

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR ADQUIRENTE
Oferta Pública de Investimento Coletivo – CIC
Empreendimento Dall’Onder Planalto Hotel – Bento Gonçalves

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG:	CPF:	
Endereço:		
Cidade:	Estado:	CEP:
Tel:	Data de nascimento:	
E-mail:		
Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s):		

AO ASSINAR ESTE TERMO, DECLARO QUE:

() Tive pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento na oferta, notadamente as constantes do Prospecto, do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira do empreendimento hoteleiro e dos contratos que compõem o CIC hoteleiro do empreendimento “DALL’ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES” para avaliar a aceitação da oferta e os riscos dela decorrentes.

() Tenho conhecimento de que se trata de oferta em que o registro do emissor de valores mobiliários e a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários foram dispensados pela CVM.

() Recebi com antecedência uma cópia dos seguintes instrumentos que compõem a oferta dos contratos de investimento coletivos vinculados ao empreendimento “DALL’ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES”:

- Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção;
- Minuta da Convenção de Condomínio;
- Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças;
- Prospecto;

- Declaração da Incorporadora Ofertante (Parisotto Construções Ltda.);
- Declaração da Operadora Hoteleira (Hotel Dall'Onder Ltda.); e
- Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira.

() Tenho plena ciência dos principais **FATORES DE RISCO** relacionados à aquisição dos Contratos de Investimento Coletivo vinculados ao empreendimento e à operação hoteleira que acompanham essa declaração (Anexo I).

Firmo o presente em 02 (duas) vias de igual teor e para a mesma finalidade.

Bento Gonçalves, RS, **data**.

Assinatura declarante/investidor

[rubrica do cliente investidor]

ANEXO I

FATORES DE RISCO INERENTES À AQUISIÇÃO DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO (AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA HOTELEIRA)

Antes de tomar a decisão de adquirir os Contratos de Investimento Coletivo ofertados pela Incorporadora, os potenciais adquirentes devem considerar cuidadosamente todas as informações constantes no material de Oferta, em especial os fatores de risco descritos a seguir.

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 e jurídica os riscos associados a esse tipo de investimento.

Os negócios, a situação financeira e o desempenho do Empreendimento Hoteleiro "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES", bem como o valor patrimonial da Unidade Autônoma Hoteleira adquirida, podem ser materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo apontados e, por conseguinte, impactar no investimento imobiliário.

Os **FATORES DE RISCO INERENTES À AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA HOTELEIRA** a seguir expostos são os que a Ofertante conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento Hoteleiro. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela Ofertante, também podem vir a impactar o Empreendimento, e deverão ser considerados pelos potenciais adquirentes no momento da compra.

FATORES DE RISCO INERENTES À AQUISIÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA HOTELEIRA:

- 1. A Unidade Autônoma Hoteleira adquirida não poderá ser destinada para uso residencial ou comercial pelos adquirentes, os quais são obrigados a aderir**

[rubrica do cliente investidor]

ao pool hoteleiro nos moldes propostos. Mesmo que o Hotel apresente desempenho financeiro abaixo do esperado ou abaixo do apontado no Estudo de Viabilidade do projeto hoteleiro inserido no "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES", o adquirente não possui a prerrogativa de retirada de sua Unidade Autônoma Hoteleira do *pool*, não podendo entregá-la para um terceiro que não seja a Operadora Hoteleira. Assim, ao adquirir Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) o adquirente assume o risco de destinar seu(s) imóvel(is) à exploração exclusiva de atividade hoteleira em conjunto com os demais adquirentes até o final do prazo da Locação para a Operadora Hoteleira, qual seja, 10 (dez) anos contados do início da operação do Hotel, ou seja, no trigésimo primeiro dia posterior à emissão do Habite-se do empreendimento, podendo tal prazo ser, inclusive, renovado.¹

- 2. Possibilidade de rescisão por parte da Operadora Hoteleira do Contrato de Locação no período entre o lançamento do Empreendimento e a abertura do Hotel.** A Operadora Hoteleira poderá rescindir o Contrato de Locação no período entre o lançamento do Empreendimento e a abertura do Hotel. Contudo, ocorrendo essa hipótese, a Operadora Hoteleira está obrigada ao pagamento de multa contratual conforme tabela inserida no item 14.1 do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças. Referida multa por rescisão unilateral será de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) para cada Unidade Autônoma Hoteleira se a rescisão ocorrer no primeiro ano de obra e será de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais) por Unidade Autônoma Hoteleira se a rescisão ocorrer no último ano de obra. Os valores da multa serão reajustados pelo IGP-M (FGV) desde a assinatura do Contrato de Locação, ocorrida em 11 de abril de 2019. Ademais, o pagamento da referida multa contratual está sujeito à capacidade financeira da Operadora Hoteleira quando da referida rescisão, mesmo tratando-se de contrato garantido por fiança (item 5.6 da Cláusula Quinta do Contrato de Locação).
- 3. A Incorporadora não terá qualquer responsabilidade pelo pagamento dos aluguéis do Hotel após a entrega das Unidades Autônomas Hoteleiras.** Os adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras receberão mensalmente Aluguel

