

PROSPECTO REFERENTE À OFERTA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS AUTÔNOMAS DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "RASME ABDUCH"



OFERTANTE:

SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.,
CNPJ/MF sob nº. 29.206.822/0001-05,
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 1931, 10º andar, conj. 102, São Paulo/SP
CEP: 01452-001

Este prospecto ("Prospecto") foi elaborado exclusivamente para fins da comercialização das unidades imobiliárias autônomas do empreendimento denominado "Rasme Abduch" ("Unidades Imobiliárias"), com nome fantasia de Perdizes Hotel, a serem construídas pela SPE STX 32 Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1931, 10º andar, conjunto 102, CEP 01452-001 inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 29.206.822/0001-05 ("STX"). Por meio da oferta, serão oferecidas 349 (trezentas e quarenta e nove) unidades imobiliárias hoteleiras objeto de contratos de investimento coletivo ("CIC") no valor médio de R\$ 410.160,00 (quatrocentos e dez mil cento e sessenta reais), perfazendo o montante total, considerando os valores de tabela previstos para o lançamento e o valor do enxoval, de até: R\$ 143.145.840,00 (cento e quarenta e três milhões cento e quarenta e cinco mil oitocentos e quarenta reais).

13 de Fevereiro de 2023

OFERTA DE VENDA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO ÂMBITO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS À PARTICIPAÇÃO EM RESULTADOS DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. A PRESENTE OFERTA TRATA DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS, E NÃO APENAS DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA COM ATENÇÃO O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO DISPONÍVEIS NO SITE www.perdizeshotel.com.br. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO OFERTANTE NEM JULGA A SUA QUALIDADE OU A DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO HOTELEIRO OFERTADOS..

AVISOS

Os investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Unidades Imobiliárias considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. No ato da aquisição das Unidades Imobiliárias, os investidores assinarão declaração atestando (i) ter conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos envolvidos na realização do investimento e que são capazes de entender e assumir tais riscos; (ii) ter tido pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento em Unidade Imobiliária do "Rasme Abduch" ou Perdizes Hotel incluindo as constantes do presente Prospecto, do estudo de viabilidade econômica e dos contratos que compõem a oferta das Unidades Imobiliárias; e (iii) ter conhecimento de que a comercialização das Unidades Imobiliárias constitui oferta dispensada de registro pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e que a CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelas ofertantes, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE PROSPECTO, CONSTITUEM UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NOS CONTRATOS E DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO, QUAIS SEJAM:

- o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma Condominial com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças a ser celebrado com a STX ("Contrato de Promessa de Compra e Venda");
- o Anexo I ao Contrato de Promessa de Compra e Venda, contendo as Cláusulas e Condições Gerais do Contrato de Promessa de Compra e Venda;
- o Memorial descritivo de acabamentos de obras do "Rasme Abduch";
- o "Croquis" da respectiva unidade imobiliária e de implantação do "Rasme Abduch";
- o Minuta da futura Convenção de Condomínio do "Rasme Abduch" ("Convenção de Condomínio");
- o Instrumento Particular de Constituição ("Instrumento de Constituição") de Sociedade em Conta de Participação cuja denominação social será WHR HOTELARIA SPE LTDA ("Sociedade em Conta de Participação") e Emenda 01 ao contrato;
- o Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação;
- o Instrumento de Locação a ser celebrado com a Sociedade em Conta de Participação ("Instrumento de Locação");

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

- o Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Condomínio ("Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Condomínio") celebrado entre o Condomínio Hotel Perdizes e a WHR HOTELARIA SPE LTDA, ("Administradora Hoteleira", "Sócia Ostensiva"); e

Enquanto perdurar a oferta, as Ofertantes, ou aqueles que assumirem a sua posição contratual perante os investidores, se comprometem a manter a disposição dos investidores o estudo de viabilidade econômica e o Prospecto no *website* www.perdizeshotel.com.br, bem como se comprometem a atualizar anualmente tais documentos mantendo as novas versões no referido endereço eletrônico na rede mundial de computadores.

A LEITURA DESTE PROSPECTO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS ACIMA LISTADOS.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ÍNDICE

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO | 6 |
| Introdução – Principais Conceitos | 9 |
| Principais Documentos da Operação..... | 12 |
| REMUNERAÇÃO DOS FUTUROS PROPRIETÁRIOS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DA ADMINISTRADORA HOTELEIRA | 21 |
| Quadro Resumo – Remunerações dos futuros proprietários das Unidades Imobiliárias e da Administradora Hoteleira | 21 |
| Remuneração dos Sócios Participantes: | 21 |
| Remuneração da Sócia Ostensiva: | 24 |
| FATORES DE RISCO | 26 |
| CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADAS AO INVESTIDOR | 31 |
| Preço de Aquisição das Unidades Imobiliárias: | 31 |
| Fundos Sociais: | 32 |
| Fundo Especial para Reposição de Ativos: | 33 |
| Demais despesas:..... | 34 |
| DOCUMENTOS DA OFERTA | 36 |
| DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR..... | 39 |

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

IDENTIFICAÇÃO DAS OFERTANTES, DA CONSTRUTORA, INCORPORADORA, REDE HOTELEIRA E ADMINISTRADORA HOTELEIRA

OFERTANTE

A INCORPORADORA abaixo identificada.

CONSTRUTORA

A ser indicada pela Incorporadora

INCORPORADORA

SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
CNPJ/MF: 29.206.822/0001-05
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº. 1.931, 10º andar, conj. 102
São Paulo - SP - CEP 01452-001
Website do empreendimento: www.perdizeshotel.com.br
Nome: Sr. Marcelo Conde
Telefone: (11) 3034-2190
E-mail: vdaniel@stxdi.com

ADMINISTRADORA HOTELEIRA E REDE HOTELEIRA

WHR HOTELARIA SPE LTDA
CNPJ/MF: 37.352.869/0001-95
Alameda Santos, 2300, cj 56, Sala A – Cerqueira Cesar
São Paulo - SP

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento contará com 349 (trezentas e quarenta e nove) unidades hoteleiras, 02 (duas) lojas, restaurante, bar e 04 (quatro) salas de reunião. O empreendimento fica localizado na Zona Oeste da cidade de São Paulo, em um terreno localizado na Rua Caiowaa, nº 44, esquina com a Rua Palestra Itália, nºs 1643, 1645 e 1647, Perdizes, São Paulo/SP, e terá destinação hoteleira, representando oportunidade de investimento na Zona Oeste de São Paulo, ao lado do Allianz Parque. A administração do hotel, conforme previsto na convenção de condomínio edilício, ficará a cargo da WHR HOTELARIA, que traz a São Paulo a operação com a marca Days Inn, com serviço de ponta capaz de atender satisfatoriamente as necessidades do turismo de negócios e viagens com toda a facilidade de uma localização privilegiada, sinônimo de grandes oportunidades para o seu negócio.

A aquisição de unidade hoteleira (U.H.) dará aos proprietários a obrigatoriedade de participar de um contrato de aluguel, em decorrência do qual os proprietários receberão um aluguel variável calculado com base no resultado líquido da administradora hoteleira. A partir do início da operação hoteleira e durante toda a existência do empreendimento "Rasme Abduch", as ofertantes, ou aqueles que assumirem a sua posição contratual perante os investidores, se comprometem a elaborar e colocar à disposição dos investidores, no site www.perdizeshotel.com.br ou em outro endereço na rede mundial de computadores oportunamente informado pelas ofertantes, no prazo de 60 (sessenta dias) contados do encerramento do exercício, as demonstrações financeiras anuais elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404/76, auditadas por auditor independente registrado na CVM e, da mesma forma, em até 45 (quarenta e cinco dias) contados da data de encerramento de cada trimestre, as 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.

TABELA RESUMIDA COM A DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

| | Quantidade | M ² | Fração Ideal | Valor a ser pago a vista |
|--------------------------------------------------------------|------------|----------------|--------------|--------------------------|
| Unidades Tipo | 245 | 17,310 | 0,002704 | 370.000,00 |
| Final 8 | 17 | 17,000 | 0,002655 | 370.000,00 |
| Final 09, 10 E 11 | 51 | 16,240 | 0,002537 | 370.000,00 |
| Final 16 Tipo e 15 do 15º ao 17º Pav e 5-15 18º Pav | 18 | 20,640 | 0,003224 | 370.000,00 |
| Final 16 - 15º a 18º Pav e 17 Tipo | 18 | 17,860 | 0,002790 | 370.000,00 |
| Loja A | 1 | 486,910 | 0,051774 | |
| Loja B | 1 | 25,030 | 0,002972 | |
| Total | 351 | | 1 | R\$ 129.130.000,00 |

Valor de UH para pagamento a vista - R\$ 370.000,00 item 4 Quadro Resumo PCV
Valor de UH para pagamento a prazo - R\$ 397.000,00 Item 4 Quadro Resumo PCV
No Empreendimento ainda existem duas unidades autônomas Lojas no térreo do empreendimento com
486,910 e 25,030 m² de área correspondente à 0,051774 e 0,002972 de fração ideal do terreno que não será
objeto do CIC

Os valores da tabela acima são para as UH's, sendo que para chegar ao valor total de aporte necessário do investidor deve-se acrescer, por UH, o valor do enxoval e do capital de giro, sendo R\$ 40.160,00 (quarenta mil cento e sessenta reais) para o enxoval e R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) para capital de giro, totalizando R\$ 414.660,00 (quatrocentos e quatorze mil seiscentos e sessenta reais) por unidade.

A data do registro do memorial de incorporação do empreendimento, junto ao 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ocorreu em 03/11/2020 conforme R03 da matrícula 135.597 do referido registro de imóveis.

PRAZO DA OFERTA: 36 (trinta e seis) meses contados do anúncio de início de distribuição, ocorrido em 30/06/2020 e publicado em www.perdizeshotel.com.br

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

INICIO DAS OFERTAS: JUNHO DE 2020

INICIO DAS OBRAS: FEVEREIRO DE 2020

ENTREGA DAS CHAVES: MAIO DE 2024

INICIO DO PERÍODO PRÉ OPERACIONAL: JUNHO DE 2024

INICIO DA OPERAÇÃO HOTELEIRA: AGOSTO DE 2024

TÉRMINO DA OFERTA: JUNHO DE 2024

A oferta terá prazo máximo de 36 meses contados da data da divulgação do anúncio de início de distribuição, admitindo-se uma única prorrogação por igual período desde que comunicado à CVM. A título ilustrativo, apresentamos abaixo imagens da perspectiva da fachada e de uma das U.H. do “Rasme Abduch” quando as obras de construção estiverem finalizadas:



RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

Introdução – Principais Conceitos

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

► Condo-Hotel

O Condo-Hotel é um empreendimento imobiliário aprovado perante os órgãos públicos como um hotel e submetido ao regime do condomínio edilício. O proprietário ou titular de direitos aquisitivos sobre unidade autônoma não poderá usar sua unidade autônoma para uso residencial em razão da natureza da aprovação pelo poder público (uso hoteleiro), tampouco poderá transferir a posse, que inclui o direito de uso, gozo e fruição de sua unidade a terceiro que não seja a administradora hoteleira. Sua participação no pool é obrigatória.

