

PROSPECTO REFERENTE À DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS
HOTELEIRAS OBJETO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO
EMPREENDIMENTO "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES".

PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.

CNPJ/MF nº 00.899.729/0001-41

**Registro da oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo – CIC
n.º CVM/SRE/CIC/2019/006, em 26 de agosto de 2019.**

Este Prospecto foi elaborado exclusivamente para fins da oferta de Contratos de Investimento Coletivo (CIC) vinculados ao Empreendimento Hoteleiro denominado "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES" ("Hotel"), incorporado e construído por **PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.899.729/0001-41, com sede na Rua Senador Joaquim Salgado Filho nº 836, Bairro São Bento, CEP 95.703-100, na cidade de Bento Gonçalves/RS ("Incorporadora" ou "Ofertante"), representada neste ato, na forma de seu Contrato Social, por seus sócios administradores **Diogo Parisotto**, brasileiro, casado, administrador, portador do CPF 808.691.570-00 e do RG sob o nº 9063573541, expedida pela SJS/RS, residente e domiciliado na Rua Olavo Bilac nº 997, apto 401, Bairro Imigrante, na cidade de Bento Gonçalves/RS; e **Graziela Parisotto**, brasileira, casada, engenheira civil, portadora do CPF 932.716.540-34 e do RG sob o nº 9206769921, expedida pela SSP-RS, residente e domiciliada na Rua Matheus Valduga nº 226, Bairro São Bento, na cidade de Bento Gonçalves/RS. O Hotel será administrado e operado pela empresa **HOTEL DALL'ONDER LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 89.340.913/0001-60, com sede na Rua Herny Hugo Dreher nº 197, Bairro Planalto, CEP 95.703-200, na cidade de Bento Gonçalves/RS ("Operadora Hoteleira") neste ato representada por seu sócio administrador **Tarcísio Vasco Michelin**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº 107.367.190-91, e do RG sob o nº 8014284692, residente e domiciliado na Rua Estefânia

Pasqualli Eder nº 442, Bairro Cidade Alta, CEP nº 95.700-348, na cidade de Bento Gonçalves/RS; e por sua administradora não sócia **Maitê Michelin Righesso**, brasileira, divorciada, empresária, portadora do CPF nº 989.669.440-00, e do RG sob o nº 1063580649, residente e domiciliada na Rua Goes Monteiro nº 456, apto 1101, Bairro São Francisco, CEP nº 95.703-052, na cidade de Bento Gonçalves/RS. A Incorporadora será, para todos os efeitos, a ofertante (“Ofertante”) dos Contatos de Investimento Coletivo que visam a oferta pública e comercialização das 312 (trezentas e doze) Unidades Autônomas Hoteleiras que compõem o Hotel, cuja oferta será realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 602, de 27 de agosto de 2018 (“Instrução CVM 602”). Considerando que todas as Unidades Autônomas Hoteleiras serão comercializadas pelo preço mínimo (considerando o pagamento à vista) de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), independentemente de sua tipologia ou metragem privativa, o **valor total da oferta**, corresponde ao montante de **R\$ 109.200.000,00 (cento e nove milhões e duzentos mil reais)**.

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado como recomendação de compra das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras objeto de CIC. O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o investidor. Ao decidir por adquirir as Unidades Autônomas Hoteleiras, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. É recomendada a leitura cuidadosa deste Prospecto, com especial atenção à seção XII - “Fatores de Risco” (pág. 38 e seguintes), bem como de todos os documentos que compõem o CIC.

“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 XII – FATORES DE RISCO DISPONÍVEIS NO SITE <http://www.parisotto-rs.com.br/dallonderplanaltohotel>.

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.”

Bento Gonçalves, 03 de fevereiro de 2021.

ÍNDICE

I) IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, CONSTRUTORA E OPERADORA HOTELEIRA.....	4
II) PRINCIPAIS DADOS DA OFERTA.....	5
III) DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO.....	9
IV) PRINCIPAIS CONCEITOS QUE ENVOLVEM O EMPREENDIMENTO.....	12
V) RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS.....	16
VI) REMUNERAÇÃO DOS ADQUIRENTES DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO.....	25
VII) REMUNERAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA.....	30
VIII) CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADOS AO ADQUIRENTE.....	31
IX) PRAZO E FORMA DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS DOS INVESTIDORES EM CASO DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO E DESISTÊNCIA DA OFERTA.....	34
X) SOCIEDADES CORRETORAS OU CORRETORES INDIVIDUAIS AUTORIZADOS PARA DISTRIBUIÇÃO DOS CIC.....	35
XI) SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS.....	37
XII) FATORES DE RISCO INERENTES À AQUISIÇÃO DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO (AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA HOTELEIRA).....	38
XIII) ANEXO I – DECLARAÇÃO DA OFERTANTE.....	46
XIV) ANEXO II – DECLARAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA.....	47
XV) ANEXO III – MODELO DE DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR.....	48
XVI) ANEXO IV – MINUTA DO CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.....	58
XVII) ANEXO V - MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.....	73
XVIII) ANEXO VI - CONTRATO DE LOCAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO E OUTRAS AVENÇAS E SEUS ANEXOS.....	137
XIX) ANEXO VII - ESTUDO DE VIABILIDADE MERCADOLÓGICA E ECONÔMICO FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO.....	235
XX) ANEXO VIII - CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS DO TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O EMPREENDIMENTO.....	326

**I) IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, CONSTRUTORA E OPERADORA
HOTELEIRA**

INCORPORADORA e CONSTRUTORA

PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.

CNPJ/MF nº 00.899.729/0001-41

Rua Senador Joaquim Salgado Filho nº 836, Bairro São Bento

Bento Gonçalves/RS - CEP 95.703-100

At.: Diogo Parisotto

E-mail: parisotto@parisotto-rs.com.br

Telefone: (54) 3055-2446

Website do Empreendimento: <http://www.parisotto-rs.com.br/dallonderplanaltohotel>

OPERADORA HOTELEIRA

HOTEL DALL'ONDER LTDA.

CNPJ/MF nº 89.340.913/0001-60

Rua Herny Hugo Dreher nº 197, Bairro Planalto

Bento Gonçalves/RS - CEP 95.700-348

At.: Tarcísio Vasco Michelin

E-mail: marcelo@dallonder.com.br

Tel: (54) 3455-3555 / (54) 3455-3576

Website: <https://www.dallonder.com.br/>

II) PRINCIPAIS DADOS DA OFERTA

- **Nome do Empreendimento:** "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES";
- **Incorporadora/Ofertante:** Parisotto Construções Ltda.;
- **Operadora Hoteleira:** Hotel Dall'Onder Ltda.;
- **Quantidade de Unidades Autônomas Hoteleiras ofertadas:** até 312 (trezentas e doze) Unidades Autônomas Hoteleiras;
- **Valor Unitário do Contrato de Investimento Coletivo:** o valor unitário mínimo para participar do Contrato de Investimento Coletivo (CIC) é composto pela soma do preço da Unidade Autônoma Hoteleira e dos custos com impostos e emolumentos cartorários normalmente envolvidos na aquisição de um imóvel. **O preço de cada Unidade Autônoma Hoteleira é de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para pagamento à vista**, devendo ser acrescido a esse valor: (i) as despesas relativas ao ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) e (ii) despesas cartorárias envolvidas na alienação da Unidade;
- **Valor Total da Oferta:** o valor total da oferta das 312 (trezentas e doze) Unidades Autônomas Hoteleiras é de até **R\$ 109.200.000,00 (cento e nove milhões e duzentos mil reais)**, considerando o somatório dos valores de tabela de vendas das Unidades Autônomas Hoteleiras objeto de CIC ofertadas;
- **Prazo de duração da Oferta:** A Oferta terá duração máxima de 36 (trinta e seis) meses, contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, admitindo-se uma única prorrogação por igual período, desde que previamente comunicada à Superintendência de Registros de Valores Mobiliários (SRE) da CVM.
- **Data de início da Oferta:** O lançamento comercial das Unidades Autônomas Hoteleiras realizar-se-á tão logo se obtenha o registro da presente oferta pela CVM, na medida em

que os demais requisitos já se encontram preenchidos (em suma, projeto aprovado e incorporação imobiliária registrada).

- **Inadequação da Oferta:** A Oferta não é adequada a Investidores Adquirentes que: (i) não tenham conhecimento dos riscos envolvidos no investimento em imóveis; (ii) necessitem de liquidez com relação às Unidades Autônomas Hoteleiras a serem adquiridas, tendo em vista a natureza das negociações no setor imobiliário em geral, que podem demandar um longo prazo para a concretização das transações; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do setor hoteleiro ou de imóveis. A aquisição das Unidades Autônomas Hoteleiras, objeto de CIC, apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais, no que se refere à desvalorização do investimento no bem imóvel que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Para maiores informações sobre os riscos envolvidos, o Investidor Adquirente deve consultar a seção XII - “Fatores de Risco”, pág. 38 e seguintes, deste Prospecto .
- **Intermediação:** A Oferta será conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista (i) as características eminentemente imobiliárias da Oferta e (ii) a dispensa de contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a Oferta, concedida pela CVM nos termos do artigo 14 da Instrução CVM 602;
- **Remuneração:** Cada Investidor Adquirente das Unidades Autônomas Hoteleiras, objeto de CIC, fará jus ao recebimento de sua remuneração decorrente da locação do Hotel, calculada conforme o descrito na seção VI - “Remuneração dos Adquirentes dos Contratos de Investimento Coletivo”, pág. 25 e seguintes, deste Prospecto.
- **Regime Jurídico:** O Empreendimento será regido pela seguinte base legal acerca da incorporação imobiliária: (i) Lei de Condomínio e Incorporações; (ii) Código Civil; e (iii) Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 (“Lei dos Corretores de Imóveis”). Adicionalmente, o investimento no Hotel, será regido pelos instrumentos que compõem o CIC e demais instrumentos e documentos relacionados ao Empreendimento.

- **Informações sobre o Empreendimento:** As principais características do Empreendimento encontram-se descritas na seção III - “Descrição do Empreendimento Hoteleiro”, pág. 09 e seguintes, deste Prospecto.

- **Informações Complementares:** Quaisquer informações complementares ou esclarecimentos sobre o Empreendimento e a Oferta poderão ser obtidos com a Incorporadora, no endereço constante da seção I - “Identificação da Incorporadora, Construtora e Operadora Hoteleira” – pág. 04 – deste Prospecto, ou por meio do seguinte endereço eletrônico: <http://www.parisotto-rs.com.br/dalonderplanaltohotel>;

- **Declarações:** O modelo da Declaração do Investidor e as demais Declarações exigidas pela Instrução CVM 602 encontram-se anexas a este Prospecto (Anexos I, II e III). Restando certo que as declarações da Incorporadora (Ofertante) e da Operadora Hoteleira serão anualmente atualizadas, a partir do registro da oferta, enquanto a mesma estiver em curso.

- **Atualização e disponibilização dos documentos da Oferta:** Em conformidade com o art. 16 da Instrução CVM 602, enquanto a distribuição dos CIC objeto da oferta pública do Hotel estiver em curso, a Ofertante:
 - a) disponibilizará ao público, na página do Empreendimento, todos os documentos referidos no art. 6º, incisos I, II, IV, V e VI da Instrução CVM 602, bem como fornecerá cópia atualizada do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira do Empreendimento aos corretores de imóveis que participaram da distribuição da oferta;
 - b) obterá dos aceitantes da oferta, por escrito, a declaração prevista no Anexo 6-III da Instrução CVM 602;
 - c) atualizará, anualmente, a partir do registro da oferta, os documentos referidos no art. 6º, incisos I, II, e V da Instrução CVM 602, colocando a respectiva atualização à disposição do público na página do Empreendimento; e
 - d) obterá, anualmente, a partir do registro da oferta, a declaração da operação da Operadora Hoteleira, na forma prevista no art. 6º, VI da Instrução CVM 602, referente à atualização dos documentos referidos no art. 6º, I e II da Instrução CVM 602.

