 12 (doze) meses do aluguel mensal, calculado proporcionalmente ao período remanescente do prazo de vigência contratual. Mas, na eventualidade de o Investidor Adquirente locar o imóvel a terceiros ante do prazo de 12 (doze) meses, a multa rescisória ficará limitada ao período em que o imóvel permanecer descoberto por contrato de locação. É o que preveem os itens 18.3 e 18.3.1 do Contrato de Locação.

No Contrato de Locação está previsto que o instrumento foi firmado tendo em vista um equilíbrio econômico financeiro entre a estimativa de receitas e despesas da atividade empresária exercida sobre o imóvel, o que viabiliza apurar o pagamento do aluguel contratado. A quebra desse equilíbrio enseja a revisão dos termos aqui pactuados, ou, a critério das partes, enseja rescisão do contrato. Considera-se quebrado o equilíbrio econômico financeiro do contrato sempre que a ocupação média do hotel dos últimos doze meses for inferior a 50% (cinquenta por cento), ou superior a 85% (oitenta e cinco por cento). É o que prevê o item 18.4 do Contrato de Locação.

Caso seja necessário fazer uso das vias judiciais para obtenção do cumprimento de qualquer cláusula ou condição do Contrato de Locação, ele prevê no seu item 22.1 que a parte infratora ficará obrigada a pagar honorários advocatícios correspondentes a 20% (vinte por cento) do valor da condenação, além das custas e demais despesas judiciais e/ou extrajudiciais.

O Contrato de Locação é regido pela Lei n.º 8.245/91 e demais dispositivos do Código Civil Brasileiro, conforme previsto no item 22.2 de tal contrato.

O Investidor Adquirente poderá indicar a Operadora Hoteleira para ser síndica do subcondomínio do Setor Hotel e administradora das áreas comuns deste, conforme previsto no item 22.5 de tal contrato.

Termo de Assunção de Compromissos Recíprocos

O Termo de Assunção de Compromissos Recíprocos, celebrado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, tem como objeto, de acordo com o disposto em sua Cláusula Primeira, o estabelecimento de

compromissos, termos e condições a serem cumpridos pelas Partes para fins da implantação do Setor Hotel, afiliação do Hotel à marca Laghetto Allegro e sua futura operação, via locação das Suítes, pela Laghetto.

Por meio de tal instrumento, conforme disposto em sua Cláusula Quarta, a Incorporadora obrigou-se a:

- (i.) projetar, construir, instalar, montar, equipar e decorar o Hotel, conforme as orientações de natureza hoteleiras fornecidas pela Laghetto, e em estrita consonância com o Anexo I – FF&E de tal instrumento;
- (ii.) lançar o Hotel com a marca Laghetto, atrelando, na comercialização das Suítes, a vinculação com a Laghetto mediante a celebração do Contrato de Locação, e cientificando os adquirentes a respeito da limitação do uso e disponibilidade das Suítes e do Hotel, nos termos da cláusula segunda de dito instrumento;
- (iii.) locar as Suítes não alienadas até a conclusão do Hotel à Laghetto, que remanescerem em sua propriedade, nos mesmos termos e condições dos demais Contratos de Locação vigentes, sendo certo que, em relação a tais Suítes, os Contratos de Locação com a Incorporadora vigerão até a alienação das Suítes a terceiros, os quais, por sua vez, deverão firmar contratos próprios com a Laghetto oportunamente;
- (iv.) permitir à Laghetto acesso às obras do Hotel, para acompanhamento e fiscalização.

Já a Operadora Hoteleira, de acordo com a Cláusula Quinta daquele instrumento, obrigou-se a, dentre outros:

- (i.) celebrar os Contratos de Locação com cada adquirente de unidade autônoma Suíte;
- (ii.) obter o alvará de instalação e funcionamento do Hotel, e demais licenças e autorizações necessárias, renovando-os quando necessário, de forma a mantê-los em ordem e em dia;
- (iii.) pagar o valor de aluguel devido por força dos Contratos de Locação, bem como demais taxas, tributos e contratações a que se obrigou;
- (iv.) contratar, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade, todo pessoal necessário à execução dos serviços objeto deste instrumento, responsabilizando-se pelo direcionamento e distribuição dos serviços daqueles que contratar, bem como pelo pagamento da respectiva remuneração e arcando exclusiva e pontualmente com todos os ônus e encargos trabalhistas, sociais, fiscais, tributários, previdenciários e do FGTS, inclusive em relação a eventuais verbas devidas em decorrência de acidentes do trabalho ou outros, devidos em decorrência das relações mantidas para atendimento do objeto do presente contrato e operação do Hotel;
- (v.) executar os serviços de operadora hoteleira conforme os padrões de qualidade previstos nas normas técnicas aplicáveis, observando e cumprindo as normas e disposições legais emanadas dos órgãos competentes, bem como prestar todos os esclarecimentos e informações que lhe forem solicitadas pela Incorporadora e proprietários das Suítes;
- (vi.) substituir qualquer de seus empregados, prepostos ou contratados, a pedido da Incorporadora, em caso de conduta prejudicial ao bom andamento do Empreendimento e do Condomínio como um todo;
- (vii.) responsabilizar-se por quaisquer demandas, inclusive reclusórias trabalhistas ou ações de indenização de qualquer natureza ajuizadas pelo seu pessoal contra a Incorporadora ou contra ambos os contratantes, ou movidas por empregados seus, cujo nexos causal esteja ligado à execução deste contrato, requerendo seu ingresso no feito como litisconsorte passivo ou aceitando incondicionalmente seu chamamento ao processo e assumindo integralmente os ônus decorrentes de tais demandas, qualquer que seja o seu resultado, mesmo na hipótese de não chegar a figurar como parte na lide;
- (viii.) preservar o patrimônio da Incorporadora ou o Empreendimento ou do Condomínio e reparar, imediatamente, às suas expensas, todos os danos a que, voluntária ou involuntariamente, der causa;
- (ix.) observar rigorosamente todas as normas de segurança, medicina e higiene do trabalho, de prevenção contra incêndio, bem como todas as demais normas internas do Condomínio;
- (x.) manter a regularidade das licenças, autorizações, certidões e/ou outros instrumentos previstos na legislação, de sua responsabilidade, necessários à operação hoteleira, inclusive quanto à configuração do Hotel como condo-hotel;
- (xi.) cumprir os termos dos Contratos de Locação celebrados.

O Termo de Assunção de Compromissos Recíprocos vigerá até a data da abertura do Hotel, ou enquanto a Incorporadora detiver unidades no Setor Hotel, o que ocorrer por último, conforme Cláusula Oitava do mesmo.

Minuta da Convenção de Condomínio

A minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento discrimina, em seu Artigo 3º, todos os diferentes Setores do Empreendimento, antes referidos, as áreas de uso comum, identificando, no Artigo 5º, aquelas de divisão proporcional e, no Artigo 6º, aquelas de divisão não proporcional atribuídas a um e outro Setor; o modo e uso das diferentes Partes – Artigo 8º; a Administração do Condomínio, a ser feita por Síndico e Conselho Consultivo – Artigo 18; as atribuições e deliberações da Assembleia Geral – Artigo 27; as Despesas Ordinárias – Artigo 35 e seguintes; as Despesas Extraordinárias – Artigo 41 e seguintes; entre outros. Prevê as funções e o custeio de cada um dos setores de modo distinto, assim como as despesas que serão atribuídas a cada um, prevendo que os setores deverão ter, cada qual, de forma distinta e independente, centro de custos próprios, incluindo as contabilidades, contas correntes, administração, e ligações de água, luz, gás e tudo mais que for possível fazer de forma independente para cada setor condominial – Artigo 35 e seguintes. No Regimento Interno, contido no Artigo 50, estão os direitos e as obrigações dos Condôminos.

Entre as vedações aos Condôminos previstas na minuta da Convenção de Condomínio, destacam-se usar diretamente sua Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira sem a observância da posse da Operadora Hoteleira sobre ela – Artigo 8º, Parágrafo Quarto. No Artigo 52 estão previstas normas da operação do Setor Hoteleiro pela Operadora Hoteleira.

No Parágrafo 11 do Artigo 8º está previsto o seguinte: O(s) Condômino(s) proprietário(s) dos boxes de estacionamentos do **Subcondomínio de Estacionamento Não Residencial** deverão garantir que o **Setor Hotel** tenha à disposição para uso, sem cobrança de valores, ainda que via sistema rotativo, de 68 (sessenta e oito) vagas de estacionamento, indeterminadas, que condições de uso que poderão ser as seguintes, sem prejuízo de outras que tal(is) Condômino(s) proprietário(s) venha(m) a implementar: (i) a vaga estar incluída em sistema rotativo de vagas a ser administrado por uma única empresa especializada; (ii) o usuário da vaga ter acesso as mesmas somente através da utilização de manobrista da empresa operadora dos serviços; (iii) em sendo adotado o sistema rotativo com manobrista, é assegurado a dito(s) proprietário(s) da(s) vaga(s) o direito de utilizar(em)-se das áreas de circulação para estacionamento por acumulação. O(s) usuário(s) dessa(s) vaga(s) ficará(ão) obrigado(s) a deixar as chaves do(s) respectivo(s) veículo(s) em poder do manobrista, durante todo o tempo em que os mesmos permanecerem estacionados na garagem, a fim de permitir a sua movimentação e acomodação. Tais condições visam a garantir o atendimento à legislação municipal quanto ao número de vagas exigidas para as suítes do hotel, que somam 68 (sessenta e oito). Embora seja sem cobrança pelo uso, poderá ser cobrado o reembolso proporcional de despesas com manutenção e limpeza das vagas utilizadas por tais usuários.