¹ Conforme disposto no *caput* da Cláusula Segunda e nos seus itens 2.1., 2.2., do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

conforme estabelecido pelo Contrato de Locação. O Aluguel será pago pela Operadora Hoteleira independentemente da taxa de ocupação do Hotel e respeitando os valores estipulados na Cláusula Quinta do referido Contrato. A Incorporadora Ofertante não se responsabiliza pelo risco do não pagamento do Aluguel pela Operadora Hoteleira.

4. O Contrato de Locação celebrado com a Operadora Hoteleira é a prazo determinado e está sujeito a renovação automática² caso o Locador não se manifeste em contrário. Assim, caso os investidores/locadores não se manifestem no prazo e na forma estipuladas no Contrato de Locação, a Operadora Hoteleira renovará automaticamente a locação do Hotel por mais dez anos. Ademais, também há o risco de que ao final do prazo de dez anos do Contrato de Locação a Operadora Hoteleira não tenha interesse em continuar como Locatária do Hotel. Nessa hipótese, os adquirentes deverão estar preparados a empreender esforços para contratar outra Operadora Hoteleira para dar continuidade às atividades do Hotel. Ademais, não é possível garantir ou afirmar que, no caso de contratação de outra Operadora Hoteleira no futuro, serão mantidas as mesmas condições do Contrato de Locação ora celebrado, inclusive com relação à manutenção do mesmo valor de Aluguel e, em especial, mas não exclusivamente, com relação à condição de pagamento de Aluguel independente de efetiva ocupação do Hotel. A Incorporadora Ofertante não garante que os adquirentes terão mantidas as condições do Contrato de Locação ora celebrado após o término do prazo contratual de dez anos.

5. A possibilidade de os Investidores Adquirentes não obterem lucro ou apurarem prejuízos em decorrência do insucesso do Hotel e/ou de eventual inadimplência por parte da Operadora Hoteleira no pagamento dos aluguéis. Os adquirentes poderão não obter lucro caso a Operadora Hoteleira não cumpra com o pagamento dos aluguéis mensais estipulados no Contrato de Locação. Nesse caso, os adquirentes/locadores deverão se utilizar dos mecanismos da Lei de Locações (Lei nº 8.245 de 18/10/1991) para obter o despejo da Locatária inadimplente e terão de acionar a fiança estipulada no item 5.6 da Cláusula Quinta

² Conforme disposto no caput da Cláusula Segunda item 2.2., do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

do Contrato de Locação. A Incorporadora Ofertante não é responsável, direta ou indiretamente e nem pode garantir o pagamento dos aluguéis mensais aos investidores, pois o Contrato de Locação estabelece relação jurídica de locação entre os investidores/locadores e a Operadora Hoteleira Locatária. Ademais, eventual insucesso do Hotel poderá fazer com que a Operadora Hoteleira rescinda o Contrato de Locação e não apresente capacidade financeira para o pagamento da multa estipulada em contrato, mesmo tratando-se de contrato garantido por fiança (item 5.6 da Cláusula Quinta do Contrato de Locação), conforme já referido no fator de risco n. 2 acima.

- 6. Há a possibilidade de a Incorporadora Ofertante não comercializar todas as Unidades Autônomas Hoteleiras que compõem o Hotel.** Nessa hipótese, a Incorporadora se sub-rogará na mesma posição que têm os investidores adquirentes na condição de titulares de Unidades Autônomas Hoteleiras, de forma que, havendo um número significativo de unidades não alienadas, a Incorporadora poderá vir a exercer influente poder de voto nas assembleias de condôminos.
- 7. A expectativa de rentabilidade estimada no Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira do empreendimento hoteleiro poderá não ocorrer.** A expectativa de rentabilidade apontada pelo Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira poderá não ocorrer e, neste sentido, a rentabilidade auferida poderá ser inferior aos percentuais apresentados no referido documento. Ademais, conforme consta do próprio Estudo, o fluxo de caixa é estimado e baseado em informações atuais do mercado, podendo não ocorrer, correspondendo a estimativa ali referida como promessa de resultado.³
- 8. A Taxa Interna de Retorno (TIR) apresentada no Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira pode variar significativamente conforme a condição de pagamento negociada, podendo ser inferior à projetada para o adquirente que optar pela aquisição financiada da Unidade**

³ Conforme informação contida na pg. 67 do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira do projeto hoteleiro.