- **Estruturação Jurídica dos Contratos de Investimento Coletivo:** a estruturação jurídica dos Contratos de Investimento Coletivo, ora ofertados encontra-se explanada com detalhes no item a seguir, denominado **RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS** (seção V, pág. 16 e seguintes do presente Prospecto).

POSSÍVEIS IMPACTOS DA COVID-19 NO EMPREENDIMENTO:

A Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou, em 30 de janeiro de 2020, que o surto da doença causada pelo novo coronavírus (COVID-19) constitui uma Emergência de Saúde Pública, o mais alto nível de alerta da Organização, conforme previsto no Regulamento Sanitário Internacional. Em 11 de março de 2020, a COVID-19 foi caracterizada pela OMS como uma pandemia.

No Brasil, o primeiro caso oficial foi registrado em 26 de fevereiro de 2020, fator que colocou o Brasil em meio a pandemia e suas implicações sociais, políticas e econômicas. Em fevereiro de 2021, a atividade econômica segue impactada pela pandemia, porém com o início da vacinação em massa espera-se um maior controle da doença no país.

Assim, destaca-se essa observação de risco futuro conforme a pandemia se estabeleça e seja tratada no Brasil, prolongando ou não seus efeitos na sociedade e na economia em geral, o que pode alterar a futura operação do Empreendimento. **Nesse sentido, recomendamos a leitura do Fator de Risco n.18 à página 45 do presente Prospecto.**

III) DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO

O empreendimento “DALL’ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES” será constituído na forma de condomínio edilício com destinação comercial e hoteleira. Será construído em imóvel de propriedade da Incorporadora situado na Rua Herny Hugo Dreher n. 88, Bairro Planalto, na cidade de Bento Gonçalves, Estado do Rio Grande do Sul, conforme disposto na matrícula de nº 83.562 do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves.

O empreendimento, constituído por uma torre única, será assim dividido: (a) dois subsolos de estacionamentos contendo 171 (cento e setenta e uma) vagas de garagem, das quais 4 (quatro) vagas são unidades autônomas e as demais 167 (cento e sessenta e sete) vagas são áreas de uso comum condominial¹; (b) um térreo ou primeiro pavimento, contendo áreas de uso comum e uma unidade autônoma sala comercial (Loja n. 01); (c) um segundo pavimento contendo áreas de uso comum; e (d) doze pavimentos tipo contendo 312 (trezentas e doze) Unidades Autônomas Hoteleiras (apartamentos de hotel).

Portanto, as 312 (trezentas e doze) Unidades Autônomas Hoteleiras objeto da presente oferta encontram-se inseridas no Condomínio “DALL’ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES e, além das disposições constantes em Convenção, estão submetidas ao regramento do Regimento Interno do Condomínio.²

A administração do Hotel será de responsabilidade da Operadora Hoteleira HOTEL DALL’ONDER LTDA. que tem por objeto social a exploração de Hotéis, condo-hotéis e meios de hospedagem em geral, bem como administração de condomínios, utilizando procedimentos, padrões e especificações próprios, propondo-se a promover e coordenar a exploração do Empreendimento Hoteleiro “DALL’ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES”.

A incorporação e construção do empreendimento é de responsabilidade da Incorporadora Ofertante PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.

O prazo de entrega da obra é de 34 (trinta e quatro) meses contados a partir de janeiro de 2020, ou seja, a conclusão das obras está prevista para outubro de 2022,³ ficando

¹ Cf. Declaração da Construtora Parisotto Construções Ltda., a Respeito das Garagens, fls.021 da matrícula nº 83.562 do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves/RS.

² Cf. disposto no artigo 5º da Convenção de Condomínio do Empreendimento, página 49.

³ Cf. disposto na Cláusula Oitava do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção.

expressamente admitida pelas partes, sem incidência de qualquer multa, penalidade, perdas e danos ou lucros cessantes, uma tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias do prazo previsto para conclusão da obra.⁴ Ademais, o prazo para término das obras ora informado (outubro/2022) encontra ressalva nas hipóteses de caso fortuito ou força maior⁵ e não se confunde com o prazo para o início da operação hoteleira do Empreendimento, a qual está prevista para ter início em março de 2023.

As Unidades Autônomas Hoteleiras e respectivas áreas comuns que lhes correspondem devem ser mobiliadas, equipadas e decoradas conforme especificações definidas em projetos quando do início da operação do Hotel pela Operadora Hoteleira, nos termos de detalhamento que as partes se comprometem a concluir até a finalização da obra, e que constituirá parte do Anexo III do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças em seu item 7 dos “Considerandos Iniciais”, pactuado entre a Incorporadora Ofertante e a Operadora Hoteleira.⁶

A responsabilidade pela entrega do Hotel totalmente equipado e mobiliado para que possa ser operado pela Operadora Hoteleira é da Incorporadora Ofertante.⁷

Ademais, o conjunto de bens e ativos necessários à vestimenta, decoração, mobília e equipagem do Hotel, tanto para os apartamentos como para as áreas comuns – *FF&E (furniture, fixtures and equipments)* não poderá exceder, em nenhuma hipótese, ao valor total de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais); na eventualidade do *FF&E* superar o valor estabelecido, em razão de alteração de especificações, inclusões ou substituição de itens, e por iniciativa de qualquer das partes, deverão ser feitos ajustes do *FF&E*, podendo, para tanto, de comum acordo essas mesmas partes, suprimir ou substituir itens por outros de similares padrões de qualidade, conforto e acabamento.⁸

Após a conclusão das obras, previstas para **outubro de 2022**, a Incorporadora e a Operadora Hoteleira estimam que o Hotel entrará em operação em março de 2023, pois entre

⁴ Cf. disposto na Cláusula Oitava do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção.

⁵ Cf. disposto na Cláusula Sétima, item 7.3, em todas suas alíneas do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

⁶ Cf. disposto no item 7 dos Considerandos do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

⁷ Cf. disposto no item 1.2 da Cláusula Primeira do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

⁸ Cf. disposto no item 8 dos Considerandos do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

a conclusão das obras e o início da fase operacional deve ser concluída a montagem, instalação e equipagem de todas as Unidades Autônomas Hoteleiras e das áreas comuns.

Abaixo, resumidamente, segue cronograma esquematizado das principais estimativas de datas e eventos que antecedem a abertura do Hotel e o início de sua operação:



A partir da sua abertura o Hotel será administrado pela Operadora Hoteleira HOTEL DALL'ONDER LTDA., empresa com expertise em gestão/administração hoteleira e que administrará o Hotel de acordo com os padrões da marca DALL'ONDER e sob a denominação de "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES" pelo prazo de 10 (dez) anos.⁹

⁹ Cf. Cláusula Segunda do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

IV) PRINCIPAIS CONCEITOS QUE ENVOLVEM O EMPREENDIMENTO

1. Incorporação Imobiliária

O Empreendimento "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES" será desenvolvido como incorporação imobiliária, de forma que sua estrutura jurídica é regulada pela Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591 de 16/12/1964). A incorporação imobiliária define-se como uma atividade empresarial exercida com o objetivo de produzir e alienar, durante o período de construção, unidades autônomas em condomínios edifícios, podendo ter fins residenciais ou não. No caso específico do Empreendimento "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES" serão objeto de alienação (Oferta) Unidades Autônomas Hoteleiras, as quais não possuirão finalidade residencial pois serão exclusivamente destinadas à atividade hoteleira. A alienação das Unidades Autônomas Hoteleiras durante o período de construção viabiliza justamente a captação dos recursos necessários ao desenvolvimento da incorporação imobiliária.

Dessa forma, as Unidades Autônomas Hoteleiras objeto da presente Oferta de CIC são parcelas da edificação vinculadas a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, as quais, através da Incorporação, resultarão, ao término da obra, na criação de unidades autônomas completamente individualizadas e com matrícula atualizada específica junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves/RS.

Outrossim, para que seja realizada a alienação das Unidades Autônomas Hoteleiras, deve ser elaborado um Memorial de Incorporação, o qual é uma espécie de dossiê para a incorporação e reúne peças e informações de natureza jurídica, técnica e financeira a respeito da incorporação a ser realizada, inclusive com a previsão da destinação a ser dada ao imóvel, o projeto de construção aprovado e a minuta da convenção de condomínio a ser futuramente utilizada. O registro do Memorial de Incorporação assegura que o Incorporador se enquadre nas figuras legais que o autorizam a realizar a Incorporação.

Ademais, a Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591 de 16/12/1964) 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. Diante disso, a lei garante que os riscos civis e criminais decorrentes de danos causados, contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outros, sejam imputados à Incorporadora, de modo que os adquirentes dos imóveis (Unidades Autônomas Hoteleiras) não poderão ser

responsabilizados por danos ocorridos nesta fase de construção e conclusão do Empreendimento.

Por motivos atinentes à questões tributárias relativas à Incorporadora Ofertante PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA., foi instituído **patrimônio de afetação** para a incorporação do "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES".

Desta forma, a incorporação do Empreendimento ficará submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as suas acessões, bem como os demais bens e direitos vinculados ao dito Empreendimento, manter-se-ão apartados do patrimônio da Incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das Unidades Autônomas Hoteleiras aos respectivos adquirentes, conforme o disposto na Lei nº 10.931 de 02/08/2004 e que consta na matrícula do imóvel, na AV.5-83.562, datada de 25 de outubro de 2018.

2. Condo-Hotel

É uma modalidade de Empreendimento imobiliário concebido como uma incorporação imobiliária, aprovado perante os órgãos públicos como um Hotel e submetido ao regime do condomínio edilício, o que permite a comercialização individualizada dos apartamentos que compõem o Condo-Hotel como unidades imobiliárias autônomas com destinação Hoteleira exclusiva. Portanto, diferentemente dos *flats* e apart-hotéis, os condo-hotéis possuem o diferencial de operarem integralmente no segmento de Hotelaria, ou seja, suas unidades são obrigatoriamente destinadas ao *pool* Hoteleiro. Dessa forma, o proprietário da Unidade Autônoma Hoteleira não poderá utilizá-la para uso residencial ou comercial, nem poderá ceder o uso de sua unidade a terceiro que não seja a Operadora Hoteleira. O conceito de Condo-Hotel acima explanado aplica-se integralmente à forma de exploração econômica das Unidades Autônomas Hoteleiras do Empreendimento "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES".

3. Pool

É o sistema pelo qual os adquirentes destinam suas Unidades Autônomas Hoteleiras para exploração conjunta, uniforme e homogênea por uma Operadora Hoteleira que operará o Hotel (formado pela totalidade das Unidades Autônomas Hoteleiras) sob sua bandeira. No caso do "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES" os adquirentes

destinarão obrigatoriamente suas Unidades Autônomas Hoteleiras ao *pool* operado pela Operadora Hoteleira HOTEL DALL'ONDER LTDA.

5. FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment)

É o conjunto de bens e ativos necessários à vestimenta, decoração, mobília e equipagem do Hotel como um todo, incluídas as Unidades Autônomas Hoteleiras e suas respectivas áreas de uso comum.