Compete aos Condôminos, anualmente, eleger um síndico, para exercer as funções previstas em lei e na minuta da Convenção de Condomínio – Artigo 20. A minuta da Convenção de Condomínio prevê que, anualmente, será realizada assembleia geral ordinária dos Condôminos, a fim de deliberar sobre os seguintes assuntos: (a) fixar o orçamento do ano em início; (b) eleger o Síndico, os Subsíndicos e o Conselho Consultivo; (c) aprovar ou as contas do Síndico e do Conselho Consultivo; (d) além de outras matérias constantes da ordem do dia – Artigo 29.

A falta de cumprimento ou inobservância de quaisquer das estipulações da minuta da Convenção de Condomínio e do regulamento interno do Empreendimento tornará o Condômino 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), havendo possibilidade de ser fixada em valor correspondente ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais (Artigo 47), e até mesmo ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais (Artigo 48), sem prejuízo da exigência pelo cumprimento compulsório da norma violada e da responsabilidade e da reparação de todos os danos e prejuízos causados pela infração (Artigos 46, 47 e 48).

É prevista a constituição de Fundo de Reserva, pelos juros moratórios, multas e penalidades previstas nesta Convenção ou estabelecidas pelas Assembleias Gerais dos Condôminos, que venham a ser cobradas dos mesmos Condôminos no Artigo 66 do aludido instrumento.

IV – CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA

Nome do Empreendimento	Vita Boulevard
Nome do Hotel (Setor Hoteleiro)	Hotel Laghetto Allegro Vita
Incorporadora/Ofertante	TBP Gramado Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Operadora Hoteleira	Hotel Laghetto Gramado Ltda.
Número de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras a serem vendidas	Até 110 (cento e dez) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, que contarão com matrículas específicas, separadas e diversas da Matrícula do terreno em que se encontrará localizado o Empreendimento.
Forma de Pagamento	O Investidor Adquirente poderá efetuar o pagamento do preço da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira à vista ou em parcelas. Adicionalmente, o Investidor Adquirente poderá optar por liquidar a totalidade do saldo existente na data da conclusão de obras, por meio de financiamento concedido por qualquer instituição financeira, cuja obtenção será de responsabilidade única e exclusiva do Investidor Adquirente, assim como todas as despesas decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações e tudo que for exigido pelo agente financiador. O financiamento não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a Incorporadora, nem justificar atraso no pagamento da referida parcela do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias, em conformidade com a Cláusula Sexta dos Compromissos de Venda e Compra.
Valor Total da Oferta	Até R\$ 46.200.000,00 (quarenta e seis milhões e duzentos mil reais), considerando o somatório dos valores de tabela (pagamento a prazo) previstos para o lançamento do Hotel da totalidade das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC ofertadas.

Público Alvo	A Oferta é destinada exclusivamente a (i) Investidores Adquirentes que invistam ao menos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais na Oferta); ou a (ii) Investidores Adquirentes qualificados para a Oferta, assim entendidos como investidores que possuam ao menos R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio.
Inadequação da Oferta	A Oferta não é adequada a Investidores Adquirentes que: (i) não tenham conhecimento dos riscos envolvidos no investimento em imóveis; (ii) necessitem de liquidez com relação às Unidades Autônomas Imobiliárias 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 Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais, no que se refere à desvalorização do investimento no bem imóvel, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Para maiores informações sobre os riscos envolvidos, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “Fatores de Risco” – pág. 25 - deste Prospecto Resumido.
Data de Início da Oferta	A data prevista para o lançamento do Hotel e início da Oferta é junho de 2017.
Prazo de Duração da Oferta	As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras serão comercializadas por prazo indeterminado, finalizando-se a distribuição com a venda da totalidade das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras que compõem a Oferta, ou a qualquer momento, caso a Incorporadora decida manter a propriedade de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras.
Intermediação	A Oferta será conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista (i) as características eminentemente imobiliárias da Oferta e (ii) a dispensa de contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a Oferta, concedida pela CVM com base na Deliberação CVM 734.
Remuneração	Cada Investidor Adquirente das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC fará jus ao recebimento de sua remuneração decorrente do Hotel, calculada conforme o descrito na seção “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 24 – deste Prospecto Resumido.