Os apartamentos de um Condo-Hotel são vendidos de forma individualizada a diferentes compradores, mas a operação hoteleira, em decorrência da plataforma jurídica condominial que tem em sua essência a coletividade, bem como as disposições inerentes à Lei Geral do Turismo, necessariamente será feita por uma administradora hoteleira.

Fração ideal é a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e de terreno, correspondente à unidade autônoma de cada condômino. Acesso é o direito em razão do qual o proprietário de qualquer bem adquire também a propriedade de todos os acessórios que a ele aderem. É uma modificação quantitativa ou qualitativa, isto é, o aumento do volume ou do valor do objeto da propriedade.

► Pool

O termo "pool" pode ser conceituado como um sistema unificado de adquirentes, que congregam suas unidades habitacionais, com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio da Administradora Hoteleira.

► Parceiros na estruturação, montagem e gestão de um Condo-Hotel e as suas respectivas funções

As principais empresas envolvidas no desenvolvimento e na implantação de um empreendimento como o "Rasme Abduch", bem como suas principais responsabilidades, de forma sucinta são: (i) Incorporadora – responsável por identificar a área, elaborar e aprovar os projetos, selecionar e contratar a administradora hoteleira e a comercializadora imobiliária, bem como executar, por si ou por terceiros que contratar, a obra e a montagem hoteleira das áreas comuns e das unidades autônomas. Cabe à incorporadora registrar no Cartório de Registro de Imóveis competente o memorial de incorporação e a minuta da futura convenção de condomínio, nos termos da Lei 4.591/64, ressaltando que uma das funções desse registro é dar publicidade a terceiros, especialmente os adquirentes de unidades autônomas, dos documentos relacionados ao Hotel e às suas unidades autônomas; (ii) Administradora hoteleira – responsável por promover a administração condominial e a exploração hoteleira das unidades autônomas e de certas áreas comuns, utilizando, para tanto, sua expertise, seu know how, sistemas, padrões da marca, definindo, nas épocas próprias e sujeito à aprovação dos adquirentes, as diretrizes relativas à manutenção preventiva e corretiva do Hotel; e (iii) Comercializadora imobiliária – é a empresa de comercialização e seus corretores que promovem a intermediação da venda das unidades autônomas aos adquirentes. Com isso,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

são os principais responsáveis pela transmissão das informações sobre o produto e pelo fechamento do negócio.

Ademais, a incorporadora e a construtora são as principais responsáveis pela construção e entrega do Condo-Hotel, podendo ser responsabilizadas civil e criminalmente por quaisquer danos causados, inclusive por contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras. Isto porque esta fase de construção é regida pela Lei de Incorporações, a qual impõe ao incorporador e ao construtor a responsabilidade civil e criminal pela consecução do empreendimento imobiliário desenvolvido como forma de proteger os adquirentes dos imóveis contra os riscos inerentes ao negócio. Em decorrência disto, a lei garante que os adquirentes dos imóveis, a Sociedade em Conta de Participação e os seus sócios não poderão ser responsabilizados por danos ocorridos nesta fase de construção e conclusão do Condo-Hotel.

► Sociedade em Conta de Participação

A Sociedade em Conta de Participação é um tipo de sociedade regular, conforme artigo 991 e seguintes da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"). Esse tipo de sociedade não tem personalidade jurídica própria, não aparecendo de per si perante terceiro. A exteriorização é feita pela Sócia Ostensiva, e os adquirentes que a ela aderirem, na qualidade de sócios participantes. A Sociedade em Conta de Participação se estabelece contratualmente e sua constituição e não está sujeita, como condição de sua regularidade, ao registro na Junta Comercial ou no Cartório de Títulos e Documentos. Ademais, o contrato social de uma Sociedade em Conta de Participação produz efeito somente entre os sócios, observado que os Sócios Participantes, sem prejuízo do direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais, não podem tomar parte nas relações do Sócio Ostensivo com terceiros sob pena de responder solidariamente com este pelas obrigações em que intervier. **No modelo proposto por este prospecto a adesão ao pool hoteleiro é obrigatória, conforme disposto na seção "Deveres dos Sócios Participantes" no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, assinado em conjunto com os demais documentos da oferta.**

► A utilização de uma Sociedade em Conta de Participação como veículo escolhido para a operação hoteleira.

Considerando que o Empreendimento "Rasme Abduch" é composto de 349 unidades autônomas hoteleiras pertencentes a um universo de vários adquirentes, há a necessidade de centralizar os interesses comuns de todos eles no desenvolvimento das atividades hoteleiras, visando alcançar resultados com a exploração hoteleira das unidades autônomas que tiverem aderido ao pool.

No contrato de constituição da Sociedade em Conta de Participação estão previstas as relações jurídicas entre a Sócia Ostensiva e os adquirentes de unidades autônomas que a ela aderirem, na qualidade de sócios participantes, com o propósito de desenvolver e explorar um negócio específico, no caso, uma atividade hoteleira.

A principal vantagem em adotar a estrutura de uma Sociedade em Conta de Participação é a praticidade e a não existência de custos para organizá-la, devido à sua natureza contratual. Outra vantagem que pode ser destacada é a transparência desse tipo de sociedade, garantindo às partes envolvidas na operação hoteleira clareza a respeito de todas as transações, receitas, fluxo de caixa, despesas e apuração de resultados, considerando o compromisso das ofertantes, ou daqueles que assumirem a sua posição contratual perante

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

os investidores de elaborar e colocar à disposição dos investidores, a partir do início da operação hoteleira e durante toda a existência do empreendimento "Rasme Abduch", informações financeiras trimestrais e anuais conforme previsto na página 7 acima, tudo isso sendo feito com adequada segurança.

► Patrimônio de afetação

O Condomínio "Rasme Abduch" poderá não ter seu patrimônio sujeito ao regime de patrimônio de afetação. Não obstante, os adquirentes das Unidades Imobiliárias continuam como beneficiários das proteções conferidas pela Lei nº 4.591/64 ("Lei de Incorporações"), Lei nº 8.078/1990 ("Código de Defesa do Consumidor") e Lei nº 6.015/1973 ("Lei de Registros Públicos").

A sujeição do empreendimento às normas de incorporação confere proteção aos investidores, haja vista que (i) a limitação legal dos entes legitimados a incorporar restringe a ação de especuladores, (ii) a realização de projetos por meio de sociedades de propósito específico segrega o risco entre os diferentes projetos do mesmo incorporador, (iii) a existência de registros imobiliários autônomos garante aos compradores a individualização do seu patrimônio e (iv) o poder soberano atribuído à assembleia de condôminos edilícios sobre a universalidade de unidades autônomas permite a fiscalização efetiva da utilização do imóvel pelo operador hoteleiro.

Ressalte-se que a realização do empreendimento em tela por meio da SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. permitirá a separação entre o patrimônio da referida sociedade em relação ao patrimônio da sua controladora e das demais sociedades de propósito específico responsáveis pelos demais projetos do mesmo grupo econômico. Isso reduz substancialmente o risco de que o patrimônio da SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. seja afetado por obrigações das demais empresas do mesmo grupo econômico, uma vez que o patrimônio de cada empresa somente responde pelo cumprimento de suas próprias obrigações.

Por fim, as Unidades Imobiliárias farão parte do patrimônio da SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. somente até a quitação do seu preço de aquisição pelos investidores. Ou seja, a exposição dos investidores ao longo do tempo é limitada ao valor desembolsada para a aquisição das Unidades Imobiliárias e, em termos globais, existe somente durante um período reduzido da vida do projeto, considerando que após a quitação do preço de aquisição tais Unidades Imobiliárias são transferidas ao investidores que serão seus proprietários durante todo o tempo de exploração hoteleira do Condomínio "Rasme Abduch". A SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO é uma sociedade de propósito específico ("SPE") e seu propósito é a consecução do empreendimento, bem como tem seu patrimônio formado pelo próprio imóvel do empreendimento além de seus sócios investidores.

Principais Documentos da Operação

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Finalidade:

O Instrumento de Constituição tem por finalidade constituir a Sociedade em Conta de Participação, que tem por objetivo a exploração hoteleira de todas as Unidades Imobiliárias e a exploração de certas áreas

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

comuns condominiais como bar, restaurante e salas de reunião do empreendimento.

Farão parte da Sociedade em Conta de Participação a Sócia Ostensiva, e todos os proprietários, promissários compradores e cessionários das Unidades Imobiliárias ("Sócios Participantes").

Os Sócios Participantes irão aderir à Sociedade em Conta de Participação por meio da celebração de um "Termo de Adesão", e transferirão a posse, que inclui o direito de uso, gozo e fruição das Unidades Imobiliárias, a título de locação, bem como o direito de uso, gozo e fruição das benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, pelo tempo de vigência da Sociedade em Conta de Participação, para que a Sócia Ostensiva as explore conjuntamente, constituindo, assim um "pool" hoteleiro ("Pool"), visando à obtenção de resultados comuns.

Fundos Sociais:

A contribuição dos sócios para a formação dos fundos sociais será realizada por meio do pagamento de uma cota em dinheiro, conforme quadro a seguir:

| SÓCIO | COTAS | PARTICIPAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL | VALOR (R\$) |
|----------------------|--------------|---------------------------------------|--------------------|
| Sócia Ostensiva | 1 | 0,30% | 00,01 |
| Sócios Participantes | 349 | 99,70% | 3,49 |

A responsabilidade dos Sócios Participantes será limitada à sua participação nos fundos sociais.

Direitos dos Sócios Participantes:

Dentre os direitos dos Sócios Participantes na Sociedade em Conta de Participação está o de receber a parte a que fizerem jus na distribuição do "Resultado Líquido das Operações" objeto da Sociedade em Conta de Participação, nos termos previstos no Instrumento de Constituição. Adicionalmente, em razão de sua condição de locadores, os Sócios Participantes terão direito de receber os aluguéis inerentes ao Instrumento de Locação a ser celebrado com a Sócia Ostensiva.

Aos Sócios Participantes pertencerão sempre e exclusivamente todos os bens móveis, instalações, utensílios, aparelhos, equipamentos, estoques e demais objetos que guarnecem e que venham a guarnecer o empreendimento.

É importante frisar que os Sócios Participantes se obrigam, sempre que alienarem suas unidades autônomas, a ceder ao adquirente conjuntamente, sua participação na Sociedade em Conta de Participação. No mesmo sentido, a cessão da participação exigirá a concomitante alienação da unidade autônoma, sendo que o Sócio Participante adquirente responderá pelos débitos do alienante.

Conselho de Representantes:

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Os Sócios Participantes, reunidos em Assembleia Geral, nomearão e constituirão 03 (três) representantes efetivos, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos sucessivamente, por iguais períodos, os quais formarão o Conselho de Representantes para, em conjunto, ou no mínimo por 02 (dois) membros, representá-los perante a Sócia Ostensiva. Poderão, ainda, serem eleitos até 02 (dois) representantes suplentes, objetivando a substituição dos representantes efetivos, na hipótese de falta ou impedimento de cada um desses últimos, prevalecendo sempre o critério, para substituição, do representante suplente mais votado e, sucessivamente, os critérios de antiguidade no cargo e de idade.

Os Conselheiros constituídos não responderão, em nenhum caso, individual ou coletivamente, pelas obrigações dos representados, salvo em atos configurados como de má-fé ou de manifesta intenção lesiva aos interesses da Sociedade em Conta de Participação.