6. Principais empresas envolvidas no desenvolvimento e na implantação do Hotel.

6.1. Incorporadora e Construtora (PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.)

A Incorporadora e Construtora PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA. é a empresa responsável por identificar a área, elaborar e aprovar os projetos arquitetônicos, selecionar e contratar a(s) comercializadora(s) imobiliária(s), bem como providenciar a execução da obra do Empreendimento, a qual, no caso da presente Oferta será executada por ela mesma.

Compete também à Incorporadora, conforme já o fez, promover o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, do memorial de incorporação e da minuta da futura convenção de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591 de 16/12/1964 (Lei de Incorporações), (conforme R.4 da matrícula n. 83.562 do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves), ressaltando que uma das funções desse registro é dar publicidade a terceiros, especialmente aos adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras. Ademais, a Incorporadora e a Construtora são as principais responsáveis pela construção e entrega do Condo-Hotel, isto porque a fase de construção é regida pela Lei nº 4.591 de 16/12/1964 (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 referida Lei garante que os adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras não poderão ser responsabilizados por danos ocorridos na fase de construção e conclusão do Empreendimento.

Por fim, compete também à Incorporadora a seleção e contratação da Operadora Hoteleira que vai gerir e administrar o Hotel.

6.2. Operadora Hoteleira (HOTEL DALL'ONDER LTDA.)

a empresa responsável por promover a operação hoteleira do Hotel, segundo o padrão da marca/bandeira DALL'ONDER PLANALTO HOTEL, utilizando, para tanto, sua expertise e *know-how*. Na fase pré-operacional (anterior à abertura do Hotel), a Operadora Hoteleira será responsável por prestar assessoria à Incorporadora na conceituação do projeto, acompanhamento da obra sob o ponto de vista do *layout* e necessidades hoteleiras e assessoria no lançamento e comercialização das unidades hoteleiras, bem como prestar suporte e assessoria nas atividades de aquisição do FF&E, se necessário. Competirão também à Operadora Hoteleira as atividades de seleção, treinamento e contratação de pessoal qualificado para operar o Hotel. Após a abertura do Hotel, a Operadora Hoteleira deverá operá-lo e efetuar os pagamentos dos aluguéis aos adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras independentemente de qualquer verificação de efetiva taxa de ocupação do empreendimento.

6.3. Comercializadora(s) imobiliária(s)

A venda das Unidades Autônomas Hoteleiras será intermediada exclusivamente por corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, como ocorre em negócios imobiliários propriamente ditos, o que torna plenamente dispensável a contratação de qualquer instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários. Para mais informações a respeito dos corretores e sociedades de corretores que estão autorizados pela Ofertante a intermediar as vendas das Unidades Autônomas Hoteleiras objeto da Oferta verificar listagem contida na seção X, página 35 e seguintes, do presente Prospecto.

Os corretores individuais e/ou sociedades de corretores credenciados pela Ofertante serão os principais responsáveis responsável pela transmissão das informações sobre o produto para os futuros adquirentes e pelo fechamento do negócio.

V) RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

1. Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção.

Por meio do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção, a Incorporadora do Hotel promete vender e entregar aos Promitentes Compradores Unidades Autônomas Hoteleiras com suas correspondentes frações ideais.¹⁰

Como condição essencial para a exploração hoteleira a Incorporadora ajustou com a Operadora Hoteleira HOTEL DALL'ONDER LTDA. a locação do Hotel, a quem caberá a operação das 312 (trezentas e doze) Unidades Autônomas Hoteleiras do empreendimento, juntamente com as 167 (cento e sessenta e sete) vagas de garagem de uso condominial existentes no condomínio.

No preço total pactuado no Contrato está incluído o valor correspondente à fração ideal relativa à futura Unidade Autônoma Hoteleira, bem como o valor correspondente às acessões que constituirão as Unidades. Dessa forma, da soma de ambas essas rubricas resulta o valor final de venda pactuado no instrumento. As acessões compreendem os gastos com montagem, equipagem e decoração da Unidade Hoteleira e das áreas comuns do Condomínio Hotel.¹¹

Todas as Unidades Autônomas Hoteleiras integrantes do Hotel destinam-se obrigatoriamente à exploração hoteleira pela Operadora Hoteleira, não possuindo o promitente comprador o direito de uso de sua Unidade, sendo vedado o uso das mesmas para fins residenciais ou comerciais. Assim, fica estabelecido que o promitente comprador não tem o direito de usar sua Unidade Autônoma Hoteleira segundo sua conveniência, não podendo exigir hospedar-se na Unidade adquirida, fazendo jus somente à percepção dos aluguéis pactuados no Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças. O promitente comprador só poderá hospedar-se no Hotel desde que observadas as condições do direito de preferência na hospedagem concedidas pela Operadora Hoteleira.¹²

O prazo para a conclusão do Empreendimento é de 34 (trinta e quatro) meses, contados a partir de janeiro de 2020, ou seja, está previsto para outubro de 2022, sendo que

¹⁰ Cf. Cláusula 4ª do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção.

¹¹ Cf. Cláusula 17ª, alínea C.5 do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção.

¹² Cf. Cláusula 10ª alínea b, b1, b2 e b3 do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

o Contrato estipula um prazo de tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias para mais na entrega da obra.¹³ Importante referir também que o início da operação hoteleira do empreendimento está previsto para março de 2023.¹⁴

Em caso de atraso na entrega do imóvel, a Incorporadora deverá indenizar o Adquirente por perdas e danos, ficando estipulado o valor correspondente ao aluguel em valor de mercado dos imóveis objetos do presente instrumento, a cada trinta dias do limite acordado. Convencionam as partes que não será admitida a suspensão de quaisquer pagamentos por eventuais atrasos na entrega dos imóveis, uma vez que o Adquirente tem conhecimento e concorda que tal suspensão poderá comprometer ainda mais o cronograma da obra.¹⁵

A Incorporadora poderá alterar, modificar ou substituir as especificações de acabamento se feita por outras de qualidade ou função equivalentes, em razão de falta de materiais, produtos, equipamentos, visando uma solução de ordem técnica/estética ou para atender exigências de órgãos públicos, comunicando posteriormente tal ocorrência ao Adquirente.¹⁶

O Adquirente declara ter sido previamente informado e esclarecido de que as Unidades Autônomas Hoteleiras compromissadas e respectivas áreas comuns que lhes correspondam serão entregues pela Incorporadora totalmente mobiliadas, equipadas e decoradas, conforme relação e especificações definidas em projetos e implantadas quando do início da operação hoteleira pela Operadora Hoteleira, nos termos definidos no Contrato de Locação e Anexos pactuado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira.¹⁷

Sobre as condições que dizem respeito ao equilíbrio econômico/financeiro do Contrato firmado entre as partes, fica estabelecido no instrumento que o preço e as parcelas componentes do preço são vinculadas à variação do INCC, sendo o valor do saldo devedor e de cada parcela, independentemente de qualquer disposição, reajustados pela variação do INCC-M da FGV.

¹³ Cf. Cláusula 8ª do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção.

¹⁴ Cf. Cláusula 8ª do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção.

¹⁵ Cf. Cláusula 8ª, Parágrafo 1º do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção.

¹⁶ Cf. Cláusula 9ª, Parágrafo 1º do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção.

¹⁷ Cf. Cláusula 9ª, Parágrafo 2º do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção.

Após a conclusão física das obras, a Incorporadora providenciará a obtenção da Carta de Habitação junto a Prefeitura Municipal de Bento Gonçalves, porém, o Adquirente não participará da vistoria de entrega do Hotel, bem como da entrega das chaves da Unidade Autônoma Hoteleira compromissada, ficando a cargo da Operadora Hoteleira a efetivação desta vistoria por força do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e outras Avenças.¹⁸

2. Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças

A Incorporadora ajustou “Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças” (“Contrato de Locação”) com a empresa HOTEL DALL’ONDER LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.340.913/0001-60, com sede em Bento Gonçalves/RS, na Rua Heryn Hugo Dreher nº 197, Bairro Planalto, CEP 95.703-200, empresa especializada em operação hoteleira. No âmbito do referido Contrato de Locação a Incorporadora inicialmente ocupará a posição de Locadora e, posteriormente, será sucedida pelos adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras que assinarem o Termo de Adesão ao referido Contrato.

O Contrato de Locação tem por objeto a locação, pelo prazo de 10 (dez) anos contados da data do início da operação hoteleira,¹⁹ do Hotel, o qual é constituído por uma torre única, assim dividido: (a) dois subsolos de estacionamentos contendo 171 (cento e setenta e uma) vagas de garagem, das quais 4 (quatro) vagas são unidades autônomas e as demais 167 (cento e sessenta e sete) vagas são áreas de uso comum condominial; (b) um térreo ou primeiro pavimento, contendo áreas de uso comum e uma unidade autônoma sala comercial (Loja n. 01); (c) um segundo pavimento contendo áreas de uso comum; e (d) doze pavimentos tipo contendo 312 (trezentas e doze) Unidades Autônomas Hoteleiras (apartamentos de hotel).

Ademais, no Contrato de Locação ficou pactuado que a exploração e operação do Hotel será realizada exclusivamente pela Operadora Hoteleira sem a interferência dos Adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras, os quais apenas deterão a posse indireta de suas Unidades.

¹⁸ Cf. Parágrafo Único da Cláusula 11ª do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção.

¹⁹ Cf. Cláusula Segunda, 2.2 do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

De forma específica, o Contrato de Locação regula os direitos e deveres da Operadora Hoteleira enquanto locatária do Hotel, dizendo respeito diretamente aos adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras.

Integram esse contrato como se nele estivessem transcritos:

- a)** Cópia da matrícula nº 83.562 do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves, como Anexo I;
- b)** Projeto de Empreendimento, como Anexo II;
- c)** Memorial Descritivo das instalações internas e externas, como Anexo III, respeitada a ressalva de que trata o Considerando “7” do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças;
- d)** Formulário/Termo de Adesão à Locação, como Anexo IV;
- e)** Minuta do Contrato de Compra e Venda das Unidades Autônomas, como Anexo V.

