

OFERTA PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS HOTELEIRAS OBJETO DE  
CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO (“CIC”) NO EMPREENDIMENTO MAXPLAZA -  
HOTEL LINX CANOAS (“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) Não há garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas.**

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

Em caso de Resultado Operacional negativo, não haverá dividendos a serem distribuídos pela SCP aos sócios, os quais, inclusive, deverão realizar os aportes necessários, na medida e na proporção do seu capital social, a fim de equalizarem o resultado da SCP. Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 33 – do Prospecto Resumido.

É importante ressaltar que o risco de prejuízo em caso de insucesso da exploração da atividade hoteleira atinge os Investidores Adquirentes, na qualidade de sócios participantes da SCP, assumindo estes também os riscos imobiliários relacionados ao Hotel, incluindo o risco de desvalorização das suas unidades para revenda (seja em decorrência de desvalorização do mercado imobiliário como um todo ou da região em que se localiza o Hotel, seja em razão de resultados insatisfatórios do Hotel), com a consequente perda do valor investido.

**2) A possibilidade de os Investidores Adquirentes não obterem lucro ou apurarem prejuízos em decorrência do insucesso do Hotel.**

Os Investidores Adquirentes poderão não obter lucro no caso de o Hotel não ter Resultado Operacional satisfatório. Isso porque a remuneração dos Investidores Adquirentes está atrelada ao Resultado Operacional positivo da SCP cujo objeto é a exploração do Hotel, sendo que farão jus a dividendos no caso de haver Lucro Operacional Líquido, consoante previsto no item 12.1 do Termo de Adesão à SCP. Assim, no caso de insucesso do Hotel, os Investidores Adquirentes poderão, inclusive, amargar prejuízos, na medida em que deverão, como sócios participantes da SCP, aportar os recursos necessários, cada um na proporção do capital social que detiver, a fim de equalizarem o resultado da SCP, conforme previsto na alínea “h” do item 7.1. do Termo de Adesão à SCP. Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento” – pág. 33 – do Prospecto Resumido.

**3) A possibilidade de, no caso de compra financiada de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, a Taxa Interna de Retorno do Investimento (TIR) ser inferior à projetada no estudo de viabilidade econômica, tendo em vista a possibilidade de a taxa de correção do saldo devedor ser atualizada por uma variação superior à TIR.**

No Estudo de Viabilidade do Hotel, a Taxa Interna de Retorno do investimento foi calculada com base no fluxo de caixa previsto (investimentos e resultado operacional futuro por unidade hoteleira). Para a compra da unidade a prazo, as parcelas foram corrigidas pelo INCC, conforme previsto em contrato. Como premissa para o estudo, foi utilizado o INCC 2015, divulgado pela FGV (acumulado 12 meses: 7,24%). Caso o referido índice apresente redução no período de desembolso do investidor, a TIR poderá apresentar uma melhora em relação ao dado informado no estudo de viabilidade. Da mesma forma, caso o INCC sofra aumentos superiores, a TIR poderá sofrer impacto negativo.

#### **4) 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. 19 do Prospecto Resumido, sendo que a previsão contratual consta na Cláusula Nona do Compromisso de Venda e Compra das unidades da Incorporadora, e na Cláusula Décima do Compromisso de Venda e Compra das unidades da Permutante Terreneira; (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. 19 do Prospecto Resumido, sendo que a previsão contratual consta no item 9.2 do Compromisso de Venda e Compra das unidades da Incorporadora, e no item 10.2 do Compromisso de Venda e Compra das unidades da Permutante Terreneira; (c) caso a Sócia Ostensiva, sem justa causa e sem que esteja inadimplente com relação a quaisquer de suas obrigações pactuadas, por iniciativa ou ato de responsabilidade dos Sócios Participantes (figura na qual se enquadra o Investidor Adquirente), venha a ser colocada na impossibilidade de exercer plena e satisfatoriamente suas atividades, resultando, em função disto (após notificação sem purga da mora ou superação do fato impeditivo), o término do Termo de Adesão à SCP: os Sócios Participantes ficarão obrigados a pagar à Sócia Ostensiva, para livre disponibilidade desta, em até 30 (trinta) dias antes da data prevista para que o término do Termo de Adesão à SCP ocorra, uma multa no valor que corresponder a 50% (cinquenta por cento) dos valores a que a Sócia Ostensiva faria jus se referido instrumento perdurasse até o final, tomando-se por base a média de seus

rendimentos nos últimos 12 (doze) meses anteriores ao do término do Termo de Adesão à SCP, conforme “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata do “Termo de Adesão à SCP”, na pág. 22 do Prospecto Resumido, sendo que a previsão contratual consta no item 17.5 do Termo de Adesão à SCP; (d) 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 45 da Convenção de Condomínio), havendo possibilidade de ser fixada em valor correspondente ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais (Artigo 46 da Convenção de Condomínio), e até mesmo ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais (Artigo 47 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. 27 do Prospecto Resumido.