Extinção da Sociedade em Conta de Participação:

Os Sócios Participantes e a Sócia Ostensiva não terão qualquer direito de se retirar da Sociedade em Conta de Participação, ressalvados os casos expressamente previstos no Instrumento de Constituição, a qual poderá ser extinta, independentemente de motivo, no termo final de sua vigência, conforme previsto no Instrumento de Constituição.

Não obstante, a Sociedade em Conta de Participação poderá ainda ser extinta por iniciativa dos Sócios Participantes e aprovação em Assembleia nos seguintes casos:

a-) Na ocorrência de infração contratual, de fatos que caracterizem comprovada e grave negligência, desídia ou má gestão da Sócia Ostensiva, decorrente das obrigações previstas na Cláusula 8, e na hipótese da Cláusula 14 do Instrumento de Constituição, desde que confirmados por relatório de auditoria independente;

b-) Se a Sociedade em Conta de Participação deixar de promover, cumulativamente: (i) o pagamento de aluguéis aos Sócios Participantes; e (ii) auferir resultados líquidos negativos por período superior a 06 (seis) meses, sem que, para tanto, haja motivos relevantes;

c-) Na hipótese prevista no parágrafo 2º do artigo 994 do Código Civil Brasileiro (declaração de falência da Sócia Ostensiva), ou, ainda, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial.

No caso de caracterização de algum dos eventos previstos nos itens "a" e "b" acima, o Conselho de Representantes deverá notificar por escrito a Sócia Ostensiva, indicando-lhe a razão da notificação e concedendo-lhe um prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento da notificação, para solucionar a irregularidade. Vencido o prazo da notificação, será observado o seguinte:

I-) Se o fato tiver sido resolvido, a notificação a que se refere o parágrafo precedente ficará sem efeito e a Sociedade em Conta de Participação permanecerá vigente; ou

II-) Se o fato não tiver sido resolvido, o Conselho de Representantes poderá optar entre considerar extinta a Sociedade em Conta de Participação (sem a necessidade de qualquer nova medida ou formalidade) ou exigir o cumprimento forçado da obrigação em falta.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Ainda, caso a Sócia Ostensiva não alcance resultados pactuados no Instrumento de Constituição, os Sócios Participantes poderão considerar tal ocorrência como condição resolutiva do Instrumento de Constituição. Para o exercício desta opção, os Sócios Participantes deverão notificar a sua decisão à Sócia Ostensiva, por escrito com prova de recebimento, com 30 (trinta) dias corridos de antecedência, período no qual se fará o acerto de contas entre os sócios.

Recebida a notificação, a Sócia Ostensiva poderá sanar o inadimplemento mediante o pagamento da diferença atualizada pelo índice estabelecido no Instrumento de Constituição entre os resultados pactuados e o valor efetivo dos resultados, caso em que a notificação ficará sem efeito.

Uma vez extinta a Sociedade em Conta de Participação por qualquer motivo ou forma, será observado o seguinte:

a-) Estarão automática e totalmente extintos, de maneira simultânea, os Instrumentos de Locação firmados entre a Sócia Ostensiva e os Sócios Participantes, independentemente de qualquer formalidade;

b-) Estará automática e totalmente extinto o instrumento de Administração de Condomínio;

c-) Serão restituídos aos sócios, sem qualquer espécie de atualização monetária, os valores por eles pagos para a constituição do capital social da Sociedade em Conta de Participação, no prazo de até 60 (sessenta) dias;

d-) A Sócia Ostensiva, de imediato renunciará aos poderes de qualquer instrumento de mandato que lhe tenha sido conferido e comunicará tal fato a todos os terceiros a quem possa interessar tal fato;

e-) A Sócia Ostensiva disponibilizará e entregará aos Sócios Participantes cópia dos livros, documentos e registros relativos à Sociedade em Conta de Participação; e,

f-) A Sócia Ostensiva desocupará pacificamente e entregará aos Sócios Participantes (áreas comuns e unidades autônomas) ou aos membros do Conselho de Representantes, se assim for determinado pela Assembleia Geral. O empreendimento deverá ser vistoriado pelos membros do Conselho de Representantes e/ou terceiro por eles contratados, lavrando-se o respectivo Termo de Vistoria e Recebimento.

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS

Por meio deste Contrato de Promessa de Compra e Venda, a STX, na qualidade de incorporadora do empreendimento "Rasme Abduch", promete vender e entregar aos Sócios Participantes as respectivas Unidades Imobiliárias com suas correspondentes frações ideais.

A cada uma das Unidades Imobiliárias corresponderá a seguinte fração ideal de terreno e parte comum.

A propriedade de cada Unidade Imobiliária conferirá a mesma participação nos resultados do empreendimento "Rasme Abduch" para seu proprietário, independentemente da diferença de fração ideal entre as Unidades Imobiliárias.

A construção das Unidades Imobiliárias de todo o empreendimento será da responsabilidade da STX, sendo que os Sócios Participantes somente serão imitados na posse das Unidades Imobiliárias desde que

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

tenham quitado integralmente as parcelas previstas no Contrato de Promessa de Compra e Venda, compreendendo valor do imóvel e as obrigações pecuniárias acessórias.

Vale mencionar que a STX poderá, independente de qualquer consulta aos Sócios Participantes, e sem que lhe caiba qualquer direito a indenizações, a seu juízo técnico exclusivo, ou ainda a pedido da Sócia Ostensiva, na qualidade de administradora hoteleira, conforme previsto nos contratos com esta firmados, efetuar modificações nos projetos, especificações e nas partes comuns do edifício, bem como substituir quaisquer materiais ou peças constantes das especificações do memorial de incorporação por outros de características semelhantes, podendo, inclusive efetuar modificações no próprio memorial de incorporação. Tal ato será autorizado por meio de procuração outorgada pelos Sócios Participantes à STX nos termos do Contrato de Promessa de Compra e Venda. Em que pese o memorial de incorporação antes referido, ficará ajustado que a STX poderá modificar as partes comuns, equipamentos comunitários, benfeitorias e infraestrutura urbana constantes do projeto, e, ainda: *a)* modificar integralmente o projeto das Unidades Imobiliárias que não tenham sido prometidas vender, seja quanto à compartimentação dessas unidades, seja quanto à sua quantidade ou destinação, respeitados os direitos adquiridos pelos condôminos, no que se refere às suas respectivas frações ideais, que em nenhuma hipótese sofrerão alteração; *b)* realizar as modificações parciais de detalhes de qualquer unidade, para atender às exigências estruturais, das melhores condições funcionais ou atender às necessidades de segurança geral, com o que também estarão de acordo os Sócios Participantes, tanto que no próprio Contrato de Promessa de Compra e Venda irão constitui a STX sua mandatária para tal fim.

O Sócio Participante, em razão da exploração hoteleira ora mencionada, ainda que proprietário da Unidade Imobiliária, não terá direito à, dispensa, isenção ou abatimento das diárias aplicáveis e cobráveis aos hóspedes, sendo certo que, caso o Sócio Participante deseje hospedar-se no empreendimento, estará sujeito às mesmas tarifas e diárias aplicáveis ao público em geral, em igualdade de condições com consumidores de produtos e/ou serviços do empreendimento, subordinando-se a contratação de hospedagem aos direitos e deveres próprios da legislação consumerista e/ou específica aos contratos de hospedagem.

INSTRUMENTO DE LOCAÇÃO – Adesão à SCP

Este é o instrumento pelo qual os Sócios Participantes irão locar à Sócia Ostensiva, por um prazo de 10 (dez) anos contados à partir do início da fase operacional do empreendimento, as respectivas Unidades Imobiliárias adquiridas através do Contrato de Promessa de Compra e Venda, com todo o seu mobiliário, acessórios, equipamentos e demais pertences, localizada nas dependências do empreendimento "Rasme Abduch". A finalidade da locação é o cumprimento, pela Sócia Ostensiva do Instrumento de Constituição, destinando a Unidade Imobiliária a atividades de exploração hoteleira, seja via sublocações, instrumentos de hospedagem ou outras figuras jurídicas cabíveis.

A Sócia Ostensiva não poderá qualificar como sua a Unidade Imobiliária, nem alienar, hipotecar ou de qualquer forma turbar os direitos de posse e propriedade dela, entendido que serão nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que assim se qualifiquem.

Ainda, a Sócia Ostensiva poderá ceder seus direitos inerentes ao Instrumento de Locação a qualquer sociedade de que, direta ou indiretamente, a qualquer tempo, detenha o controle, ou pela qual seja controlada, ou que estejam sob controle comum de um mesmo acionista/sócio seu, nos termos do Instrumento de Constituição.

CIÊNCIA DE INFORMAÇÕES

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Todos os proprietários, promissários compradores e cessionários das Unidades Imobiliárias deverão estar cientes que:

- ✓ as Unidades Imobiliárias integram o empreendimento imobiliário denominado "Rasme Abduch", em processo de aprovação junto a Prefeitura de São Paulo (SP), através do processo sob nº 2017-0.099.858-3 para uso exclusivamente hoteleiro;
- ✓ as Unidade Imobiliárias só poderão ser utilizadas como meio de hospedagem por meio de uma administradora hoteleira;
- ✓ para fins da exploração hoteleira, as Unidades Imobiliárias deverão ser montadas, equipadas e decoradas, e assim permanecer, de acordo com as orientações da administradora hoteleira, em razão da marca por esta escolhida para o desenvolvimento de suas atividades;
- ✓ ao celebrarem o Contrato de Promessa de Compra e Venda das Unidades Imobiliárias, automática e obrigatoriamente irão aderir aos contratos celebrados entre a Administradora Hoteleira e a STX, relacionados à prestação de serviços técnicos e pré-operacionais pela Administradora Hoteleira, anteriores ao início das operações hoteleiras, bem como aos contratos de administração condominial de natureza hoteleira e de sociedade em conta de participação, estes últimos ligados à operação hoteleira propriamente dita;
- ✓ têm conhecimento que a responsabilidade da STX está adstrita à atividade de incorporação e construção do Rasme Abduch e entrega da Unidade Imobiliária, ora prometida à aquisição;
- ✓ a Unidade Imobiliária prometida à aquisição, em conjunto com as demais Unidades Imobiliárias, serão administradas e exploradas como meio de hospedagem pela Administradora Hoteleira, nos termos da legislação de uso e ocupação do solo, do projeto aprovado, dos contratos celebrados com a Administradora Hoteleira e da Convenção de Condomínio do Rasme Abduch;
- ✓ em razão de sua atividade de incorporação e construção a STX não tem qualquer responsabilidade pelos resultados operacionais da exploração hoteleira empreendida no Rasme Abduch;
- ✓ a posse das Unidades Imobiliárias será recebida pela Administradora Hoteleira, ou por empresa por ela contratada, nos termos estabelecidos no Instrumento de Locação;
- ✓ no preço das Unidades Imobiliárias em questão não estão compreendidos os custos para fornecimento de gás (incluindo medidores de gás), as despesas com ligações definitivas de luz, água (incluindo a execução do hidrômetro), telefone e quaisquer despesas com as instalações e/ou serviços públicos tais como escavações, aterros, arremates de calçadas, consertos de asfalto, rebaixamento de meio fio e execução