A contratação da Operadora Hoteleira como locatária do Hotel justifica-se pela necessidade de promover a exploração econômica do empreendimento de forma una e coesa. A Operadora Hoteleira, enquanto locatária do Hotel e por força do Contrato de Locação deverá:

- a)** Proceder abertura de uma filial própria para a operação do Empreendimento Hoteleiro ou organizar e executar as formalidades administrativas necessárias ao seu funcionamento, quando o empreendimento tiver licença de *habite-se*;
- b)** Realizar a administração do Condomínio, supervisionando e controlando os concessionários e/ou terceiros que nele estiverem prestando serviços, observando, para tanto, as disposições da Convenção, do Regimento Interno, as deliberações tomadas nas Assembleias Gerais, e, ainda, aquelas emanadas pelo Síndico e membros do Conselho no uso de seus poderes, ambos integrantes do Condomínio Hotel;
- c)** Arcar com todos os custos vinculados à operação hoteleira, após a entrega do empreendimento pela Incorporadora, pois tais custos serão de responsabilidade exclusiva da locatária, inclusive quanto à seleção, contratação e pagamento de empregados e respectivas repercussões legais, licenças e autorizações necessárias à exploração do empreendimento, impostos e taxas incidentes, sobretudo o IPTU, seguros de caráter patrimonial (contra riscos de incêndio da edificação e de seus bens, de roubo, furto, quebra definitiva, destruição ou perdas de bens, instalações ou equipamentos, tanto das unidades autônomas,

como das áreas comuns) e de caráter pessoal (contra riscos de acidentes, roubos ou furtos envolvendo, de maneira geral, os hóspedes e usuários do hotel)²⁰;

- d)** Impor diretamente aos condôminos e usuários do Hotel a fiel observância da Convenção e do Regimento Interno, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas, propondo ao Síndico a aplicação de penalidades;
- e)** Abster-se de participar das Assembleias a serem realizadas pelo Condomínio, cabendo a esta, tão somente, disponibilizar o local para realização da assembleia dentro das dependências do empreendimento, quando previamente solicitado pelo síndico e desde que haja disponibilidade na data solicitada, cabendo à Locatária disponibilizar outra data nos 30 (trinta) dias subsequentes à solicitação;
- f)** Efetuar a administração do Condo-Hotel para que seja alcançada a classificação, tipo e categorias de hospedagem na concepção de Hotel de acordo com os inciso I e II do art. 7º c/c item “2” do art. 8º da PORTARIA nº 100, de 16 de junho de 2011, que institui o Sistema Brasileiro de Classificação de meios de Hospedagem (SBClass), qual seja, correspondente à categoria 4 (quatro) estrelas;²¹
- g)** Efetuar pagamento de aluguel, mensalmente, à Locadora ou aos futuros Condôminos conforme avençado entre ambas, no valor acordado de R\$1.879,46 (um mil, oitocentos e setenta e nove reais e quarenta e seis centavos), individualmente, por Unidade Autônoma Hoteleira, em número de 312 (trezentas e doze), independentemente de qualquer verificação de efetiva taxa de ocupação do empreendimento;²²
- h)** A partir do primeiro mês de pagamento do aluguel, será constituído um Fundo de Reposição de Ativos (ou Fundo de Reserva), pela Operadora Hoteleira/Locatária, em favor dos Locadores (Adquirentes das Unidades) com destino à reposição e manutenção de ativos na proporção de 10% (dez por cento) do aluguel mensal estabelecido;²³

²⁰ Cf. Cláusula Quarta do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

²¹ Cf. Cláusula Primeira, item 1.5 do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

²² Cf. Cláusula Quinta, *caput* do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

²³ Cf. Cláusula Quinta, *Caput* do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

- i) Abater do valor do locativo a ser repassado aos Locadores, a importância referente à constituição do Fundo de Reserva ou Fundo de Reposição de Ativos;²⁴
- j) Administrar o Fundo de Reposição de Ativos que pertencerá, exclusivamente, aos adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras;²⁵
- k) O Fundo de Reposição de Ativos será utilizado para manutenção, renovação e reposição da estrutura física do empreendimento, para reposição de itens duráveis que se tornarem obsoletos, ou que se danificarem pelo tempo ou pelo uso.²⁶
- l) Sempre que for utilizado o Fundo de Reposição de Ativos, a Locatária/Operadora Hoteleira deverá prestar contas ao Síndico sobre a destinação dos recursos, com documentos fiscais idôneos e de igual forma, sempre que solicitada, prestará contas das retenções e depósitos efetivados a título de Fundo de Reposição de Ativos ou Fundo de Reserva e, no caso de alguma incorreção, deverá ser regularizada no prazo de até 15 (quinze) dias.²⁷
- m) Ao término da vigência do Contrato de Locação a Locatária/Operadora Hoteleira prestará contas do Fundo de Reposição de Ativos, assim como dos depósitos efetivados na respectiva conta e terá prazo de 15 dias úteis contados do encerramento do contrato para transferir ao Condomínio eventual deficiência de saldo se tal situação decorre de atos de sua administração.²⁸

Das obrigações da Incorporadora Ofertante no âmbito do Contrato de Locação

Compete à Incorporadora Ofertante entregar para a Locatária/Operadora Hoteleira o empreendimento hoteleiro como um todo, unidades habitacionais e áreas comuns, internas e externas, em perfeitas condições de uso, devidamente mobiliadas, equipadas e decoradas conforme o memorial descritivo constante do Anexo III do Contrato de Locação, obedecendo ao padrão existente na data da assinatura do contrato.²⁹

²⁴ Cf. Cláusula Quinta, parte final do *Caput* do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

²⁵ Cf. Cláusula Sexta, item 6.1 do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

²⁶ Cf. Cláusula Sexta, item 6.4 do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

²⁷ Cf. Cláusula Sexta, item 6.7 do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

²⁸ Cf. Cláusula Sexta, item 6.8 do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

²⁹ Cf. Cláusula Nona, alínea “a” do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

A obrigação exclusiva pela construção, incorporação e regularização da edificação junto aos órgãos públicos e privados competentes, assim como todos os investimentos, custos e formalidades imprescindíveis à entrega da estrutura do edifício para a Locatária/Operadora Hoteleira, em conformidade com as especificações contidas no Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças também são de responsabilidade da Incorporadora Ofertante.³⁰

Por fim, compete exclusivamente à Incorporadora Ofertante a comercialização das Unidades Autônomas Hoteleiras, não cabendo à Locatária/Operadora Hoteleira qualquer participação nas receitas relativas à comercialização das Unidades. Para tal intento, a Incorporadora Ofertante deverá atender a todos os preceitos legais e administrativos relativos à aquisição, transferência e registro da propriedade, assim como para a ciência dos adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras de todos os termos do Contrato de Locação.³¹

Dos Direitos da Locadora (entendida como o conjunto dos adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras)

São direitos da Locadora (entendida como o conjunto dos adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras), em decorrência da cessão de suas Unidades Autônomas Hoteleiras para exploração, o recebimento dos valores de locação de suas respectivas, de acordo com a Cláusula Quinta do Contrato de Locação.

Também os adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras poderão, individualmente, poderão hospedar-se no Hotel, desde que haja disponibilidade, mediante o pagamento de tarifa especial disponível no tarifário utilizado pelo empreendimento.³²

A Locadora participará das Assembleias Condominiais e caso sejam negociadas todas as Unidades Autônomas Hoteleiras do empreendimento, serão convocados os condôminos sucessores para as Assembleias.

Das obrigações da Locatária/Operadora Hoteleira

³⁰ Cf. Cláusula Sétima, item 7.4 do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

³¹ Cf. Cláusula Sétima, item 7.5 do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

³² Cf. Cláusula 10ª alínea b, b1, b2 e b3 do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças

As obrigações da Locatária/Operadora Hoteleira serão, além daquelas inerentes à operação hoteleira e que se fizerem necessárias à execução da administração do hotel, as que seguem:

- a) Promover, manter e administrar todos os serviços necessários às operações do “Objeto” do Contrato de Locação, dentro dos padrões de qualidade definidos pela Rede Hoteleira da Locatária e classificação prevista no item sobre a classificação do Hotel correspondente à categoria 4 (quatro) estrelas;³³
- b) Orientar a Locadora ou, em substituição desta, os condôminos, nos aspectos financeiros, técnicos, operacionais, administrativos e jurídicos, necessários ao bom desempenho do “Objeto” contratado no Contrato de Locação;
- c) Pagar à Locadora ou, em substituição desta, aos condôminos, nas datas previstas, os aluguéis a que fizerem jus, na forma e prazo previstos no Contrato de Locação, sob pena de, em assim não o fazendo, suportar os encargos de que trata a Cláusula Quinta, item 5.1 do Contrato de Locação;³⁴
- d) Pagar mensalmente todas as despesas ordinárias e extraordinárias necessárias à operação hoteleira do empreendimento;³⁵
- e) Definir e implantar a política de *marketing* do empreendimento, sempre utilizando sua marca;³⁶
- f) Providenciar, diretamente ou indiretamente pela contratação de terceiros, a conservação, manutenção e reposição dos mobiliários e das instalações do Empreendimento;³⁷
- g) Responsabilizar-se pela Contabilidade do Hotel, recolhendo, nas épocas próprias, todos os impostos, taxas e contribuições inerentes à sua atividade;³⁸
- h) A Locatária/Operadora Hoteleira obriga-se a prontamente indenizar, ressarcir, defender e isentar de qualquer responsabilidade a Locadora ou os condôminos sucessores desta, por todos os valores que tiverem de despende ou obrigações que tiverem de cumprir em virtude de quaisquer processos, judiciais e/ou

³³ Cf. Cláusula Primeira, item 1.5 do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

³⁴ Cláusula Quinta, item 5.1 do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças: “Os valores previstos no *caput* da presente cláusula deverão ser pagos até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencido, sob pena de incidência de juros moratórios de 1% ao mês, multa de 10%, sem prejuízo da correção monetária pelo IGP-M (FGV) até seu efetivo pagamento”.

³⁵ Cf. Cláusula Décima Primeira, alínea “e” do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

³⁶ Cf. Cláusula Décima Primeira, alínea “h” do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

³⁷ Cf. Cláusula Décima Primeira, alínea “i” do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças

³⁸ Cf. Cláusula Décima Primeira, alínea “j” do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

administrativos, em especial no que tange a ações ajuizadas contra estes de qualquer natureza a que a Locatária/Operadora Hoteleira tenha dado causa;³⁹

- i) Também será de responsabilidade da Locatária/Operadora Hoteleira o pagamento do IPTU e taxa condominial de todas as Unidades Autônomas Hoteleiras objeto da locação, sob pena de multa de 5% (cinco por cento) dos valores adimplidos pela Locadora/Incorporadora/Ofertante ou pelos seus sucessores, os Condôminos;⁴⁰
- j) Realizar a manutenção predial e de todas as áreas comuns, internas e externas do empreendimento, reposição de imóveis, utensílios, aparelhos, equipamentos, mediante a utilização do Fundo de Reposição de Ativos, de modo que, ao entregar o imóvel, o mesmo esteja nas mesmas condições da época da Locação.⁴¹

Dos Direitos da Locatária

São direitos da Locatária, dentre outros estabelecidos no Contrato de Locação⁴²:

- a) Receber os valores devidos pelos serviços de administração e operação do empreendimento, em razão da exploração dos serviços de hotelaria;
- b) Realizar a publicidade em relação ao empreendimento hoteleiro com a exposição da marca "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL", inclusive, em fase anterior à entrega da edificação;
- c) Obter reparação por perdas e danos em caso de infração ao presente contrato, praticada pela Locadora/Incorporadora/Ofertante ou pelos condôminos que a substituïrem;
- d) Rescindir de pleno direito o Contrato de Locação, sem que caiba indenização nas seguintes situações:
 - d.1) Por Recuperação Judicial, ainda que preventiva, ou falência de qualquer das partes.
 - d.2) Término do prazo contratual e suas eventuais prorrogações.
 - d.3) Descumprimento de cláusula contratual, observadas as disposições da cláusula vigésima do Contrato de Locação.

³⁹ Cf. Cláusula Décima Primeira, alínea "k" em todos os seus itens do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

⁴⁰ Cf. Cláusula Décima Primeira, alínea "m" do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

⁴¹ Cf. Cláusula Décima Primeira, alínea "n" do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

⁴² Cf. Cláusula Décima Segunda do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

VI) REMUNERAÇÃO DOS ADQUIRENTES DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO

A remuneração de cada adquirente de Unidade Autônoma Hoteleira corresponderá ao pagamento, pela Operadora Hoteleira, do Aluguel mensal conforme definido no Contrato de Locação. 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 para a presente Oferta está baseado em relação locatícia, afastando-se do modelo de outros condo-hotéis que optam pela constituição de uma 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 serão pagos à título de locatícios, desvinculados dos resultados financeiros, desempenho e taxa de ocupação do Hotel.