Regime Jurídico

O Empreendimento será regido pela seguinte base legal acerca da incorporação imobiliária: (i) Lei de Condomínio e Incorporações; (ii) Código Civil; e (iii) Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 (“Lei dos Corretores de Imóveis”). Adicionalmente, o investimento no Hotel, será regido pela (i) Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas para Entrega Futura (“Compromisso de Venda e Compra”), e seus anexos, quais sejam, (a) Memorial Descritivo do Proprietário - Especificações Técnicas de Acabamentos; (b) Convenção de Condomínio do Empreendimento; (c) Plantas; pelo (ii) Contrato de Locação; e pela (iii) Declaração do Adquirente em relação ao Hotel e ao investimento por ele realizado por meio da aquisição da(s) unidade(s) autônoma(s) hoteleira(s), incluindo os fatores de risco relacionados, conforme Deliberação CVM 734.

Informações sobre o Empreendimento

As principais características do Empreendimento encontram-se descritas na seção “Descrição do Empreendimento” – pág. 9 – deste Prospecto Resumido.

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, Construtora e Operadora Hoteleira” – pág. 8 – deste Prospecto Resumido, ou por meio do seguinte endereço eletrônico: www.vitaboulevard.com.br. As informações constantes do *website* da Operadora Hoteleira e do Empreendimento não são parte integrante e nem se encontram incorporadas por referência a este Prospecto Resumido.

Declarações

O modelo da Declaração do Adquirente e a Declaração dos Ofertantes, para fins da Deliberação CVM 734 (item IV, “a”, “5”), assinada pelos representantes legais da Incorporadora e da Operadora Hoteleira, encontram-se anexas a este Prospecto Resumido (Anexos III e IV).

V – REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES E DA OPERADORA HOTELEIRA

Remuneração dos Investidores Adquirentes

A remuneração de cada Investidor Adquirente corresponderá ao valor da locação, ou seja, R\$ 1.681,92 (um mil seiscentos e oitenta e um reais e noventa e dois centavos), fixo, certo e reajustável nos termos do Contrato de Locação.

Será descontado do valor da locação, pela Operadora Hoteleira, o Fundo de Reposição de Ativos, mensalmente, no percentual de 05% (cinco por cento) sobre o valor da locação, assim o valor da locação, após o referido desconto, será de R\$ 1.597,82 (um mil quinhentos e noventa e sete reais e oitenta e dois centavos).

Para mais informações sobre as taxas cobradas pela Operadora Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar os contratos constantes do Anexo I a este Prospecto Resumido.

Remuneração da Operadora Hoteleira

A Operadora Hoteleira, no presente caso, está assumindo todos os riscos comerciais do negócio da exploração hoteleira, atuando em nome próprio por sua conta e risco. Enquanto os investidores têm uma remuneração fixa, conforme referido acima no item “*Remuneração dos Investidores Adquirentes*”, a qual independente da taxa de ocupação, da diária média e dos custos operacionais, ou seja, independente da operação hoteleira ser lucrativa, a Operadora Hoteleira pode ou não ter remuneração positiva.

A Operadora acredita na viabilidade do negócio e decidiu assumir os riscos, procurando-se remunerar de forma a compensar seus riscos.

A Operadora pretende se remunerar, ou seja, lucrar com a operação, ficando com o resultado da exploração hoteleira, sendo que um dos custos é a remuneração dos investidores.

O Estudo de Viabilidade do Hotel indica como se faz a apuração do resultado da operação hoteleira, sendo que se pode mostrar a equação de remuneração da Operadora Hoteleira da seguinte forma:

- (+) Receita Total (hospedagem, alimentos e bebidas e outras receitas)
- (-) Impostos sobre Vendas/Faturamento
- (-) Despesas Operacionais (insumos, salários, encargos, despesas administrativas, marketing, vendas, utilidades, manutenção, etc)
- (-) Taxa Básica da Operadora para reembolso de serviços centralizados
- (-) Seguros e IPTU
- (-) Aluguel dos Investidores (inclui Fundo de FF&E)

RESULTADO DA OPERADORA

O Estudo de Viabilidade indica que, no primeiro ano de operação do Hotel, a Operadora Hoteleira deve receber menos da metade dos aluguéis pagos para os investidores, podendo ter remuneração maior que a dos investidores a partir do quarto ano.

VI – FATORES DE RISCO

Os fatores de risco a seguir mencionados (“Fatores de Risco”) devem ser considerados pelos potenciais Investidores Adquirentes antes de ser tomada qualquer decisão de investir no Empreendimento mediante a aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC.

O valor de mercado das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras e o retorno financeiro do Hotel podem, a qualquer momento, ser afetados por tais Fatores de Risco, os quais, portanto, devem ser analisados e avaliados por potenciais Investidores Adquirentes.

Os Fatores de Risco a seguir expostos são os que a Incorporadora conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Hotel. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela Incorporadora ou que esta considere atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o Hotel, 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. 14 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. 14 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. 20 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. 14 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 consequente 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.