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

do "vault", etc., licenças, imposto territorial, inclusão predial, averbação de construção e abertura de matrícula, atendendo ao disposto no art. 51 e seu § único, da Lei nº 4.591/64, além de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado no orçamento do custo da obra constante do Memorial de Incorporação e que, quando quitados pela STX, serão objeto de pagamento a parte, sendo certo que se qualquer de tais valores vierem a ser pagos antecipadamente pela STX, os valores a serem reembolsados serão acrescidos de correção monetária e de juros de 1% (um por cento) ao mês, ficando ajustado que os valores despendidos pela STX para possibilitar as antes referidas ligações definitivas, tanto aqueles cobrados pelas concessionárias de serviços públicos da STX, quanto aqueles realizados diretamente pela STX ou por fornecedores por ela contratados por ser-lhe repassada a obrigação pelas citadas concessionárias, todos impossíveis de serem pré-determinados, pois dependem dos valores a serem fixados pelas concessionárias, e/ou efetivamente gastos para possibilitar que as ligações ocorram, atendendo às exigências das mesmas concessionárias, e que serão cobrados dos Sócios Participantes no montante em que forem efetivamente gastos. O valor total efetivamente despendido será rateado entre todos os promissários compradores, por Unidade Imobiliária na proporção da fração ideal de terreno, conforme determinado na Convenção de Condomínio. Da mesma forma, não estão inclusos no preço das Unidades Imobiliárias o valor pré-operacional e de capital de giro;

- ✓ os valores descritos no item acima e estabelecidos no Contrato de Promessa de Compra e Venda das Unidades Imobiliárias e dos contratos acima referidos serão atualizados com base no IPCA-IBGE considerando como data base o índice divulgado nos 3 (três) meses anteriores a data da compra da Unidade Imobiliária;
- ✓ devem possuir capacidade legal para celebrar o Contrato de Promessa de Compra e Venda das Unidades Imobiliárias e aderir aos contratos celebrados pela STX, de modo a estarem aptos a cumprir e fazer cumprir as obrigações e deveres decorrentes, especialmente aqueles de pagamento do preço e demais valores previstos e estimados no Contrato de Promessa de Compra e Venda das Unidades Imobiliárias;
- ✓ qualquer alteração de endereço deve ser comunicada à STX e, após o início das atividades hoteleiras, à Administradora Hoteleira;
- ✓ a data de conclusão das obras civis do Rasme Abduch não se confunde com a data de início das atividades hoteleiras;
- ✓ não devem se encontrar sob premente necessidade, tampouco a aquisição das Unidades Imobiliárias envolve negociação de obrigação que lhe seja desproporcional, de modo que sua celebração é feita dentro dos princípios de probidade e boa-fé;

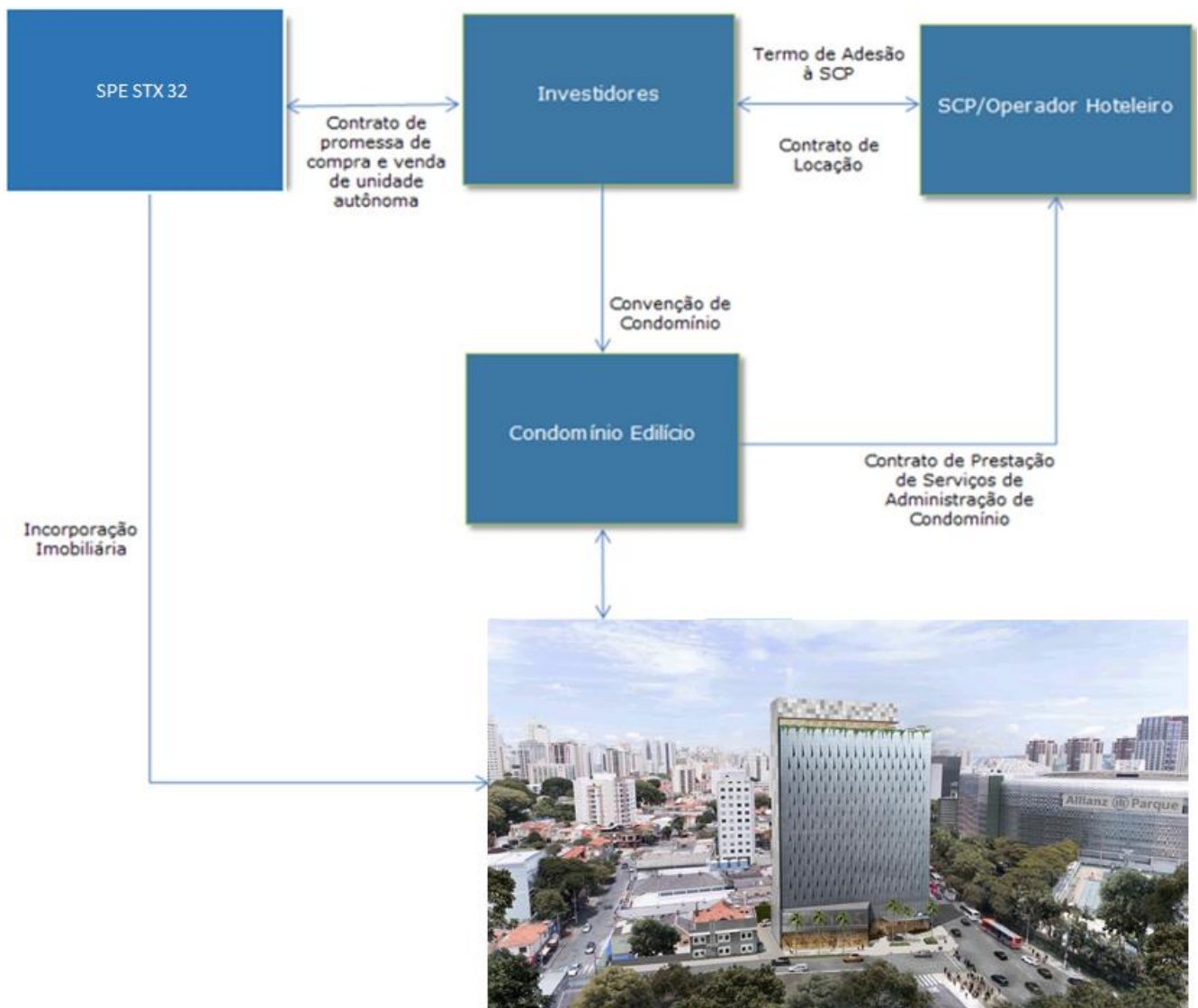
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

- ✓ o nome do empreendimento Rasme Abduch e que a marca Days Inn é de uso da Administradora Hoteleira;
- ✓ a STX e a Administradora Hoteleira não oferecem ou garantem qualquer retorno de resultado relacionado ao Rasme Abduch e sua operação;
- ✓ todo o instrumental jurídico relacionado ao Rasme Abduch, inclusive os contratos celebrados com a Administradora Hoteleira lhe são entregues em conjunto com o presente Prospecto, bem como são fornecidas todas as explicações sobre o Rasme Abduch, a Unidade Imobiliária, o valor e a forma de pagamento do preço da Unidade Imobiliária, dos bens e equipamentos que a guarnecerão, incluindo as áreas comuns, além de informações sobre a operação; e
- ✓ devem possuir recursos suficientes para honrar com o pagamento das obrigações decorrentes do Contrato de Promessa de Compra e Venda das Unidades Imobiliárias.
- ✓ A oferta de unidades imobiliárias do empreendimento **"Rasme Abduch"** é sugerida a investidores que invistam, no mínimo, o montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), no âmbito da oferta.

FLUXOGRAMA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO "Rasme Abduch"

Apresentamos abaixo o fluxograma descrevendo o fluxo real e financeiro do empreendimento imobiliário "Rasme Abduch":

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

REMUNERAÇÃO DOS FUTUROS PROPRIETÁRIOS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DA ADMINISTRADORA HOTELEIRA

Quadro Resumo – Remunerações dos futuros proprietários das Unidades Imobiliárias e da Administradora Hoteleira

| Remuneração da Sócio Ostensiva | |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Basic Fee</i> | 3,5% da Receita Líquida dois primeiros anos de de operação; e 4% (quatro por cento) da Receita Líquida a partir do terceiro ano de operação em diante |
| <i>Taxa de Incentivo</i> | 10% sobre o Lucro Operacional Bruto |
| Remuneração do Proprietário | |
| Participação do resultado da operação na proporção | 1/349 do lucro líquido |

| Custos da operação | |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Taxa de Marketing Institucional da Marca</i> | <i>1% da Receita Líquida da operação mensal hoteleira 20diretamente para Wyndham detentora da Marca</i> |
| <i>Taxa de Reserva</i> | <i>Taxa fixa de U\$ 6,50 por reserva nos canais Wyndham globais</i> |
| <i>Taxa de Marca</i> | <i>U\$ 200,00 uma única vez por apartamento para a Wyndham</i> |
| <i>Taxa de Reserva de Grupos</i> | <i>1,5% sobre a receita bruta de diárias geradas para reservas feitas em Grupos</i> |
| | |
| | |
| | |

Qualquer outra taxa devida à Sócia Ostensiva diversa daquela informada no Quadro

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Resumo acima poderá ser exigida mediante análise e aprovação por assembleia de condôminos do empreendimento, no âmbito de aprovação de orçamento anual do empreendimento.

Os custos da operação acima estão melhor descritos na seção Direitos da Sócia Ostensiva do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação e deverão ser analisados integralmente nos respectivos contratos, sendo o quadro acima apenas para sumária análise.

Remuneração dos Sócios Participantes:

A remuneração dos Sócios Participantes compreenderá a somatória entre (i) os valores líquidos decorrentes da distribuição de resultados pela Sociedade em Conta de Participação.

Os Sócios Participantes terão o direito de receber a parte a que fizerem jus na distribuição do "Resultado Líquido Das Operações" objeto da Sociedade em Conta de Participação, que determinará o valor de distribuição dos resultados da Sociedade em Conta de Participação, e será apurado com periodicidade mensal e anual, nos termos do Instrumento de Constituição, e é definido pelo somatório das receitas de hospedagem (diárias), receitas de alimentos e bebidas, receitas com locação de salas e equipamentos, receita de telefonia e internet, aluguéis, receitas de lavanderia, garagem, e outras receitas operacionais ("Receita Bruta") proveniente de todas as atividades da Sociedade em Conta de Participação, nestas incluídas as que efetivamente gerem recursos de caixa, subtraídos pelas respectivas despesas e encargos incidentes nos termos do Quadro Demonstrativo de Resultado (DRE), a ser apresentado aos Sócios Participantes, observado o compromisso das ofertantes, ou daqueles que assumirem a sua posição contratual perante os investidores de elaborar e colocar à disposição dos investidores, a partir do início da operação hoteleira e durante toda a existência do empreendimento "Rasme Abduch", informações financeiras trimestrais e anuais conforme previsto na página 6 acima.

A Receita Bruta das operações da Sociedade em Conta de Participação compreende:

- a-) Todas as importâncias efetivamente auferidas pela Sociedade em Conta de Participação em decorrência das atividades de gestão dos meios de hospedagem, eventos e eventual exploração de bares e restaurantes;
- b-) Os resultados das aplicações financeiras de todos os saldos existentes e depositados em conta ou à ordem da Sociedade em Conta de Participação, excetuados os provenientes de depósitos por conta de Fundo de Reserva;
- c-) Quaisquer outras receitas oriundas da operação da Sociedade em Conta de Participação.