Assim, conforme o *caput* da Cláusula Quinta do Contrato de Locação, o aluguel a ser pago mensalmente pela Locatária (Operadora Hoteleira) corresponderá ao valor de **R\$ 1.870,46 (hum mil, oitocentos e setenta reais e quarenta e seis centavos) para cada uma das 312 (trezentas e doze) Unidades Autônomas Hoteleiras do Empreendimento**, independentemente de qualquer verificação de efetiva taxa de ocupação.

O aluguel deverá ser pago mensalmente pela Operadora Hoteleira até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, sob pena de incidência de juros moratórios de 1% ao mês, multa de 10%, sem prejuízo da correção monetária pelo IGP-M (FGV) até o seu efetivo pagamento.⁴³

O valor estipulado a título de locação (R\$ 1.870,46) será reajustado anualmente, desde a data de assinatura do Contrato de Locação (ocorrida em 11 de abril de 2019), pelo índice positivo do IGP-M (FGV) e, na falta deste, sucessivamente, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), apurado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) ou pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE).⁴⁴

⁴³ Cf. Cláusula Quinta, item 5.1. do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

⁴⁴ Cf. Cláusula Quinta, item 5.2. do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

Importante ressaltar que, **exclusivamente durante os primeiros onze meses de operação**, o aluguel devido pela Operadora Hoteleira corresponderá aos valores da tabela abaixo, conforme estipula a Cláusula Quinta, item 5.4. do Contrato de Locação:

Período	Aluguel (R\$)
1º mês	128,22
2º mês	256,43
3º mês	384,65
4º mês	512,86
5º mês	641,08
6º mês	769,29
7º mês	897,51
8º mês	1.025,72
9º mês	1.153,93
10º mês	1.282,15
11º mês	1.410,37
12º mês em diante	1.870,46

O pagamento dos aluguéis é garantido por meio de **fiança pessoal** prestada pelo sr. Tarcísio Vasco Michelin e sua esposa sra. Ermelinda Dall'Onder Michelin, conforme item 5.6 da Cláusula Quinta do Contrato de Locação. Importante mencionar que conforme determina o art. 37 da Lei n. 8.245/91 (Lei de Locações)⁴⁵, a fiança é uma das modalidades de garantia permitidas para os contratos de locação, sendo que a referida legislação estipula, na forma de seu art. 40⁴⁶, as hipóteses nas quais os locadores poderão exigir novo fiador ou substituição da modalidade de garantia. Por tratar-se de Contrato de Locação por prazo determinado (10 anos), na hipótese de prorrogação do mesmo por prazo indeterminado a fiança prestada por Tarcísio Vasco Michelin e sua esposa Ermelinda Dall'Onder Michelin se estende até a efetiva devolução do imóvel aos locadores, na forma do art. 39 da Lei de Locações.⁴⁷

⁴⁵ **Art. 37.** No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: I - caução; II - fiança; III - seguro de fiança locatícia; IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

⁴⁶ **Art. 40.** O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos: I - morte do fiador; II - ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador; IV - exoneração do fiador; V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo; VI - desaparecimento dos bens móveis; VII - desapropriação ou alienação do imóvel. VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento; IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei; X - prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

⁴⁷ **Art. 39.** Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.

Ademais, conforme determina o item 5.6 da Cláusula Quinta do Contrato de Locação, a fiança prestada por Tarcísio Vasco Michelin e sua esposa Ermelinda Dall'Onder Michelin é aquela prevista no art. 822 do Código Civil⁴⁸, ou seja, em caso de inadimplemento por parte da Operadora Hoteleira/Locatária, os fiadores garantem a dívida principal e também seus acessórios (juros, multa, cláusula pena, despesas judiciais desde a citação dos fiadores, entre outros). Outra característica da fiança prestada - e que está prevista no item 5.6 do Contrato de Locação - é que os fiadores se obrigam como principais pagadores ou devedores solidários, abrindo mão expressamente do benefício de ordem, nos moldes do art. 828, inciso II do Código Civil.⁴⁹

Na hipótese de ocorrência de grave crise nacional ou alteração de condições econômicas que impliquem em grave abalo ao mercado setorial da hotelaria, os valores dos locatícios estabelecidos no Contrato poderão ser objeto de renegociação com os locadores (investidores), de forma a permitir que a operação do empreendimento não resulte em prejuízo excessivo para as partes envolvidas.⁵⁰

Por fim, frisa-se que **do valor mensal devido à título de aluguel para cada Unidade Autônoma Hoteleira será abatido o valor de 10% (dez por cento) para a constituição do Fundo de Reposição de Ativos (Fundo de Reserva)**, nos termos e condições estabelecidas na Cláusula Sexta do Contrato de Locação. Para mais informações a respeito da constituição do Fundo de Reposição de Ativos vide seção VIII - página 31 e seguintes - (CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADAS AO ADQUIRENTE),

Feitos os esclarecimentos acima, que tratam dos principais aspectos que regulam a remuneração dos adquirentes de Contratos de Investimento Coletivo do Hotel, a tabela a abaixo contempla um resumo das principais informações financeiras da Operadora Hoteleira relativas aos exercícios de 2018, 2017 e 2016:

⁴⁸ **Art. 822.** Não sendo limitada, a fiança compreenderá todos os acessórios da dívida principal, inclusive as despesas judiciais, desde a citação do fiador.

⁴⁹ **Art. 828.** Não aproveita este benefício ao fiador: I - se ele o renunciou expressamente; II - se se obrigou como principal pagador, ou devedor solidário; III - se o devedor for insolvente, ou falido.

⁵⁰ Cf. Cláusula Quinta, item 5.5. do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

	2018	% 2018 x 2017	2017	% 2017 x 2016	2016
Receita Líquida	R\$ 19.264.061,21	16,94%	R\$ 16.473.368,08	-10,29%	R\$ 18.362.132,49
Lucro Líquido	-R\$ 312.945,21	-340,30%	R\$ 130.231,94	-103,15%	-R\$ 4.133.592,54
EBITDA	R\$ 653.184,56	-44,58%	R\$ 1.178.677,62	-134,76%	-R\$ 3.390.583,45
Margem EBITDA	3,39%	-3,76 p.p.	7,16%	25,62 p.p.	-18,47%
Dívida Líquida	R\$ 6.566.528,11	40,16%	R\$ 4.684.870,79	-38,34%	R\$ 7.598.437,28
Alavancagem Líquida	10,05	-	3,97	-	
ROE	-167%		103,65%		-956%
ROIC	-2,18%		1,18%		-56,51%

Os resultados financeiros da Operadora Hoteleira, apresentados de forma resumida na tabela acima, se justificam na medida em que nos últimos três anos a Operadora Hoteleira tem investido fortemente na modernização e melhoria dos seus empreendimentos com destaque para a recente ampliação realizada no Hotel mais antigo da rede, o **Dall'Onder Grande Hotel**, localizado em Bento Gonçalves/RS. Referida ampliação contempla as seguintes obras e melhorias: criação de um centro de convenções de 1.100m², ampliação de dois centros de convenções já existentes, ampliação do saguão do café da manhã para acomodar até 500 pessoas, construção do novo *Foyer*, instalação de dois elevadores panorâmicos, melhorias nas instalações e aquecimento da piscina térmica e ampliação do espaço de recreação infantil. Tais obras de modernização terão o condão de aumentar não só a ocupação do **Dall'Onder Grande Hotel**, bem como dos demais empreendimentos da Operadora Hoteleira localizados na cidade de Bento Gonçalves, tais como o **Dall'Onder Vittoria Hotel** (inaugurado em dezembro de 2002) bem como o Hotel objeto da presente oferta.

A Operadora Hoteleira HOTEL DALL'ONDER LTDA. é uma rede de hotéis com consolidada atuação na serra gaúcha e que atualmente conta com quatro hotéis em operação (**Dall'Onder Grande Hotel** e **Dall'Onder Vittoria Hotel**, ambos localizados em Bento Gonçalves/RS; **Dall'Onder Axten Hotel** situado em Caxias do Sul/RS e **Dall'Onder Ski Hotel** em Garibaldi/RS). A capacidade atual da Rede é de 2.100 (dois mil e cem) hóspedes, com 696 (seiscentos e noventa e seis) apartamentos, cuja taxa média de ocupação é de 53%. Referida taxa média de ocupação tem potencial de crescimento pois os empreendimentos de Caxias do Sul e Garibaldi têm pouco tempo de operação, tendo sido inaugurados recentemente, em novembro de 2018 e março de 2019 respectivamente.

Por fim, durante todo o período de operação do Hotel, a Operadora Hoteleira compromete-se a disponibilizar para os adquirentes de Unidades Autônomas Hoteleiras as seguintes informações:

- a) demonstrações financeiras anuais do empreendimento hoteleiro, elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 1976, e com as normas contábeis editadas pela CVM, e auditadas por auditor independente registrado na CVM. Tais demonstrações financeiras serão colocadas à disposição do público, na página do empreendimento (<http://www.parisotto-rs.com.br/dallonderplanaltohotel>) no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício a que se referem;
- b) demonstrações financeiras trimestrais do empreendimento hoteleiro, referentes aos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM. Tais demonstrações financeiras serão colocadas à disposição do público, na página do empreendimento (<http://www.parisotto-rs.com.br/dallonderplanaltohotel>) no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre;
- c) demonstrações financeiras trimestrais e anuais da Operadora Hoteleira, sendo que tais informações serão divulgadas diretamente para os adquirentes de Unidades Autônomas Hoteleiras, sempre nas mesmas épocas e segundo os mesmos prazos das demonstrações financeiras referidas nos itens “a” e “b” supra.

VII) REMUNERAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA

A Operadora Hoteleira operará o **Hotel** sob a marca/bandeira **Dall'Onder Planalto Hotel** por sua conta e risco, responsabilizando-se pelo pagamento das Despesas Operacionais do Hotel na sua totalidade, bem como o pagamento do valor do aluguel para cada Unidade Autônoma Hoteleira, nos termos do Contrato de Locação.

Dessa forma, a remuneração da Operadora Hoteleira obtida pela exploração do Hotel não será devida pelos adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras, pois dependerá única e exclusivamente do sucesso do modelo de gestão hoteleira adotado, mais especificamente, da sua capacidade de praticar tarifas de hospedagem condizentes com o mercado e do controle dos custos de manutenção e despesas do Hotel de forma geral, entre outros fatores.

VIII) CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADOS AO ADQUIRENTE

Despesas com o pagamento de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)

De acordo com o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção cabe ao adquirente da Unidade Autônoma Hoteleira o pagamento de todas as despesas decorrentes da outorga e registro da escritura de compra e venda de sua Unidade.⁵¹ Dentre estas despesas encontra-se o pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

O ITBI será pago por ocasião da lavratura da escritura pública de compra e venda da Unidade Autônoma Hoteleira, e sua alíquota pode variar entre 2,5% e 1% do valor de avaliação do imóvel, a depender da legislação vigente no Município de Bento Gonçalves e das respectivas tabelas e períodos anuais de descontos concedidos pelo Município.

Despesas cartorárias (Registro de Imóveis e Tabelionato)

Além do pagamento do ITBI correrão por parte dos adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras os custos envolvidos com emolumentos cartorários e demais custas devidas ao Cartório de Registro de Imóveis para fins de lavratura da escritura pública de compra e venda. Tais despesas são estimadas em cerca de 1% do valor da transação.

Despesas Condominiais Extraordinárias:

Os adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras serão também condôminos do Condomínio DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES. Dessa maneira, os adquirentes terão de arcar com as despesas condominiais extraordinárias relativas ao Condomínio. As despesas condominiais ordinárias do condomínio ficarão abarcadas na operação Hoteleira como um todo, pelo que serão de exclusiva responsabilidade da Operadora Hoteleira na qualidade de locatária do empreendimento. Entretanto, as **despesas condominiais extraordinárias** e, de forma específica, as despesas com a instituição de Fundo de Reposição de Ativos, conforme item abaixo, serão de responsabilidade dos adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras.