**5) As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras que integram o Empreendimento poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização, podendo, inclusive, gerar prejuízo.**

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

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância de suas Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, sendo que a baixa utilização das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras que integram o Empreendimento, com a conseqüente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, podendo, inclusive, significar a necessidade de aportes na SCP, de forma a cobrir prejuízos, conforme previsto na alínea “h” do item 7.1 do Termo de Adesão à SCP e exposto na seção “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 33 – do Prospecto Resumido.

**6) A possibilidade de o Investidor Adquirente ter de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras.**

Conforme especificado acima, considerando que o Investidor Adquirente será Sócio Participante da SCP, em caso de Resultado Operacional negativo da SCP, os Investidores Adquirentes deverão, na proporção de suas cotas sociais, fazer frente às despesas da atividade hoteleira, com o aporte de recursos adicionais aos inicialmente investidos, conforme detalhado na alínea “h” do item 7.1 do Termo de Adesão à SCP e exposto na seção “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 33 – do Prospecto Resumido.

**7) O Hotel será explorado comercialmente por terceiros e eventuais deficiências na operação hoteleira poderão afetar os resultados do Hotel.**

O Hotel será explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis (identificada na pág. 08 – do Prospecto Resumido). Embora os Condôminos possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta de serviços hoteleiros, assim como a depreciação do Hotel, em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem, relacionados à

desvalorização da marca do Hotel poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Hotel, com efeitos negativos diretos sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes.

**8) Há risco de condenações em dinheiro em valor significativo em processos judiciais ou administrativos decorrentes da construção do Empreendimento e da exploração de sua atividade hoteleira.**

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive processos cíveis, trabalhistas, previdenciários, tributários, ambientais, ações civis públicas, ações populares, e outros, movidos contra o Empreendimento, inclusive decorrentes da construção do Empreendimento pela Construtora ou da exploração da atividade hoteleira pela Operadora Hoteleira, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o Resultado Operacional do Hotel e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores Adquirentes. Há possibilidade, ainda, de os Investidores Adquirentes, na qualidade de proprietários das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras e Condôminos, virem a ser responsabilizados, solidária ou subsidiariamente, em juízo, em decorrência destas demandas judiciais ou administrativas, ainda que indiretamente, por meio da SCP da qual são sócios participantes, na medida em que a SCP quem responde por demandas judiciais ou administrativas, salvo em caso de comprovada falha, ilegalidade, má fé ou má gestão da Operadora Hoteleira, quando esta responde, conforme alínea "m" do item 6.1 do Termo de Adesão à SCP.

**9) O surgimento de novos concorrentes e/ou o fortalecimento dos concorrentes já existentes pode alterar a dinâmica do mercado.**

O setor hoteleiro no Brasil é competitivo e a consolidação e profissionalização do setor podem levar ao surgimento de concorrentes mais preparados, o que poderá prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais do Hotel. Além disso, apesar de o Estudo de Viabilidade do Hotel ter apurado que não existe atualmente previsão de, nos próximos anos, serem inaugurados novos hotéis próximos ao Empreendimento, é possível que outros empreendimentos, ainda que atualmente não estejam em planejamento ou sobre os quais não se tenha conhecimento, venham a ser implantados no médio prazo naquela região. Por isso, deve ser levada em conta a possibilidade de que tais concorrentes passem a oferecer produto equivalente e, assim, tornem-se competidores do Empreendimento.

**10) 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. 12 do 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.