As despesas pagas ou incorridas pela Sociedade em Conta de Participação, relativas às operações que constituem objeto da Sociedade em Conta de Participação, deverão estar previstos no Orçamento Operacional Anual e compreendem, entre outras:

- a-) Taxas condominiais ordinárias e/ou extraordinárias referentes às unidades imobiliárias alugadas pela Sociedade em Conta de Participação, bem como o Imposto Predial e Territorial Urbano (" IPTU ") e demais taxas sobre elas incidentes;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

- b-) Despesas administrativas, financeiras, reembolso de eventual mão de obra empregada no empreendimento e demais encargos inerentes a esta despesa; serviços contratados com terceiros necessários à consecução do objeto da Sociedade em Conta de Participação; e, qualquer outro item quando incluído no valor da diária;
- c-) Todas as despesas decorrentes das atividades de gestão de eventos e eventual exploração de bares e restaurantes;
- d-) Impostos sobre vendas de qualquer natureza, incidente sobre as atividades objeto da Sociedade em Conta de Participação;
- e-) Publicidade e Propaganda, quando orçadas e aprovadas em Assembleia Geral dos sócios;
- f-) Rateio das despesas corporativas referente aos custos executados no empreendimento, desde que constantes do Orçamento Operacional aprovado;
- g-) Comissões de intermediação e quaisquer despesas de comercialização e captação de clientes;
- h-) Quaisquer outras despesas imputáveis as atividades objeto do Instrumento de Constituição;
- i-) Percentual para constituição do Fundo De Reserva, conforme previsto na Cláusula 5.1 k) do Instrumento de Constituição.

A apuração dos resultados será efetuada mensalmente por meio de levantamento de balancetes mensais, em conformidade com o plano contábil aprovado em cada exercício e encaminhado aos Sócios Participantes até o dia 20 de cada mês.

Os resultados mensais distribuíveis apurados pela Sociedade em Conta de Participação serão rateados pelos seus Sócios Participantes, proporcionalmente à sua participação na sociedade, até o dia 25 do mês subsequente ao da competência.

Na hipótese de ser apurado resultado mensal negativo, seu pagamento também será rateado entre os sócios da mesma maneira, ou seja, na proporção de sua participação na Sociedade em Conta de Participação, e o aporte por parte dos Sócios Participantes efetuado até o dia 25 do mês subsequente ao da competência.

| DRE - Operação Hoteleira | |
|------------------------------------------------------------------|--|
| Receita Bruta | |
| (-) Impostos Indiretos | |
| Receita Líquida | |
| (-) Gastos administrativos | |
| (-) Marketing | |
| (-) Vendas | |
| (-) Manutenção e Conservação | |
| (-) Gastos c/água e energia | |
| Margem Operacional | |
| (-) gastos adm & operadora | |
| Basic Fee | |
| Taxa de Incentivo | |
| (-) Gastos de Capital | |
| Taxa de Propriedade | |
| Seguros | |
| Fundo de Reposição | |
| Lucro antes do IR | |
| (-) Impostos Diretos (IR/CSLL) | |
| Lucro Líquido - Valor do proprietário = Lucro líquido/349 | |

Remuneração da Sócia Ostensiva:

A partir do início da operação do empreendimento, a Sócia Ostensiva fará jus ao recebimento dos seguintes valores:

- a) Taxa de Administração: 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) da Receita Líquida dois primeiros anos de de operação; e 4% (quatro por cento) da Receita Líquida a partir do terceiro ano de operação em diante;
- b) Taxa de Marketing Institucional da Marca: Será pago 1,0 % (um por cento) sobre a Receita Líquida da Operação hoteleira de taxa de Marketing diretamente para a empresa WHG CARRIBEAN HOLDING INC., detentora da marca ("WYNDHAM").
- c) Taxa de incentivo: Terá o valor de 10% (dez por cento) sobre o Lucro Operacional Bruto;
- d) Taxa de reserva: 1,5% sobre a receita bruta de diárias geradas para reservas feitas em Grupos; Taxa fixa de U\$ 6,50 (seis e cinquenta centavos) por reserva efetiva pelos canais de vendas globais de Wyndham Hotel Group;
- e) Taxas da Marca: Taxa Inicial da Franquia: U\$ 200,00 (duzentos dólares) por apartamento;

Os valores acima serão calculados mensalmente e devidos até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao de competência, conjuntamente ao pagamento dos Sócios Participantes.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Se ocorrer falta de caixa, por conta de inadimplências, dilação no pagamento de faturas ou outras situações, o pagamento da taxa, de forma semelhante ao pagamento das contribuições societárias dos Sócios Participantes, será proporcional à capacidade financeira da Sociedade em Conta de Participação, sem que, para tanto, esta venha a se socorrer de empréstimos bancários.

Qualquer outra taxa devida à Sócia Ostensiva, a título de remuneração, diversa daquela informada nesse item poderá ser exigida mediante análise e aprovação por assembleia de condôminos do empreendimento, no âmbito de aprovação de orçamento anual do empreendimento.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar a decisão de adquirir unidades imobiliárias em empreendimentos hoteleiros, os potenciais compradores devem considerar cuidadosamente todas as informações constantes do material de oferta, em especial os fatores de risco descritos a seguir.

Os negócios, a situação financeira e os resultados das operações do empreendimento hoteleiro "Rasme Abduch", bem como o valor patrimonial da unidade imobiliária adquirida, podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos apontados e, por conseguinte, impactar no empreendimento e consequentemente no investimento imobiliário.

A decisão de investimento demanda complexa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes. Recomenda-se que os potenciais compradores avaliem juntamente com sua consultoria financeira os riscos associados a esse tipo de investimento.

1) Os compradores das unidades imobiliárias podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos em decorrência do insucesso do empreendimento hoteleiro. As unidades imobiliárias são vendidas de forma atrelada a contratos de aluguel (sistema de "pool"), observado que os compradores se tornarão sócios de sociedade em conta de participação cujo rendimento advém exclusivamente de exploração de empreendimento hoteleiro, para implementação de empreendimento hoteleiro. Na hipótese do empreendimento hoteleiro não ser bem sucedido os compradores das unidades imobiliárias podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos.

2) As unidades imobiliárias estão sujeitas a desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica. A venda de unidades imobiliárias hoteleiras atreladas a contratos de aluguel (sistema de "pool") para operação hoteleira está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a unidade imobiliária ora adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual, inclusive por se tratar de unidade imobiliária com destinação voltada a empreendimento hoteleiro. Ademais, a valorização de imóveis verificada nos últimos anos poderá não se manter em períodos futuros, podendo haver desvalorização dos imóveis. O valor de mercado de imóveis poderá não acompanhar o crescimento observado nos últimos anos, o que pode impactar adversamente o valor de cada unidade imobiliária ofertada, e, consequentemente, do imóvel como um todo. 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 do imóvel hoteleiro. Caso a economia entre em estado recessivo, pode-se observar um decréscimo ou estagnação no valor do imóvel hoteleiro, o que poderá impactar adversamente no valor das unidades imobiliárias.

3) Em caso de resultados negativos decorrentes da operação, e não havendo saldo de caixa, os compradores das unidades imobiliárias, na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação, deverão ratear os prejuízos apurados e

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

aportar o valor necessário na proporção de sua participação na Sociedade por Conta de Participação, o que poderá impactar negativamente na remuneração dos compradores das unidades imobiliárias na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação até a regularização desta situação. Caso a operação hoteleira tenha resultados negativos, e não havendo saldo de caixa, os compradores das unidades imobiliárias, na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação, deverão aportar os recursos necessários na proporção de sua participação. Assim, caso sejam auferidos resultados negativos na forma descrita acima, a remuneração variável será impactada negativamente.

4) Na qualidade de Sócios Participantes da Sociedade em Contas de Participação, os investidores poderão ser responsabilizados por contingências da Sociedade, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras. A Sociedade em Conta de Participação será a responsável pela administração e condução dos negócios do Empreendimento. Nos termos do artigo 993 do Código Civil Brasileiro, numa Sociedade em Conta de Participação, o contrato social produz efeitos somente entre os sócios e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade. Desta forma, os Sócios Participantes, na proporção de sua participação, poderão, ser responsabilizados por contingências da Sociedade em Conta de Participação, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

5) O recente crescimento nos setores turístico e hoteleiro do Brasil e da cidade de São Paulo poderá não ser mantido, o que pode impactar no resultado do empreendimento. O setor hoteleiro no Brasil vem passando por franca expansão nos últimos anos, crescendo acima do Produto Interno Bruto há mais de 10 anos. Não há como garantir que o crescimento do número de turistas irá aumentar. A eventual queda nos números de visitação por turistas poderá diminuir a taxa de ocupação e/ou do valor cobrado para o uso do empreendimento, impactando negativamente o resultado.

6) A crescente consolidação do setor hoteleiro no Brasil poderá exercer pressões nas margens e resultado operacional do empreendimento hoteleiro que será desenvolvido sobre as unidades imobiliárias. Os principais riscos inerentes a empreendimentos hoteleiros são: (i) mudanças relevantes na situação macroeconômica brasileira ou mundial, inclusive no que concerne à ocorrência, duração e intensidade de recessões; (ii) aumento relevante dos custos operacionais, inclusive aqueles causados por conta de eventos da natureza; (iii) indisponibilidade de crédito ou disponibilidade de crédito em condições menos favoráveis do que as atuais; e (iv) crescimento no número de concorrentes, aumentando a oferta e diminuindo margens de lucro. A profissionalização e a consolidação do setor podem resultar em competidores cada vez mais estruturados e com um poder de barganha crescente junto a clientes e fornecedores, o que pode levar o empreendimento imobiliário a ter que diminuir preços de diárias, aumentar os seus gastos com divulgações das marcas que opera e aumentar programas de promoção. Se a empresa administradora do hotel não for capaz de responder eficazmente a essa competição crescente, a ocupação do empreendimento hoteleiro e o preço cobrado pelas diárias podem diminuir, afetando adversamente seus resultados financeiro e operacional.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

7) *Recessões econômicas podem reduzir, interromper ou levar à substituição dos serviços por outros concorrentes de menor preço.* Esses fatores poderão reduzir a ocupação do empreendimento hoteleiro, afetando adversamente seu resultado. A utilização dos serviços por consumidores está diretamente relacionada às condições econômicas locais, nacionais e internacionais, como também à renda do público-alvo do empreendimento, ao crescimento do Produto Interno Bruto e ao aumento do poder aquisitivo resultante de mudanças na política monetária relativas às taxas de juros e ao controle inflacionário. Em períodos de instabilidade ou recessão econômica os consumidores poderão reduzir significativamente a demanda pelos serviços oferecidos ou optar por outros de menor preço. Mudanças nas políticas monetárias governamentais que impliquem aumento da taxa de juros, variação cambial e redução do poder de compra dos clientes podem impactar adversamente o empreendimento. Também poderão afetar negativamente o empreendimento mudanças nos aspectos sociais e políticos locais, nacionais e internacionais.