⁵¹ Cf. Cláusula 12 do Contrato particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção.

Os valores a serem despendidos pelos adquirentes à título de “Despesas Condominiais Extraordinárias” não podem ser presentemente estimados pela Ofertante, nem mesmo em forma de porcentagem, eis que futuros e incertos, haja vista que tais despesas deverão ser reconhecidas e aprovadas pela Assembleia de Condôminos do Empreendimento caso a caso, ou seja, os adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras, na qualidade de condôminos, serão chamados a deliberar sobre tais despesas.

Fundo de Reposição de Ativos (Fundo de Reserva):

O Fundo de Reposição de Ativos, conforme determina a Cláusula Sexta Contrato de Locação, será recolhido mês a mês pela Locatária (Operadora Hoteleira) **a razão de 10% (dez por cento) do Aluguel mensal devido aos adquirentes**. Dessa forma, a cada mês a Locatária (Operadora Hoteleira) realizará o desconto de 10% do valor do aluguel devido a cada adquirente de Unidade Autônoma Hoteleira a fim de constituir o Fundo.

Os valores do Fundo de Reposição de Ativos serão depositados em conta corrente aberta em nome do Condomínio DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES, a qual poderá ser movimentada diretamente pela Locatária (Operadora Hoteleira). Entretanto, a efetiva utilização dos valores recolhidos somente se dará mediante a autorização expressa e por escrito do Condomínio, representado na pessoa de seu síndico.⁵²

Os recursos do Fundo se destinam a manutenção, renovação e reposição da estrutura física do empreendimento, para a reposição de itens duráveis que se tornarem obsoletos com o tempo, ou que se danificarem pelo uso, como, por exemplo, televisores, mobiliário, revestimentos, esquadrias, equipamentos de ar condicionado, geradores, etc.⁵³ A forma de administração e prestação e contas dos recursos depositados no Fundo de Reposição de Ativos encontram-se estabelecidas na Cláusula Sexta do Contrato de Locação.

Indenização à Locatária (Operadora Hoteleira) em caso de rescisão unilateral do Contrato de Locação antes de findo o prazo de 10 anos:

⁵² Cf. Cláusula Sexta, item 6.3. do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

⁵³ Cf. Cláusula Sexta, item 6.4. do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

Na eventualidade de o Contrato de Locação ser rescindido pelos locadores (investidores) antes do término do prazo de dez anos, a Operadora Hoteleira terá direito a receber uma indenização que varia de acordo com o ano em que se der a rescisão⁵⁴, conforme tabela abaixo:

PERÍODO	Valor da Indenização por UH	Número de UH's	Valor total da indenização
1º ano de operação	R\$ 2.300,00	312	R\$ 717.600,00
2º ano de operação	R\$ 2.100,00	312	R\$ 655.200,00
3º ano de operação	R\$ 1.900,00	312	R\$ 592.800,00
4º ano de operação	R\$ 1.700,00	312	R\$ 530.000,00
5º ano de operação	R\$ 1.500,00	312	R\$ 468.000,00
6º ano de operação	R\$ 1.300,00	312	R\$ 405.600,00
7º ano de operação	R\$ 1.100,00	312	R\$ 343.000,00
8º ano de operação	R\$ 900,00	312	R\$ 280.000,00
9º ano de operação	R\$ 700,00	312	R\$ 218.000,00
10º ano de operação	R\$ 500,00	312	R\$ 156.000,00

Os valores informados na tabela acima serão reajustados pelo IGPM- a contar da data de assinatura do Contrato de Locação, ou seja, a contar de 11 de abril de 2019. Portanto, na hipótese de rescisão antes do término prazo contratual, conforme dispõe de forma detalhada o Contrato de Locação, os adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras, terão de arcar com o pagamento da mencionada indenização.

⁵⁴ Cf. Cláusula Décima Quarta do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

IX) PRAZO E FORMA DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS DOS INVESTIDORES EM CASO DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO E DESISTÊNCIA DA OFERTA

Em caso de cancelamento, suspensão ou desistência (revogação) da Oferta, a Incorporadora, em até 30 (trinta) dias da data em que houver o evento de desistência ou cancelamento da Oferta, restituirá aos Investidores a integralidade dos valores pagos por estes e por ela recebidos, em moeda corrente nacional, na conta bancária que os mesmos indicarem, oportunamente.

Nas hipóteses de suspensão da Oferta os valores não serão objeto de devolução, salvo se a CVM assim determinar, dado o caráter provisório que detém uma suspensão. Em sendo necessário facultar aos Investidores o direito de retratação na participação da Oferta, e em sendo tal direito exercido, os valores lhes serão devolvidos na forma referida acima.

X) SOCIEDADES CORRETORAS OU CORRETORES INDIVIDUAIS AUTORIZADOS PARA DISTRIBUIÇÃO DOS CIC

A venda das Unidades Autônomas Hoteleiras será intermediada exclusivamente por corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis credenciados pela Incorporadora Ofertante, os quais deverão estar devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, como de praxe ocorre em negócios imobiliários propriamente ditos, o que torna plenamente dispensável a contratação de qualquer instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Abaixo seguem listadas as Imobiliárias autorizadas para distribuição dos CIC da Oferta, **todas localizadas na cidade de Bento Gonçalves/RS, sem prejuízo de outras que venham a ser selecionadas e devidamente qualificadas pela Incorporadora durante a Oferta**, as quais de igual forma serão supervisionadas pela Incorporadora e serão divulgadas no *website* do Hotel:

Imobiliária	Telefone	Endereço	Creci
Adriana Imóveis	54 3452-7172	Rua Júlio de Castilhos, 371 - Loja 3 - Centro	23088J
Alcides Navarini Imóveis	54 3451-2040	Rua Alagoas, 166 - Sala 02 - Edifício Belle Ville - Humaitá	12930
Auxiliadora Predial BG	54 3454-5454	Travessa Carazinho, 1659 - Sala 01 - Vinhedos	RS - J43
Bem Viver Imóveis	54 3702-2480	Rua Visconde de São Gabriel, 274 - Cidade Alta	23.311J
Borille Imóveis	54 99972-3164	Rua Barão do Rio Branco, 588 - Sala 07 - Centro	34700
Brevia Investimentos	54 3702-5111	Rua Doutor Casagrande, 71/12 - Cidade Alta	23.940J
Casa Maiori Imóveis	54 3702-3722	Avenida Osvaldo Aranha, 1659 - Sala 03 - Cidade Alta	24.665J
Casa Nostra	54 3451-3362	Rua Marechal Deodoro, 252 - Centro	21.873J
Conceito Urbano	54 3702-2202	Rua Saldanha Marinho, 331 - Sala 7 - Centro	23.802J
Correta Empreendimentos Imobiliários	54 3452 5161	Rua 13 de Maio, 478 - Sala Térreo - Centro	20.859
Ducati Imóveis	54 99905-0142	Travessa Silva Paes, 18 - Sala 107 - Cidade Alta	14.800
FAF Imóveis	54 98117-5441	Rua Marechal Deodoro, 180 - Centro	22.151J
FGX Imóveis	54 3701-1340	Rua Visconde de São Gabriel 274 - Edifício Cristo Rei - Loja 9 - Cidade Alta	24.182
G11 Imóveis	54 3052-0111	Rua General Gomes Carneiro 21 - Sala 205 - Centro	24.701J

Garuda Imóveis	54 3452-1670	Avenida Osvaldo Aranha, 1178 - Sala 701 - Cidade Alta	20.390J
IBG Imóveis	54 3452-1885	Rua Pernambuco, 250 - Humaitá	884-J
Immoval Imóveis	54 3452-4500	Rua Olavo Bilac, 568 - Cidade Alta	30.144
Imobiliária Aliança	54 3055-2414	Rua Barão Rio Branco, 381 - Centro	22567J
Imobiliária Companhia	54 3452-6113	Rua Barão do Rio Branco, 487 - Centro	21002-J
Imopur	54 3452-2333	Rua Cândido Costa, 65 - Sala 210 - Centro	217J
Imosul Imóveis	54 3452-5300	Rua Barão do Rio Branco 95 - Centro	175J
Inbox Cia Imobiliária	54 3055-7722	Rua Olavo Bilac, 584 - Cidade Alta	23786J
Investire Imóveis	54 3701-4950	Rua 13 de Maio, 383 - Sala 01 - Centro	23.714J
Joel Lemes Imóveis	54 3701-4143	Rua Florianópolis, 504 - sala 04 - Botafogo	25.099J
Kiko Imóveis	54 3055-2044	Rua Olavo Bilac, 263 - Cidade Alta	23.136J
Lorenzoni Imóveis	54 3452-6874	Rua Assis Brasil, 274 Centro	30166
Lucena Imóveis	54 3701-0310	Rua 13 de Maio, 581 - Sala 101 - Edifício Comercial 13 de Maio - Centro	27114J
Manara Imóveis	54 3452-6192	Rua General Cândido Costa, 65 - Sala 708 - Centro	52674
Manzoni Imóveis	54 3451-6604	Rua Assis Brasil, 323 - Sala 106 - Centro	32784
Maxxi4 Empreend. Imobiliários	54 3701-4430	Rua Cândido Costa, 194 - Sala 02 - Centro	22.856J
Michelon Imóveis	54 3454-7582	Rua Dante Larentis, 312 - Loja 103 - Edifício Dona Odila - Bairro Cidade Alta	34122
Nuova Imóveis	54 3701-0023	Rua Olavo Bilac, 319 - Sala 02 - Cidade Alta	24444J
Pontual Imóveis	54 3055-2200	Rua Dom José Barea, 41 - Centro	21932
Postal Imóveis	54 3055-2545	Rua Assis Brasil, 115 - Centro	22659
Prestige Imóveis	54 98145-2070	Rua Ramiro Barcelos, 91 - Humaitá	23265J
Prolar	54 3701-4221	Rua Marechal Floriano, 200 - Sala 111 - Centro	287J
Raffele	54 3702.2377	Rua General Goes Monteiro, 394 - Sala 102 - Bairro São Francisco	24.596J
Realcity Imóveis	54 99139-0889	Rua São Paulo, 85 - Apartamento 202	44331-J
Realize Negócios Imobiliários	54 98117-5438	Rua Barão do Rio Branco, 155 - Edifício Mily - Centro	23.517J
Reginatto Imóveis	54 3454-3599	Rua Assis Brasil, 310 - Sala 02 - Centro	24.058J
Specialitá Imóveis	54 3052-0607	Rua Assis Brasil, 35 - Sala 108 Sobreloja - Edifício Piazza Duomo - Centro	23.215J
Terravino	54 3055-3250	Avenida Osvaldo Aranha, 1016 - Cidade Alta	22.575J
Tomasi Imóveis	54 3055-2599	Rua Visc. de São Gabriel, 502 - Cidade Alta	23379J
Top House	54 3451-5105	Rua 10 de Novembro, 39 - Cidade Alta	23439
Vama Imóveis	54 99945-1042	Rua Parnaíba, 354 - São Bento	23649J
Zini Gestão Imobiliária	54 3052-0515	Rua Planalto, 625 - 302 - São Bento	16963