Autônoma Hoteleira.⁴ O Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira refere que a TIR foi calculada em dois cenários: o cenário 1 reflete o pagamento integral da Unidade Autônoma Hoteleira no primeiro ano de lançamento, o que aponta cenário de uma TIR mais baixa, pois assume o pressuposto de desembolso integral logo no início do período. Por sua vez, o Cenário 2 assume o pressuposto que o desembolso para a aquisição se dividirá nos dois primeiros anos de construção do Hotel, o que altera a TIR do projeto, pois há escalonamento no desembolso. Nesse sentido, o investidor deve considerar como dado referencial de análise os Cenários de TIR apresentados no Estudo, sendo que os cenários ali traçados não incluem saldo a financiar após a entrega da unidade, o que pode acarretar cobrança de juros no saldo devedor financiado, de forma que a TIR apresentada no Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira pode ser inferior à projetada para o adquirente que optar pela aquisição financiada da Unidade Autônoma Hoteleira.

9. A possibilidade de o adquirente ter de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição das Unidades Autônomas Hoteleiras. Conforme especificado na seção VIII do Prospecto (pág. 31 e seguintes) o adquirente poderá ter de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição das Unidades Autônomas Hoteleiras. Tais despesas, custos ou aportes que podem ser imputadas aos adquirentes são as Despesas com o pagamento de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), as Despesas cartorárias (Registro de Imóveis e Tabelionato) para a transmissão da Unidade, Despesas Condominiais Extraordinárias que não serão pagas pela Operadora Hoteleira Locatária, contribuição mensal para o Fundo de Reposição de Ativos (Fundo de Reserva) e pagamento de Indenização à Locatária (Operadora Hoteleira) em caso de rescisão unilateral do Contrato de Locação antes de findo o prazo de 10 anos.

10. O atraso na construção e entrega do Empreendimento poderá diminuir a taxa de retorno do investimento prevista no Estudo de Viabilidade Mercadológica e

⁴ Conforme informação contida na pg. 66 do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira do projeto hoteleiro.

Econômico Financeira. O atraso na construção e entrega do Empreendimento acarretará na demora em se iniciar a Operação Hoteleira, o que, a depender dos índices de inflação e taxas de juros praticadas no mercado financeiro, poderá alterar substancialmente o fluxo de retorno previsto no Estudo de Viabilidade e, por conseguinte, diminuir a taxa de retorno esperada pelo investidor.

11. A Incorporadora Ofertante poderá ter de contratar financiamento com constituição de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel objeto do Empreendimento Hoteleiro com o intuito de pagar e/ou refinar suas dívidas. A Incorporadora Ofertante não pode garantir que terá acesso no futuro a financiamentos em valor e condições suficientes que lhe permita pagar suas dívidas ou financiar outras necessidades de caixa ou que suas atividades gerem fluxo de caixa operacional suficiente. Futuros instrumentos de empréstimo como linhas de crédito, podem conter cláusulas mais restritivas, principalmente, devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito, e/ou exijam que a Ofertante tenha que hipotecar ativos (como o próprio imóvel sobre o qual está sendo construído o Empreendimento) como garantia dos empréstimos tomados. A dificuldade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar e impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Ofertante. **Adicionalmente, a maioria dos potenciais compradores de imóveis também depende de financiamento para adquirir seus imóveis. A Incorporadora não pode assegurar que haverá disponibilidade de financiamento em condições satisfatórias para a Incorporadora Ofertante ou para os compradores de imóveis em potencial.** Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Incorporadora e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Incorporadora, e reduzindo a demanda pelos imóveis da Incorporadora.

12. Risco de acionamento da prerrogativa de carência da Incorporação pela Incorporadora Ofertante. A Incorporadora poderá desistir da incorporação imobiliária na hipótese em que não se verifique a comercialização de, no mínimo,

80% (oitenta por cento) das unidades do Empreendimento nos 180 (cento e oitenta) dias contados da data de seu registro no Ofício de Registro de Imóveis competente.⁵ Esse período de 180 (cento e oitenta) dias denomina-se prazo de carência e durante a sua vigência será devido o pagamento das parcelas e/ou prestações relativos ao Compromisso de Compra e Venda que vencerem, considerado como feito a título de depósito. Assim, na hipótese de desistência da incorporação por parte da Incorporadora tal decisão será comunicada por escrito ao adquirente e a Incorporadora terá prazo de 30 (trinta) dias para iniciar a restituição dos valores até então pagos, na mesma periodicidade em que foram recebidos, incluindo a comissão de corretagem, devidamente corrigidos monetariamente pela variação do Índice Nacional do Custo da Construção Civil – Mercado (INCC-M) da Fundação Getúlio Vargas (FGV). A devolução, acima referenciada, será efetuada mediante depósitos em conta corrente bancária dos adquirentes.