8) *Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela substancial da remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro estar vinculada à receita líquida do empreendimento.* A remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro está vinculada à receita líquida da operação, de forma que a administradora do empreendimento hoteleiro poderá auferir sua remuneração independentemente da obtenção de lucro pela Sociedade em Conta de Participação. Por outro lado, a remuneração do investidor, na qualidade de Sócio Participante, é vinculada à apuração de lucro pela Sociedade em Conta de Participação, podendo haver conflito entre os interesses da administradora do empreendimento hoteleiro no que diz respeito à gestão dos custos da operação.

9) *Possibilidade de substituição ou supressão de materiais e peças descritos no memorial descritivo, em folders e/ou materiais publicitários para adequação à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras e de realização de modificações nas Unidades Imobiliárias para atender as necessidades da Administração Pública e/ou da Administradora Hoteleira.* Quando da implantação do projeto de montagem, equipagem e decoração das Unidades Imobiliárias das respectivas áreas comuns de uso exclusivo do "Rasme Abduch", bem como a realização dos testes de funcionalidade e operacionalidade de tais Unidade Imobiliárias, os quais serão realizados em data próxima ao término das obras civis do empreendimento imobiliário, poderá, eventualmente, haver a substituição ou supressão de quaisquer materiais ou peças que se apresentem no memorial descritivo, em folders, materiais publicitários, e consequente aplicação dos recursos em materiais ou peças equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras que serão desenvolvidas no "Rasme Abduch". Além disso poderão, ainda, ser realizadas modificações em qualquer Unidade Imobiliária ou áreas comuns para atender a necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou a exigências da Administração Pública, ou, ainda, da

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Administradora Hoteleira.

10) Caso as unidades autônomas sejam detidas por número reduzido de proprietários, incluindo os ofertantes, os proprietários detentores da maioria das unidades poderão fazer sua vontade prevalecer nas deliberações da assembleia de condôminos. Como a propriedade de uma unidade autônoma confere ao seu titular um voto nas deliberações das assembleias de condômino edilício e as decisões em tais assembleias são tomadas por maiores de votos, simples ou qualificada, dependendo do quanto previsto no estatuto do condomínio, os investidores que detiverem a propriedade do maior número de unidades autônomas, incluindo, caso seja o caso, os ofertantes, poderão fazer seus interesses prevalecerem em relação aos interesses dos demais proprietários.

11) Caso não seja adotado patrimônio de afetação, os ativos envolvidos no empreendimento poderão ser afetados por dívidas da incorporadora até a transferência de propriedade das unidades autônomas para seus compradores. Os ativos envolvidos no empreendimento podem responder pelas dívidas contraídas pelo incorporador. A constituição de patrimônio de afetação ou de sociedade de propósito específico são meios adotados para proteger os adquirentes das unidades autônomas, pois diminuem o risco de que os ativos envolvidos no empreendimento sejam afetados por dívidas do incorporador. Caso essas estruturas não sejam usadas no projeto em questão, a consecução do empreendimento pode ser prejudicada e, conseqüentemente, a aquisição da propriedade das unidades autônomas por seus adquirentes, se o incorporador imobiliário não honrar os compromissos financeiros assumidos durante a realização do projeto.

12) A sociedade incorporadora ou a construtora poderão constituir hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel objeto do empreendimento como forma de garantia ao contrato de financiamento a ser firmado com instituição financeira para fins de obtenção de recursos para a construção do empreendimento. Em caso de ocorrência de inadimplemento contratual por parte da sociedade incorporadora ou da construtora, conforme o caso, é possível que a instituição financeira contratada venha a proceder à execução da garantia, o que pode afetar a titularidade das unidades autônomas por parte dos seus adquirentes.

13) A construtora do empreendimento "Rasme Abduch" encontra-se em processo de contratação pela STX. Em conformidade com o disposto na Lei nº 4.591/1964 ("Lei de Incorporações"), a construtora encontra-se em processo de contratação pela STX. Nos termos do artigo 35 da Lei de Incorporações, o incorporador tem o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para promover a celebração do contrato de construção, a contar do termo final do prazo de carência. Referido prazo, no caso do empreendimento "Rasme Abduch" será de 180 (cento e oitenta) dias da data de registro da sua incorporação. Até essa data limite, a construtora responsável pelas obras do empreendimento será definida e contratada pela STX. Não há garantia de que a STX consiga firmar o respectivo contrato de construção dentro do prazo limite previsto na Lei de Incorporações ou que, caso consiga firmar tal contrato, a construtora contratada tenha capacitação técnica para cumpri-lo. Nesse sentido, há risco de que a STX possa desistir

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

da realização da incorporação do empreendimento ou ter que substituir a construtora contratada, o que poderá ensejar (a) que seus compromissários compradores tenham que requerer a devolução dos pagamentos feitos à STX ou (b) atraso na entrega das unidades autônomas.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADAS AO INVESTIDOR

Quadro Resumo – Custos, aportes e despesas que possam ser imputadas ao investidor

| DESPESAS POR UNIDADE | VALORES(R\$)* |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VERBAS PRÉ-OPERACIONAIS E VERBA DE CAPITAL DE GIRO | R\$ 4.500,00 |
| TAXA INICIAL DE FRANQUIA (Aporte na Sociedade em Conta de Participação) | Pago pela Incorporadora |
| ENXOVAL | R\$ 40.160,00 |
| VALOR MÉDIO DA UNIDADE | R\$ 370.000,00 |
| LIGAÇÕES DEFINITIVAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS/TAXA DE ILUMINAÇÃO | Os valores serão atribuídos pelas concessionárias após a conclusão da construção do empreendimento e serão rateados pelos adquirentes conforme descrito abaixo. |
| * valores estimados Todos os valores mencionados sofrerão correção monetária até seu efetivo pagamento. | |

Preço de Aquisição das Unidades Imobiliárias:

Pela compra das Unidades Imobiliárias, os Sócios Participantes deverão pagar o valor global correspondente a cada Unidade Imobiliária, conforme descrito no Contrato de Promessa de Compra e Venda, que se divide da seguinte forma: **(a)** o valor apontado no tópico 5 do quadro resumo do Contrato de Compra e Venda, pela promessa de venda da fração ideal, cujo preço total ajustado é de 40% (quarenta por cento) sobre o valor global; e **(b)** o valor apontado no tópico 6 do quadro resumo do Contrato de Compra e Venda, pela promessa de venda das acessões e benfeitorias que constituirão a Unidade Imobiliária, e suas respectivas partes comuns, a ser construída pela STX, cujo preço total ajustado é de 60% (sessenta por cento) sobre o valor global.

30

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

O cálculo do valor das Unidades Imobiliárias é formado com base nos custos do terreno, aprovação do projeto, contratação de todos os projetos, marketing, edificação, impostos, legalização, remuneração da construtora e o lucro imobiliário da incorporadora. Com base neste valor a incorporadora, em função do fluxo de pagamento base, poderá aplicar o seu custo de oportunidade e oferecer ao investidor outros planos de pagamento.

Tomando como base de cálculo as tabelas com condições de pagamento sugeridas pelo incorporador e constantes do Anexo I deste Prospecto, o valor mínimo sugerido de aquisição das Unidades Imobiliárias é de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais) por Unidade Imobiliária.

No preço das Unidades Imobiliárias em questão não está compreendido o custo com o enxoval (composto por FF&E e OS&E - equipagem e decoração da unidade autônoma e das áreas comuns que lhe correspondam) no montante de R\$ 40.160,00 (quarenta mil cento e sessenta reais), bem como os custos para fornecimento de gás (incluindo medidores de gás), as despesas com ligações definitivas de luz, água (incluindo a execução do hidrômetro), telefone e quaisquer despesas com as instalações e/ou serviços públicos tais como escavações, aterros, arremates de calçadas, consertos de asfalto, rebaixamento de meio fio e execução do "vault", etc., licenças, imposto territorial, inclusão predial, averbação de construção e abertura de matrícula, atendendo ao disposto no art. 51 e seu § único, da Lei nº 4.591/64, além de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado no orçamento do custo da obra constante do Memorial de Incorporação e que, quando quitados pela STX, serão objeto de pagamento a parte, sendo certo que se qualquer de tais valores vierem a ser pagos antecipadamente pela STX, os valores a serem reembolsados serão acrescidos de correção monetária e de juros de 1% (um por cento) ao mês, ficando ajustado que os valores despendidos pela STX para possibilitar as antes referidas ligações definitivas, tanto aqueles cobrados pelas concessionárias de serviços públicos da STX, quanto aqueles realizados diretamente pela STX ou por fornecedores por ela contratados por ser-lhe repassada a obrigação pelas citadas concessionárias, todos impossíveis de serem pré-determinados, pois dependem dos valores a serem fixados pelas concessionárias, e/ou efetivamente gastos para possibilitar que as ligações ocorram, atendendo às exigências das mesmas concessionárias, e que serão cobrados dos Sócios Participantes no montante em que forem efetivamente gastos. O valor total efetivamente despendido será rateado entre todos os promissários compradores, por Unidade Imobiliária na proporção da fração ideal de terreno, conforme determinado na Convenção de Condomínio. Da mesma forma, não estão inclusos no preço das Unidades Imobiliárias o valor pré-operacional e de capital de giro.

Fundos Sociais:

Ao aderirem ao Instrumento de Constituição da Sociedade em Conta de Participação, os sócios deverão contribuir para a formação dos fundos sociais por meio do pagamento de uma cota em dinheiro, conforme quadro a seguir:

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

| SÓCIO | COTAS | PARTICIPAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL | VALOR (R\$) |
|----------------------|--------------|---------------------------------------|--------------------|
| Sócia Ostensiva | 1 | 0,31% | 0,01 |
| Sócios Participantes | 349 | 99,69% | 3,49 |

Fundo Especial para Reposição de Ativos:

Os Sócios Participantes deverão contribuir para a instituição e manutenção do Fundo Especial para Reposição de Ativos ("FRA"), necessário à existência e gerenciamento do empreendimento, a saber:

Fundo de Reposição de Ativos – FRA

- (i) 1% (um por cento) da Receita Bruta, no primeiro ano fiscal de operação;
- (ii) 2% (dois por cento) da Receita Bruta, no segundo ano fiscal de operação; e
- (iii) 3% (três por cento) da Receita Bruta, no terceiro e quarto ano fiscal de operação.
- (iv) 4% (quatro por cento) da Receita Bruta, a partir do quinto ano fiscal de operação.

O início da arrecadação e à cessação de recolhimento do FRA serão de exclusiva prerrogativa da Sócia Ostensiva. Por outro lado, as alterações dos percentuais do FRA só poderão ser aplicadas se a decisão for tomada em conjunto pela Sócia Ostensiva, com os membros do Conselho de Representantes.

Deverão constar do Plano de Investimento Anual as previsões de arrecadação e de eventual saque do FRA. A inexistência de previsão de saque implica em necessidade de prévia autorização do Conselho de Representantes para utilização dos recursos.

O provisionamento dos valores do FRA deverá ser alocado como despesa operacional e deverá ser aportado até o dia 20 (vinte) do mês subsequente.

Os recursos provenientes da arrecadação do FRA serão depositados em conta separada da conta operacional de movimentação do empreendimento e obrigatoriamente depositada em conta bancária individualizada e sujeita à remuneração conforme legislação vigente.

O saldo positivo do FRA, ao final de cada ano fiscal, será automaticamente tomado como saldo inicial no ano fiscal subsequente e pertencerá aos Sócios Participantes, na proporção de sua participação na Sociedade em Conta de Participação, em caso de término da Sociedade em Conta de Participação e encerramento das atividades hoteleiras.