XI) SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS

Considerando que a venda das unidades autônomas hoteleiras é complexa e possui peculiaridades, fazendo com que seja necessário que as sociedades corretoras e corretores individuais que venham a intermediar estas vendas sejam treinados e orientados para tanto, é importante que a atuação destes profissionais seja acompanhada e supervisionada pela Incorporadora. Para tanto, a Incorporadora adotará as seguintes práticas para supervisão da atuação dos corretores de imóveis envolvidos na intermediação das vendas das Unidades Autônomas Hoteleiras objeto da Oferta de CIC:

- a)** A Incorporadora certificar-se-á que a Oferta sempre seja conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista as características eminentemente imobiliárias da Oferta;
- b)** Serão fornecidas cópias do Prospecto e demais instrumentos que compõem o CIC, bem como treinamento aos corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis que participarem da intermediação da Oferta. O material será disponibilizado pela Incorporadora, presencialmente, tanto diretamente nas sedes das imobiliárias quanto em outros locais designados pela Incorporadora, especificamente para realização dos treinamentos e entrega do respectivo material;
- c)** A Oferta será apresentada aos corretores e sociedades corretoras de imóveis em “convenção” a ser realizada pela Incorporadora, oportunidade em que serão expostas as peculiaridades da mesma e também será avaliada a capacidade dos corretores para atuarem na comercialização da Oferta. Após esta primeira divulgação da Oferta aos corretores, estes receberão treinamento específico, para então, dar início às vendas das Unidades Autônomas Hoteleiras;
- d)** Na hipótese de a Incorporadora vier a tomar conhecimento de que tenha sido descumprida ou caso haja indícios de descumprimento, por parte de qualquer corretor, de alguma norma de conduta no âmbito da Oferta, em especial a utilização incorreta do material publicitário elaborado para os fins da Oferta, referido corretor deixará de integrar o grupo de responsáveis pela comercialização dos CIC, não podendo a partir de então, dito corretor ou sociedade corretora, intermediar a venda de quaisquer unidades autônomas imobiliárias hoteleiras, ou partes ideais destas, no âmbito da Oferta

XII) 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 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.⁵⁵

- 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 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 automática⁵⁶ 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

⁵⁵ 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.

⁵⁶ Conforme disposto no *caput* da Cláusula Segunda item 2.2., do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

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 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 (pág. 39).

- 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.⁵⁷

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 Autônoma Hoteleira.⁵⁸

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 deste 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

⁵⁷ Conforme informação contida na pg. 67 do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira do projeto hoteleiro.

⁵⁸ Conforme informação contida na pg. 66 do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira do projeto hoteleiro.

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 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.⁵⁹ 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 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

⁵⁹ Conforme consta do R.4 da Matrícula n. 83.562 do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves, Rio Grande do Sul.

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.

18. A operação do Empreendimento poderá ser objeto de regulação quanto ao seu funcionamento pela disseminação da COVID-19 (Coronavírus), gerando custos adicionais que afetarão sua rentabilidade. O poder público municipal, estadual ou federal poderá editar leis, decretos e normativas relativas ao manejo de empreendimentos hoteleiros em função da disseminação da COVID-19, impondo determinadas obrigações e recomendações para permitir/autorizar a continuidade da operação do Empreendimento, em vista de sua destinação específica. Tais obrigações poderão ter o condão de limitar a ocupação dos Apartamentos e áreas comuns, exigir a compra de materiais e equipamentos específicos para promover a higienização dos ambientes, estabelecer um número máximo de hóspedes e de funcionários, etc, refletindo na rentabilidade da operação de locação, podendo acarretar, inclusive, resultados negativos.

OFERTA PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS HOTELEIRAS
OBJETO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO
EMPREENDIMENTO DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES

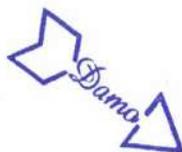
DECLARAÇÃO DA OFERTANTE

PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.899.729/0001-41, com sede na Rua Senador Joaquim Salgado Filho nº 836, Bairro São Bento, CEP 95703-100, na cidade de Bento Gonçalves/RS (“Incorporadora”) representada neste ato, na forma de seu Contrato Social por seus sócios administradores **Diogo Parisotto**, brasileiro, casado, administrador, portador do CPF 808.691.570-00 e do RG sob o nº 9063573541, expedida pela SJS/RS, residente e domiciliado na Rua Olavo Bilac nº 997, apto 401, Bairro Imigrante, na cidade de Bento Gonçalves/RS; e **Graziela Parisotto**, brasileira, casada, engenheira civil, portadora do CPF 932.716.540-34 e do RG sob o nº 9206769921, expedida pela SSP-RS, residente e domiciliada na Rua Matheus Valduga nº 226, Bairro São Bento, na cidade de Bento Gonçalves/RS, no âmbito da oferta pública de unidades autônomas imobiliárias hoteleiras, objeto de contratos de investimento coletivo do empreendimento “DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES” (“Hotel”), as quais se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Unidades Autônomas Hoteleiras”), a ser realizada no Brasil, com o auxílio de sociedades corretoras imobiliárias e corretores imobiliários pessoas físicas (“Oferta”), registrada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 602, de 27 de agosto de 2018 (“Instrução CVM 602”), nos termos do item V, do artigo 5º, da Instrução CVM 602:

DECLARAMOS que as informações fornecidas ao mercado, inclusive aquelas constantes do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira do empreendimento hoteleiro, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;

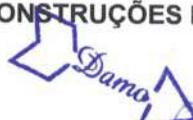
DECLARAMOS, ainda, que o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, do CIC hoteleiro ofertado, dos riscos inerentes ao empreendimento hoteleiro e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Bento Gonçalves, 03 de fevereiro de 2021.



PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.

Por: Diogo Parisotto
Cargo: Sócio Administrador



Por: Graziela Parisotto
Cargo: Sócia Administradora

1º TABELIONATO DE NOTAS DAMO
FERNANDO ANTONIO DAMO - TABELIÃO
Rua Marechal Deodoro, 191 - Bento Gonçalves - RS - Fone: (54) 3452-1153

Reconheço por semelhança as assinaturas de: Diogo Parisotto e Graziela Parisotto por Parisotto Construções Ltda, indicadas pela seta, do que dou fé.
EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Bento Gonçalves-RS, 09/02/2021 - 10:24:12
Bruna Bianchi - Escrevente Autorizada
Emol: R\$ 15,00 + Selo digital: R\$ 2,80 - 0039.01.2000908.17495 a 17486

DESIRÉE KUNZLER
Escrevente Autorizada

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS

OFERTA PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS HOTELEIRAS
OBJETO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO
EMPREENDIMENTO DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES

DECLARAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA

HOTEL DALL'ONDER LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 89.340.913/0001-60, com sede na Rua Heryn Hugo Dreher nº 197, Bairro Planalto, CEP 95.703-200, na cidade de Bento Gonçalves/RS ("Operadora Hoteleira"), neste ato representada por seu sócio administrador **Tarcísio Vasco Michelin**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº 107.367.190-91, e do RG sob o nº 8014284692, residente e domiciliado na Rua Estefânia Pasqualli Eder nº 442, Bairro Cidade Alta, CEP nº 95.700-348, na cidade de Bento Gonçalves/RS, e por sua administradora não sócia **Maitê Michelin Righesso**, brasileira, divorciada, empresária, portadora do CPF nº 989.669.440-00, e do RG sob o nº 1063580649, residente e domiciliada na Rua Goes Monteiro nº 456, apto 1101, Bairro São Francisco, CEP nº 95.703-052, na cidade de Bento Gonçalves/RS, no âmbito da oferta pública de unidades autônomas imobiliárias hoteleiras, objeto de contratos de investimento coletivo do empreendimento "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES" ("Hotel"), a ser realizada no Brasil, com o auxílio de sociedades corretoras imobiliárias e corretores imobiliários pessoas físicas ("Oferta"), registrada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 602, de 27 de agosto de 2018 ("Instrução CVM 602"), **DECLARA, nos termos do item VI, do artigo 6º, da referida Instrução, que:**

As informações fornecidas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico e Financeira, especificamente relacionadas ao empreendimento hoteleiro e aos riscos a ele associados, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta.

Bento Gonçalves, 03 de fevereiro de 2021.

HOTEL DALL'ONDER LTDA.



Por: Tarcísio Vasco Michelin
Cargo: Sócio Administrador

1º TABELIONATO DE NOTAS DAMO
FERNANDO ANTONIO DAMO - TABELIÃO
Rua Marechal Deodoro, 191 - Bento Gonçalves - RS - Fone: (54) 3452-1153

Reconheço por semelhança a assinatura de: **Tarcísio Vasco Michelin** por Hotel Dall'Onder Ltda., indicada pela seta, do que dou fé.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

Bento Gonçalves-RS, 09/02/2021 - 10:26:49
Bruna Bianchi - Escrevente Autorizada
Emcl: R\$ 7,80 + Selo digital: R\$ 1,40 - 0039.01.2000008.17504

DESIRÉE KUNZLER
Escrevente Autorizada

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS

XV) ANEXO III – MODELO DE DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR

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 GONALVES” 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 GONALVES”:

- 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

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 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.⁶⁰

- 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 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 automática⁶¹ 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

⁶⁰ 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.

⁶¹ Conforme disposto no *caput* da Cláusula Segunda item 2.2., do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças.

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 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.⁶²

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 Autônoma Hoteleira.⁶³

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

⁶² Conforme informação contida na pg. 67 do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira do projeto hoteleiro.

⁶³ Conforme informação contida na pg. 66 do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira do projeto hoteleiro.

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 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.⁶⁴ 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 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,

⁶⁴ Conforme consta do R.4 da Matrícula n. 83.562 do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves, Rio Grande do Sul.

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.

18. A operação do Empreendimento poderá ser objeto de regulação quanto ao seu funcionamento pela disseminação da COVID-19 (Coronavírus), gerando custos adicionais que afetarão sua rentabilidade. O poder público municipal, estadual ou federal poderá editar leis, decretos e normativas relativas ao manejo de empreendimentos hoteleiros em função da disseminação da COVID-19, impondo determinadas obrigações e recomendações para permitir/autorizar a continuidade da operação do Empreendimento, em vista de sua destinação específica. Tais obrigações poderão ter o condão de limitar a ocupação dos Apartamentos e áreas comuns, exigir a compra de materiais e equipamentos específicos para promover a higienização dos ambientes, estabelecer um número máximo de hóspedes e de funcionários, etc, refletindo na rentabilidade da operação de locação, podendo acarretar, inclusive, resultados negativos.

**XVI) ANEXO IV – MINUTA DO CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA
E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO**

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO

PARTES CONTRATANTES:

A) **PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA**, estabelecida na Rua Senador Joaquim Salgado Filho, 836, Bairro São Bento, na cidade de Bento Gonçalves/RS, inscrita no CNPJ sob nº 00.899.729/0001-41, representada neste ato pelo seu sócio administrador, **DIOGO PARISOTTO**, brasileiro, casado, administrador, portador do CPF 808.691.570-00 e da RG sob o nº 9063573541-SSP/DI-RS, residente e domiciliado na Rua Matheus Valduga, 226, Bairro São Bento, na cidade de Bento Gonçalves/RS, adiante denominada **PROMITENTE VENDEDORA**.

B) **Xxxxxxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx**, brasileiro(a), aposentado(a), portador(a) do RG sob o nº e do CPF sob o nº, residente e domiciliada na Rua , nº , Bairro, Bento Gonçalves/RS, respectivamente, denominada de **PROMITENTE COMPRADOR(A) e/ou ADQUIRENTE**.

Todas acima denominadas “Partes” ou isoladamente simplesmente “Parte”.