13. As Unidades Autônomas Hoteleiras estão sujeitas a desvalorização tendo em vista, inclusive, sua destinação específica para uso Hoteleiro. A venda de Unidades Autônomas Hoteleiras atreladas a Contrato de Locação (sistema de *pool*) para operação hoteleira está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a Unidade Autônoma Hoteleira ora adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual. A escassez de financiamentos, o aumento de taxas de juros e possíveis recessões econômicas podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, trazendo decréscimo ou estagnação no valor do imóvel com uso e destinação exclusiva hoteleira.

14. Há risco de condenações em dinheiro em valor significativo em processos judiciais ou administrativos decorrentes da construção do Empreendimento e da exploração de sua atividade hoteleira. Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive processos cíveis, trabalhistas, previdenciários, tributários, ambientais, ações civis públicas, ações populares, e outros, movidos contra o Empreendimento, inclusive decorrentes da construção do Empreendimento pela Incorporadora ou da

⁵ Conforme consta do R.4 da Matrícula n. 83.562 do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves, Rio Grande do Sul.

exploração da atividade hoteleira pela Operadora Hoteleira, poderão recair sobre os Investidores Adquirentes, na qualidade de proprietários das Unidades Autônomas Hoteleiras e Condôminos. Dessa forma, existe o risco de que os investidores venham a ser responsabilizados, solidária ou subsidiariamente, em juízo, em decorrência destas demandas judiciais ou administrativas, mesmo em face da existência de Contrato de Locação do Empreendimento pela Operadora Hoteleira.

- 15. 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 Hoteleiras.** Os riscos de baixo desempenho são assumidos pela Operadora Hoteleira, mas somente nos primeiros dez anos da Locação. 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.
- 16. A possibilidade de existência de passivos ambientais, não conhecidos pela ofertante ou advindos do processo de construção do Empreendimento.** Para fins de aprovação do Empreendimento, a Incorporadora realizou diversos estudos e análises pertinentes à questão ambiental, não tendo encontrado qualquer passivo neste sentido. Contudo, considerando que haverá a construção civil de todo o Empreendimento, bem como serão realizadas intervenções mais profundas no solo, há a possibilidade de surgirem ou serem descobertos passivos ambientais hoje não conhecidos.
- 17. A Oferta do CIC hoteleiro do empreendimento DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES foi estruturada por meio de Contrato de Locação. Isso significa que a remuneração de cada adquirente de Unidade Autônoma Hoteleira corresponderá ao pagamento, pela Operadora Hoteleira, de aluguel mensal fixo e não utiliza a figura jurídica da Sociedade em Conta de Participação (SCP). O valor do locatício não está atrelado à taxa de ocupação**

do Hotel nem aos seus resultados financeiros, de forma que o modelo jurídico eleito pela Incorporadora Ofertante e pela Operadora Hoteleira está baseado em relação locatícia clássica, afastando-se do modelo de outros condo-hotéis que optam pela constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP). A existência de uma relação locatícia como pressuposto jurídico da presente Oferta significa que os rendimentos devidos aos adquirentes/investidores serão pagos à título de locatícios, desvinculados dos resultados financeiros, desempenho e taxa de ocupação do Hotel. **Portanto, a presente oferta de CIC hoteleiro não utiliza a figura jurídica da Sociedade em Conta de Participação (SCP), pois não haverá formação de sociedade entre a Operadora Hoteleira e os proprietários das unidades hoteleiras.** Segundo dispõe o art. 991 do Código Civil, a existência de uma SCP permitiria a distribuição de dividendos, ou seja, o pagamento aos sócios participantes (proprietários de unidades) dos “resultados correspondentes” da sociedade, o que não é o caso da presente oferta. Em resumo, o objetivo de uma SCP é a união do sócio ostensivo e dos participantes para obtenção de lucro. No caso da oferta em tela, a figura da distribuição de lucros, de acordo com os resultados financeiros do Hotel, não está presente, pois optou-se por remunerar os investidores através do pagamento de um locatício fixo mensal, o qual será objeto de reajustes anuais de acordo com os índices do contrato, mas que não está sujeito a nenhuma variação pela maior ou menor ocupação do Hotel, por exemplo.