Os Sócios Participantes não poderão efetuar saques nos fundos do FRA, ressalvado, apenas, o direito de recebimento de sua participação no FRA, no término da Sociedade em

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Conta de Participação.

Caso haja insuficiência de recursos no FRA, os Sócios Participantes deverão aportar recursos para a conservação, manutenção e reposição do FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios) e das instalações das Unidades Imobiliárias, a fim de assegurar ao empreendimento e o padrão de qualidade adotado pela Sócia Ostensiva.

Demais despesas:

O Sócio Participante se tornará responsável pelo pagamento do IPTU incidente sobre a área equivalente a sua fração do terreno a partir da expedição do "habite-se", mesmo que ainda não tenha sido instalado o condomínio. As quotas de despesas de condomínio serão devidas a partir da data de instalação do condomínio, o que se caracterizará pela realização da respectiva assembleia geral de instalação, mesmo que as unidades ainda não tenham sido entregues. Ademais, o débito relativo à taxa condominial poderá ser abatido do rendimento obtido pela exploração hoteleira da respectiva Unidade Imobiliária, sendo revertido ao condômino apenas o valor residual de tal rendimento.

Se a STX vier a sofrer qualquer ação de execução ou for o valor inscrito em dívida ativa, no que tange ao pagamento do IPTU supra mencionado correrão por conta do Sócio Participante todas as despesas que forem despendidas pela STX para resguardo judicial de seus direitos, inclusive honorários advocatícios, desde já ajustados em 20% (vinte por cento) do valor total do débito, sem prejuízo da incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito inscrito em Dívida Ativa, a ser paga em favor da STX, sendo certo que se o débito vier a ser pago pela STX, deverá esta ser devidamente reembolsada pelo Sócio Participante da integralidade do valor despendido, inclusive acréscimos legais, valor este que será acrescido de correção monetária pela variação do IGP-M/FGV e de juros de 1% (um por cento) ao mês até a data do efetivo reembolso.

Por fim, todas as despesas diretamente relacionadas à compra e venda das Unidades Imobiliárias, incluindo as derivadas do Contrato de Promessa de Compra e Venda, assim como com as certidões de praxe em nome da STX e da Unidade Imobiliária, correrão por conta exclusiva do Sócio Participante, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título, da STX, em especial as despesas com imposto de transmissão (ITBI), laudêmio, emolumentos notariais e de registro, com despachantes e, bem assim, outras necessárias ou que forem criadas ou que aqui não tenham sido expressamente mencionadas.

Os Ofertantes declaram que todo e qualquer custo, aporte, despesa, taxa, ou retenção de lucro que sejam ou possam vir a ser arcados pelos futuros proprietários das Unidades Imobiliárias, em decorrência dos contratos por eles assinados, estão devidamente descritos no Prospecto, nos contratos e nos demais documentos da operação indicados nas páginas deste capítulo do Prospecto e mantidos no *website* www.perdizeshotel.com.br.

INFORMAÇÕES SOBRE O PRAZO E O MODO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS DOS INVESTIDORES NAS HIPÓTESES DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO E DESISTÊNCIA DA OFERTA

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Nas hipóteses de suspensão, cancelamento e desistência da presente oferta pela Ofertante os valores pagos pelo promissário comprador das Unidades Imobiliárias serão integralmente restituídos da seguinte maneira: 100% (cem por cento) do valor efetivamente investido, em 12(doze) parcelas fixas, iguais, mensais e sucessivas. Os investidores serão comunicados por e-mail ou carta e terão prazo de 05 dias úteis para se manifestar, sendo presumida sua manutenção em caso de silêncio.

INDICAÇÃO DO ENDEREÇO COMPLETO DA PÁGINA DO EMPREENDIMENTO NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES ONDE ESTARÃO DISPONÍVEIS AS INFORMAÇÕES REFERIDAS NO ART. 6º, INCISOS I, II, E IV, E NO ART. 31

As informações referidas no art. 6º, incisos I, II, e IV, e no art. 31 da icvm 602 estarão disponíveis na seguinte página do empreendimento na rede mundial de computadores: www.perdizeshotel.com.br

DESCRIÇÃO DAS PRÁTICAS ADOTADAS PARA CONTRATAÇÃO E SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS

A seguir estão descritas as práticas adotadas pela ofertante para a contratação e supervisão da atuação de corretores de imóveis que atuarão no presente projeto: Preenchimento de ficha cadastral, com CRECI obrigatório. Suspensão ou exclusão no caso de propaganda ou promoção irregular detectada.

INDICAÇÃO DAS SOCIEDADES CORRETORAS OU CORRETORES INDIVIDUAIS AUTORIZADOS A REALIZAR A DISTRIBUIÇÃO DO CIC HOTELEIRO.

A seguir está indicada a sociedade corretora e corretores individuais associados a ela autorizados a realizar a distribuição do presente CIC hoteleiro: 7Even 6ix Intermediação Imobiliária, inscrita no CNPJ sob número 10.330.766/0001-98, com endereço comercial à Rua Ivaí, 277, Apartamento 1102, Tatuapé – São Paulo-SP.

São considerados como documentos da oferta, os seguintes documentos listados abaixo ("Documentos da Oferta"):

- i. o presente Prospecto;
- ii. estudo de viabilidade econômica do empreendimento hoteleiro "Rasme Abduch", elaborado por empresa independente ("Estudo de Viabilidade");
- iii. informações financeiras periódicas da STX, trimestrais e anuais, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, as trimestrais revisadas e as anuais auditadas, sempre por auditor independente registrado na CVM;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

- iv. modelo de declaração a ser firmada pelos Sócios Participantes, investidores do empreendimento hoteleiro "Rasme Abduch";
- v. modelo de declaração do investidor a ser firmada pela STX no âmbito da oferta;
- vi. modelo de declaração a ser firmada pela Administradora Hoteleira no âmbito da oferta;
- vii. minuta do Contrato de Promessa de Compra e Venda;
- viii. minuta das Cláusulas e Condições Gerais previsto na forma de Anexo I ao Contrato de Promessa de Compra e Venda;
- ix. memorial descritivo de acabamentos de obras do "Rasme Abduch";
- x. "croquis" da respectiva unidade imobiliária e de implantação do "Rasme Abduch";
- xi. minuta da futura Convenção de Condomínio;
- xii. minuta do Instrumento de Constituição da Sociedade em Conta de Participação;
- xiii. minuta do Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação;
- xiv. minuta do Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Condomínio;
e

Os investidores interessados na oferta poderão obter exemplares de todos os Documentos da Oferta no seguinte website: www.perdizeshotel.com.br (neste website acessar as seções: fatores de risco, prospecto/viabilidade e contratos.

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR

Eu, _____ (nome),
_____ (nacionalidade), _____ (estado civil), portador(a) do documento de identidade nº _____, expedido pelo _____ (nº da identidade + Órgão expedidor), inscrito (a) no CPF sob nº _____ (nº do CPF), residente e domiciliado (a) na _____ (endereço + CEP)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

, na qualidade de investidor interessado na aquisição de unidade imobiliária do empreendimento denominado “**Rasme Abduch**” com nome fantasia de Perdizes Hotel, declaro, para todo os fins:

- (i) Ter conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos envolvidos na realização do investimento e ser capaz de entender e assumir tais riscos.**

- (ii) Ter tido pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento em unidade imobiliária do "Rasme Abduch", notadamente as constantes do "Prospecto referente à Oferta de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento denominado "Rasme Abduch", dos fatores de risco da oferta previstos na presente declaração na forma de Anexo I, do estudo de viabilidade econômica e dos seguintes documentos:**
 - **Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma Condominial com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças a ser celebrado com SPE STX 29 Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1931, 10º andar, conjunto 102, CEP 01452-001 inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 29.206.822/0001-05 ("STX" e "Contrato de Promessa de Compra e Venda", respectivamente);**
 - **Cláusulas e Condições Gerais previstas na forma de Anexo I ao Contrato de Promessa de Compra e Venda;**
 - **Memorial descritivo de acabamentos de obras do "Rasme Abduch";**
 - **“Croquis” da respectiva unidade imobiliária e de implantação do "Rasme Abduch";**
 - **Minuta da futura Convenção de Condomínio do "Rasme Abduch";**
 - **Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação cuja denominação social será WHR HOTELARIA SPE LTDA ("Sociedade em Conta de Participação");**
 - **Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação;**
 - **Instrumento de Locação a ser celebrado com a Sociedade em Conta de Participação;**
 - **Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Condomínio a ser celebrado entre o Condomínio "Rasme Abduch" e a Sociedade em Conta de Participação; e**

- (iii) Ter conhecimento de que a comercialização das unidades imobiliárias do "Rasme Abduch" constitui oferta dispensada de registro pela Comissão de Valores Mobiliários**

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

("CVM") e que a CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados; e

- (iv) Ter conhecimento e estar de acordo de que a oferta de unidades imobiliárias do empreendimento "Rasme Abduch" é dirigida única e exclusivamente a investidores que invistam, no mínimo, o montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), no âmbito da oferta.**

- (v) Ter conhecimento dos principais fatores de riscos descritos no anexo I desta declaração conforme item IV, do anexo I da deliberação CVM 734. Que o investidor cumpre os requisitos estabelecidos no inciso III, alíneas a) ou b) do anexo I da deliberação CVM 734.**

São Paulo, [data].

[assinatura do cliente Investidor]

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO I – FATORES DE RISCO

Antes de tomar a decisão de adquirir unidades imobiliárias em empreendimentos hoteleiros, os potenciais compradores devem considerar cuidadosamente todas as informações constantes do material de oferta, em especial os fatores de risco descritos a seguir.

Os negócios, a situação financeira e os resultados das operações do empreendimento hoteleiro “Rasme Abduch”, bem como o valor patrimonial da unidade imobiliária adquirida, podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos apontados e, por conseguinte, impactar no empreendimento e consequentemente no investimento imobiliário.

A decisão de investimento demanda complexa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes. Recomenda-se que os potenciais compradores avaliem juntamente com sua consultoria financeira os riscos associados a esse tipo de investimento.

1) *Os compradores das unidades imobiliárias podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos em decorrência do insucesso do empreendimento hoteleiro.* As unidades imobiliárias são vendidas de forma atrelada a contratos de aluguel (sistema de “pool”), observado que os compradores se tornarão sócios de sociedade em conta de participação cujo rendimento advém exclusivamente de exploração de empreendimento hoteleiro, para implementação de empreendimento hoteleiro. Na hipótese do empreendimento hoteleiro não ser bem sucedido os compradores das unidades imobiliárias podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos.

2) *As unidades imobiliárias estão sujeitas a desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica.* A venda de unidades imobiliárias hoteleiras atreladas a contratos de aluguel (sistema de “pool”) para operação hoteleira está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a unidade imobiliária ora adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual, inclusive por se tratar de unidade imobiliária com destinação voltada a empreendimento hoteleiro. Ademais, a valorização de imóveis verificada nos últimos anos poderá não se manter em períodos futuros, podendo haver desvalorização dos imóveis. O valor de mercado de imóveis poderá não acompanhar o crescimento observado nos últimos anos, o que pode impactar adversamente o valor de cada unidade imobiliária ofertada, e, consequentemente, do imóvel como um todo. 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 do imóvel hoteleiro. Caso a economia entre em estado recessivo, pode-se observar um decréscimo ou estagnação no valor do imóvel hoteleiro, o que poderá impactar adversamente no valor das unidades imobiliárias.