**11) A influência que a Incorporadora e/ou Operadora Hoteleira possam vir a exercer nas assembleias de condômino e de sócios da SCP, caso venham a manter em sua propriedade partes ideais ou unidades autônomas do Hotel**

A Operadora Hoteleira é proprietária de 33 (trinta e três) unidades autônomas hoteleiras do Hotel – conforme informado na pág. 12 do Prospecto Resumido, participando ela das assembleias dos sócios, também com os direitos dos Sócios Participantes em relação a ditas suítes, excetuado o direito de deliberação e aprovação de suas contas tampouco da eleição do Conselho Fiscal da SCP – hipóteses em que não poderá participar da votação, conforme previsto no item 14.2 do Termo de Adesão à SCP, e mencionado na pág. 25 do Prospecto Resumido. Inobstante, poderá ela exercer influencia nas assembleias de sócios da SCP; a Incorporadora, caso mantenha unidades autônomas hoteleiras em sua titularidade,

também poderá influenciar nas assembleias de condôminos do Empreendimento, bem como de sócios da SCP.

**12) 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 13ª do Compromisso de Venda e Compra das unidades da Incorporada, e mencionado na pág. 16 do 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.

**13) 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.

**14) Os setores imobiliário e hoteleiro são extensamente regulados, e eventuais mudanças nessa regulação podem influenciar os resultados do Hotel.**

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

**15) 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.

**16) 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.

**17) Parcela substancial da remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro está vinculada à receita bruta do empreendimento hoteleiro, o que pode configurar conflito de interesse.**

A Operadora Hoteleira tem parcela substancial de sua remuneração vinculada à Receita Líquida da SCP, no percentual de 5% (cinco por cento), denominada sob a rubrica Taxa Básica de Administração, Marketing e Venda, conforme visto no item “Remuneração da Operadora Hoteleira” – pág. 33 – do Prospecto Resumido bem como na alínea “a” do item 9.1 do Termo de Adesão à SCP. Assim, há o risco de eventual conflito de interesses considerando que esta parcela independe das despesas que vierem a ser incorridas no âmbito da SCP.

Há que se considerar, por outro lado, que a Operadora Hoteleira também faz jus à remuneração vinculada ao Lucro Operacional Bruto (*Gross Operating Profit – GOP*), no percentual de 10% (dez por cento), denominada Taxa de Incentivo, também conforme visto no item “Remuneração da Operadora Hoteleira – pág. 33 – do Prospecto Resumido e na alínea “b” do item 9.1 do Termo de Adesão à SCP. Ou seja, a Operadora Hoteleira também está interessada no resultado operacional do Hotel, e na geração de lucros da SCP. Além disso, para buscar mitigar o conflito acima noticiado, há mecanismos no âmbito da SCP, tais como a prestação de contas, possibilidade de auditoria, dentre outros, expressamente previstos no item 11.9 do Termo de Adesão à SCP.

**18) 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. Há presente, ainda, no Empreendimento, uma “Área Verde Preservada”, com a área superficial de 1.205,57m<sup>2</sup> (um mil, duzentos e cinco metros e cinquenta e sete decímetros quadrados), objeto de averbação na Matrícula do mesmo, sob Av-9-130.773, datada de 15 de fevereiro de 2016, em cumprimento a requerimento apresentado pela Incorporadora em 20 de janeiro de 2016. Assim, eventual não observação quanto à necessidade de preservação da referida área, durante o processo de construção do Empreendimento, poderá motivar passivo ambiental.

**19) Possibilidade de o estudo de viabilidade econômica não ser confiável pela ausência de empreendimentos comparáveis em operação no mercado.**

Importante ressaltar que não existem produtos similares em operação na cidade de Canoas. Por isso, a estrutura de custos e as estimativas de resultados operacionais

apresentadas foram baseadas em empreendimentos em operação de porte e categoria semelhante, porém, como já afirmado, que não representam o mesmo tipo de produto. Aliás, apenas como ilustração, as premissas adotadas para fixação do posicionamento de diária levaram em conta as tarifas praticadas pelo empreendimento "Ibis", já em operação na cidade de Canoas. Por esses motivos, a projeção de rentabilidade futura do Empreendimento pode não ser totalmente confiável. Além disso, a rentabilidade futura do Empreendimento dependerá de diversos fatores, como a evolução de oferta e demanda do mercado, a gestão dos custos pela Operadora Hoteleira e fatores alheios à vontade da Operadora Hoteleira, como a conjuntura econômica do País. Todos estes fatores podem afetar as projeções e as estimativas previstas no Estudo de Viabilidade do Hotel.

(DATA E LOCAL)

---