Rubrica do investidor: _____

3) *Em caso de resultados negativos decorrentes da operação, e não havendo saldo de caixa, os compradores das unidades imobiliárias, na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação, deverão ratear os prejuízos apurados e aportar o valor necessário na proporção de sua participação na Sociedade por Conta de Participação, o que poderá impactar negativamente na remuneração dos compradores das unidades imobiliárias na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação até a regularização desta situação.* Caso a operação hoteleira tenha resultados negativos, e não havendo saldo de caixa, os compradores das unidades

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

imobiliárias, na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação, deverão aportar os recursos necessários na proporção de sua participação. Assim, caso sejam auferidos resultados negativos na forma descrita acima, a remuneração variável será impactada negativamente.

4) Na qualidade de Sócios Participantes da Sociedade em Contas de Participação, os investidores poderão ser responsabilizados por contingências da Sociedade, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras. A Sociedade em Conta de Participação será a responsável pela administração e condução dos negócios do Empreendimento. Nos termos do artigo 993 do Código Civil Brasileiro, numa Sociedade em Conta de Participação, o contrato social produz efeitos somente entre os sócios e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade. Desta forma, os Sócios Participantes, na proporção de sua participação, poderão, ser responsabilizados por contingências da Sociedade em Conta de Participação, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

5) O recente crescimento nos setores turístico e hoteleiro do Brasil e da cidade de São Paulo poderá não ser mantido, o que pode impactar no resultado do empreendimento. O setor hoteleiro no Brasil vem passando por franca expansão nos últimos anos, crescendo acima do Produto Interno Bruto há mais de 10 anos. Não há como garantir que o crescimento do número de turistas irá aumentar. A eventual queda nos números de visitação por turistas poderá diminuir a taxa de ocupação e/ou do valor cobrado para o uso do empreendimento, impactando negativamente o resultado.

Rubrica do investidor: _____

6) A crescente consolidação do setor hoteleiro no Brasil poderá exercer pressões nas margens e resultado operacional do empreendimento hoteleiro que será desenvolvido sobre as unidades imobiliárias. Os principais riscos inerentes a empreendimentos hoteleiros são: (i) mudanças relevantes na situação macroeconômica brasileira ou mundial, inclusive no que concerne à ocorrência, duração e intensidade de recessões; (ii) aumento relevante dos custos operacionais, inclusive aqueles causados por conta de eventos da natureza; (iii) indisponibilidade de crédito ou disponibilidade de crédito em condições menos favoráveis do que as atuais; e (iv) crescimento no número de concorrentes, aumentando a oferta e diminuindo margens de lucro. A profissionalização e a consolidação do setor podem resultar em competidores cada vez mais estruturados e com um poder de barganha crescente junto a clientes e fornecedores, o que pode levar o empreendimento imobiliário a ter que diminuir preços de diárias, aumentar os seus gastos com divulgações das marcas que opera e aumentar programas de promoção. Se a empresa administradora do hotel não for capaz de responder eficazmente a essa competição crescente, a ocupação do empreendimento hoteleiro e o preço cobrado pelas diárias podem diminuir, afetando adversamente seus resultados financeiro e operacional.

7) Recessões econômicas podem reduzir, interromper ou levar à substituição dos serviços por outros concorrentes de menor preço. Esses fatores poderão reduzir a ocupação do empreendimento hoteleiro, afetando adversamente seu resultado. A utilização dos serviços por consumidores está diretamente relacionada às condições econômicas locais, nacionais e internacionais, como também à renda do público-alvo do empreendimento, ao crescimento do Produto Interno Bruto e ao aumento do poder aquisitivo resultante de mudanças na política monetária relativas às taxas de juros e ao controle inflacionário. Em períodos de instabilidade ou recessão econômica os consumidores poderão reduzir significativamente a demanda pelos serviços oferecidos ou optar por

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

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

Rubrica do investidor: _____

8) Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela substancial da remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro estar vinculada à receita líquida do empreendimento. A remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro está vinculada à receita líquida da operação, de forma que a administradora do empreendimento hoteleiro poderá auferir sua remuneração independentemente da obtenção de lucro pela Sociedade em Conta de Participação. Por outro lado, a remuneração do investidor, na qualidade de Sócio Participante, é vinculada à apuração de lucro pela Sociedade em Conta de Participação, podendo haver conflito entre os interesses da administradora do empreendimento hoteleiro no que diz respeito à gestão dos custos da operação.

9) Possibilidade de substituição ou supressão de materiais e peças descritos no memorial descritivo, em folders e/ou materiais publicitários para adequação à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras e de realização de modificações nas Unidades Imobiliárias para atender as necessidades da Administração Pública e/ou da Administradora Hoteleira. Quando da implantação do projeto de montagem, equipagem e decoração das Unidades Imobiliárias das respectivas áreas comuns de uso exclusivo do “Rasme Abduch”, bem como a realização dos testes de funcionalidade e operacionalidade de tais Unidade Imobiliárias, os quais serão realizados em data próxima ao término das obras civis do empreendimento imobiliário, poderá, eventualmente, haver a substituição ou supressão de quaisquer materiais ou peças que se apresentem no memorial descritivo, em folders, materiais publicitários, e consequente aplicação dos recursos em materiais ou peças equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras que serão desenvolvidas no “Rasme Abduch”. Além disso poderão, ainda, ser realizadas modificações em qualquer Unidade Imobiliária ou áreas comuns para atender a necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou a exigências da Administração Pública, ou, ainda, da Administradora Hoteleira.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Rubrica do investidor: _____

10) Caso as unidades autônomas sejam detidas por número reduzido de proprietários, incluindo os ofertantes, os proprietários detentores da maioria das unidades poderão fazer sua vontade prevalecer nas deliberações da assembleia de condôminos. Como a propriedade de uma unidade autônoma confere ao seu titular um voto nas deliberações das assembleias de condômino edilício e as decisões em tais assembleias são tomadas por maiores de votos, simples ou qualificada, dependendo do quanto previsto no estatuto do condomínio, os investidores que detiverem a propriedade do maior número de unidades autônomas, incluindo, caso seja o caso, os ofertantes, poderão fazer seus interesses prevalecerem em relação aos interesses dos demais proprietários.

11) Uma vez que não foi adotado patrimônio de afetação, sendo que foi criada sociedade de propósito específico para incorporação do empreendimento os ativos envolvidos no empreendimento poderão ser afetados por dívidas da incorporadora até a transferência de propriedade das unidades autônomas para seus compradores.

Os ativos envolvidos no empreendimento podem responder pelas dívidas contraídas pelo incorporador. A constituição de patrimônio de afetação ou de sociedade de propósito específico são meios adotados para proteger os adquirentes das unidades autônomas, pois diminuem o risco de que os ativos envolvidos no empreendimento sejam afetados por dívidas do incorporador. Caso essas estruturas não sejam usadas no projeto em questão, a consecução do empreendimento pode ser prejudicada e, conseqüentemente, a aquisição da propriedade das unidades autônomas por seus adquirentes, se o incorporador imobiliário não honrar os compromissos financeiros assumidos durante a realização do projeto. A SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO é uma sociedade de propósito específico (“SPE”) e seu propósito é a consecução do empreendimento, bem como tem seu patrimônio formado pelo próprio imóvel do empreendimento além de seus sócios investidores.

12) A sociedade incorporadora ou a construtora poderão constituir hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel objeto do empreendimento como forma de garantia ao contrato de financiamento a ser firmado com instituição financeira para fins de obtenção de recursos para a construção do empreendimento. Em caso de ocorrência de inadimplemento contratual por parte da sociedade incorporadora ou da construtora, conforme o caso, é possível que a instituição financeira contratada venha a proceder à execução da garantia, o que pode afetar a titularidade das unidades autônomas por parte dos seus adquirentes.

Rubrica do investidor: _____

13) A construtora do empreendimento “Rasme Abduch” encontra-se em processo de contratação pela STX.

Em conformidade com o disposto na Lei nº 4.591/1964 (“Lei de Incorporações”), a construtora encontra-se em processo de contratação pela STX. Nos termos do artigo 35 da Lei de Incorporações, o incorporador tem o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para promover a celebração do contrato de construção, a contar do termo final do prazo de carência. Referido prazo, no caso do empreendimento “Rasme Abduch” será de 180 (cento e oitenta) dias da data de registro da sua incorporação. Até essa data limite, a construtora responsável pelas obras do

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

empreendimento será definida e contratada pela STX. Não há garantia de que a STX consiga firmar o respectivo contrato de construção dentro do prazo limite previsto na Lei de Incorporações ou que, caso consiga firmar tal contrato, a construtora contratada tenha capacitação técnica para cumpri-lo. Nesse sentido, há risco de que a STX possa desistir da realização da incorporação do empreendimento ou ter que substituir a construtora contratada, o que poderá ensejar (a) que seus compromissários compradores tenham que requerer a devolução dos pagamentos feitos à STX ou (b) atraso na entrega das unidades autônomas.

Rubrica do investidor: _____

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

MODIFICAÇÃO DE OFERTA

MODIFICAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

A presente Modificação da Oferta objetiva:

- (I) Incluir a Emenda nº 01 ao “Instrumento particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação”, com a empresa WYNDHAM HOTEL MANAGEMENT DO BRASIL LTDA, pela “Emenda 01 ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação” firmado em 29 de março de 2021 entre a Ofertante e a Sócia Ostensiva;
- (II) Alterar o Prospecto da Oferta, a fim de contemplar as modificações decorrentes do contrato acima referido;
- (III) Atualizar o Cronograma da Oferta no que tange às datas de início e conclusão das obras do Empreendimento, bem como a data prevista para a sua abertura;
- (IV) Atualizar o Estudo de Viabilidade do Empreendimento a fim de contemplar as mudanças relacionadas à troca da Bandeira.

Nos termos do §4º, do Art. 24, da Resolução CVM 86, os investidores que já tiverem aderido à oferta serão comunicados imediatamente e diretamente por e-mail, a respeito da modificação efetuada, para que possam revogar a aceitação da oferta no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, presumindo-se a sua manutenção em caso de silêncio. Nos termos do II, do Art. 27, da Resolução CVM 86, os investidores que tenham exercido o direito de retratação, têm direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida aos CICs, nos termos do Prospecto da Oferta, em 12 (doze) parcelas, fixas, iguais, mensais e sucessivas, sendo paga a primeira parcela no mês seguinte à data da manifestação do investidor.

CRONOGRAMA DA OFERTA

- Entrega de chaves: maio de 2024
- Início do pré-operacional: junho de 2024
- Início da operação hoteleira: agosto de 2024
- Término da oferta: junho de 2024

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

- Divulgação da Modificação da Oferta: 25 de Abril de 2023
- Período da Comunicação da Modificação: até 72 horas da data da divulgação.
- Data Limite para manifestação do ofertante: 5 dias úteis do recebimento da comunicação.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade, folheto informativo em especial os fatores de risco disponíveis no site www.perdizeshotel.com.br e nas páginas 26 a 30 deste Prospecto. A presente oferta foi dispensada de registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.