Considerando que:

I - a **PROMITENTE VENDEDORA** está promovendo a incorporação imobiliária e a construção de um empreendimento denominado **Dall’Onder Planalto Hotel – Bento Gonçalves** em imóvel de sua propriedade, situado à Rua Henry Hugo Dreher, n. 88, em Bento Gonçalves, Estado do Rio Grande do Sul, constituído por uma torre de uso comercial e hoteleiro, a qual será e assim dividida: uma unidade autônoma loja no térreo, 312 (trezentos e doze) unidades autônomas hoteleiras (apartamentos de hotel) e 175 (cento e setenta e cinco) vagas de garagem localizadas nos subsolos,

das quais 4 (quatro) vagas são unidades autônomas e as demais 171 (cento e setenta e uma) vagas são áreas de uso comum condominial;

II – Serão operadas e administradas pela empresa **HOTEL DALL'ONDER LTDA.** (doravante apenas **OPERADORA HOTELEIRA**) as 312 (trezentos e doze) unidades autônomas hoteleiras, respectivas áreas de uso comum, bem como as 171 (cento e setenta e uma) vagas de garagem de uso comum condominial presentes no empreendimento, doravante denominado apenas **HOTEL**;

III – A operação do **HOTEL** foi viabilizada por meio de Contrato de Locação com duração de dez anos, através do qual a **OPERADORA HOTELEIRA** receberá o **HOTEL** em locação mediante o pagamento de aluguel mensal aos proprietários das unidades autônomas hoteleiras que constituem o **HOTEL**;

IV - Tendo o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** manifestado interesse na aquisição de unidade(s) autônoma(s) hoteleira(s) no âmbito do Empreendimento **Dall'Onder Planalto Hotel – Bento Gonçalves**, fica o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** ciente(s) de que, além do regular pagamento do preço correspondente à(s) unidade(s) adquirida(s), deverá(ao) aceitar todas as características do empreendimento hoteleiro no qual pretende investir, estando plenamente ciente(s) dos fatores de risco associados ao negócio, assim como atender todos os demais termos e condições essenciais fixados neste contrato.

Em face dos **CONSIDERANDOS** supra que envolvem a presente negociação, as partes, acima nomeadas e qualificadas, têm entre si justo e contratado o presente **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA HOETELEIRA**, obedecidas as condições adiante pactuadas que reciprocamente estipulam, outorgam e aceitam, a saber:

OBJETO, PREÇO, CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

CLÁUSULA 1ª: A **PROMITENTE VENDEDORA** é legítima proprietária e possuidora do **IMÓVEL:** registrado sob a Matrícula n. 83.562, do Livro nº 02, do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves/RS.

CLÁUSULA 2ª: Sobre o terreno do imóvel acima mencionado a **PROMITENTE VENDEDORA** projetou a construção de um prédio para fins Comerciais e Hoteleiros, prédio este composto de unidade autônoma loja, unidades autônomas hoteleiras e boxes de estacionamento.

PARÁGRAFO 1º: O projeto de construção encontra-se aprovado conforme **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO nº 079/2018**.

PARAGRAFO 2º: Subsequentemente, a **PROMITENTE VENDEDORA** arquivou e registrou perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves, o memorial de incorporação para a alienação das unidades autônomas do futuro empreendimento imobiliário, ao qual anexou as peças determinadas na citada Lei nº 4.591, de 16/12/1964, e no seu regulamento, baixado com o Decreto nº 55.815, de 08/03/1965, como faz certo o registro efetuado sob o **número R.4-83.562**.

CLÁUSULA 3ª: O **ADQUIRENTE** declara ter expresso conhecimento de que o prédio foi projetado e foi aprovado junto a Prefeitura Municipal como sendo um edifício Comercial e Hoteleiro.

CLÁUSULA 4º: Agora, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **PROMITENTE VENDEDORA** promete vender ao **ADQUIRENTE** o seguinte imóvel:

Unidade Autônoma Hoteleira nº XXX, composto da seguinte forma:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CLÁUSULA 5ª: O preço desta transação é de R\$ (), na data deste contrato, que deverá ser pago nas seguintes formas e condições:

- A -
- B -
- C -

PARÁGRAFO 1º: A **PROMITENTE VENDEDORA** cobrará as parcelas na data do vencimento, sendo que, se não for efetuado o pagamento até no prazo máximo de 05 dias do vencimento, será diretamente cobrado na rede bancária, independentemente de

qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de multa de 2% (dois por cento) e variação do INCC-M da Fundação Getúlio Vargas.

PARÁGRAFO 2º: Caso o atraso no pagamento de quaisquer das parcelas do presente instrumento seja superior a **90 (noventa) dias**, a **PROMITENTE VENDEDORA** resguarda-se no direito de considerar rescindido o presente instrumento de pleno direito, hipótese em que se observarão as disposições do *caput* da Cláusula 7ª, restando os imóveis ora prometidos vender livres e desimpedidos para nova comercialização.

PARAGRAFO 3º: O **ADQUIRENTE** tem o direito de antecipar prestações, desde que o faça do fim para o começo. Assim, primeiramente, deverão sempre ser antecipadas as últimas parcelas vincendas. Poderá o **ADQUIRENTE** ainda, desde que atualizado o valor *pro rata die*, proceder a antecipações dos reforços e parcelas da chave. Fica, entretanto, expressamente convencionado que não caberá qualquer antecipação de prestações em época de eventual congelamento, mesmo que exista reajuste pela variação do INCC, salvo mediante prévio e escrito consentimento da **PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO 4º: O **ADQUIRENTE** deverá pagar a parcela mensal na data do vencimento e, querendo antecipar parcelas, deverá fazer este pagamento **até o dia 20 do mês em andamento.**

PARÁGRAFO 5º: Ajustam as partes que, após a entrega do imóvel, a **PROMITENTE COMPRADORA** fará incidir, sobre o saldo devedor, juros de 0,8% ao mês, razão pela qual será recalculado o saldo devedor, amoldando-se este saldo devedor às parcelas ainda restantes.

DAS CONDIÇÕES DO EQUILÍBRIO ECONOMICO/FINANCEIRO DO CONTRATO

CLÁUSULA 6ª: Tendo em vista que o preço e as parcelas componentes do mesmo são vinculadas à variação do INCC, fica estabelecido expressamente que, independentemente de qualquer disposição, o valor do saldo devedor do preço e de cada uma das prestações será reajustado pela variação do INCC-M da FGV.

DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA 7ª: Em caso de rescisão contratual, em função do inadimplemento do preço ou culpa exclusiva da **PROMITENTE COMPRADORA**, a esta serão devolvidas as quantias pagas, atualizadas pelo mesmo índice da data de assinatura do contrato, pelo qual foram pagas, **depois de abatidas todas as despesas comprovadamente tidas pela PROMITENTE VENDEDORA, na transação ora entabulada, inclusive e não limitadamente Impostos, tributos, corretagem, até o limite de 50%, a título de multa, sobre valor total do negócio na forma da Lei nº 13.786/18.** O saldo a ser devolvido será dividido pelo mesmo número de prestações pagas pela **PROMITENTE COMPRADORA**, vencendo a primeira em trinta dias após a rescisão do contrato e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, desde que a **PROMITENTE VENDEDORA** esteja na posse dos imóveis.

PARÁGRAFO 1º: Se, entretanto, a resolução do contrato ocorrer após a imissão na posse dos imóveis, será igualmente devida a **PROMITENTE VENDEDORA** uma indenização, a título de aluguel, pelo período em que os imóveis estiverem em posse do **ADQUIRENTE**, desde já fixada em 2 (duas) unidades de INCC-M por cada mês de posse, descontáveis do valor a ser devolvido.

PARÁGRAFO 2º: O **ADQUIRENTE** poderá evitar a incidência exclusivamente da multa de que trata o *caput* se, dentro do prazo de que trata o parágrafo 2º, da cláusula 5ª, apresentar à **PROMITENTE VENDEDORA** algum interessado na aquisição dos imóveis ora prometidos vender, hipótese em que os valores até então pagos serão devolvidos na forma do *caput*, mas sem a incidência da multa ali prevista (20%), mas com a retenção de **1% (um por cento)** a título de despesas para a realização de distrato, avaliação de crédito do novo adquirente e confecção de nova promessa de compra e venda.

CLÁUSULA 8º: O prazo para a conclusão física do Empreendimento é 34 (trinta e quatro) meses, com tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir de janeiro de 2020, sendo que a inauguração do Hotel está prevista para ocorrer após a entrega física do empreendimento em março de 2023, ficando expressamente admitida pelas partes, sem incidência de qualquer multa, penalidade, perdas e danos ou lucros cessantes, uma tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias do prazo ora previsto para conclusão da obra.

Em caso de atraso superior na entrega do imóvel, a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá indenizar o **ADQUIRENTE** por perdas e danos, ficando estipulado o valor correspondente ao aluguel em valor de mercado dos imóveis objetos do presente instrumento, a cada trinta dias do limite acordado.

PARÁGRAFO 1º: Convencionam as partes que não será admitida a suspensão de quaisquer pagamentos por eventuais atrasos na entrega dos imóveis, uma vez que o **ADQUIRENTE** tem conhecimento e concorda que tal suspensão poderia comprometer ainda mais o cronograma da obra.

PARÁGRAFO 2º: Os pilares localizados em todas as pranchas do projeto arquitetônico e do material de vendas poderão sofrer alterações em suas dimensões (largura e comprimento), caso o engenheiro responsável pelo projeto estrutural julgar necessário para a segurança do empreendimento.

CLÁUSULA 9ª: A **PROMITENTE COMPRADORA** declara que recebeu, leu e compreendeu o inteiro teor da planta e do memorial descritivo do imóvel adquirido e com os quais concorda plenamente.

PARAGRAFO 1º: A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá alterar, modificar ou substituir as especificações de acabamento se feita por outras de qualidade ou função equivalentes, em razão de falta de materiais, produtos, equipamentos, visando uma solução de ordem técnica/estética ou para atender exigências de órgãos públicos, comunicando posteriormente tal ocorrência ao **ADQUIRENTE**.

PARAGRAFO 2º: A **PROMITENTE COMPRADORA** declara ter sido previamente informada e esclarecida de que as unidades autônomas ora compromissadas e respectivas áreas comuns que lhes correspondam serão entregues pela **PROMITENTE VENDEDORA** totalmente mobiliadas, equipadas e decoradas, conforme relação e especificações definidas em projetos e implantadas quando do início da operação hoteleira pela **OPERADORA HOTELEIRA**, nos termos definidos no Contrato de Locação e Anexos pactuado entre a **PROMITENTE VENDEDORA** e a **OPERADORA HOTELEIRA**.

CLÁUSULA 10ª: A partir da entrega das chaves do imóvel para a **OPERADORA HOTELEIRA**, na forma prevista no parágrafo único da CLÁUSULA 11ª abaixo, passará ao **ADQUIRENTE** e/ou à **OPERADORA HOTELEIRA**, conforme determina o Contrato de Locação firmado entre **PROMITENTE VENDEDORA** e **OPERADORA HOTELEIRA**, a responsabilidade por todos os impostos, tributos, encargos, taxas, contribuições, despesas de condomínio, ordinárias e extraordinárias, que recaem ou venham a recair sobre os mesmos. Se, eventualmente, por qualquer razão que não decorra de culpa e ou responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA**, as chaves não forem recebidas pela **OPERADORA HOTELEIRA**, inclusive por falta de pagamento, então passará ao **ADQUIRENTE** e/ou à **OPERADORA HOTELEIRA**, mesmo sem o recebimento das chaves, a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas, contribuições, tributos, despesas de condomínio, ordinárias e extraordinárias, uma vez que o não recebimento das chaves não terá ocorrido por culpa da **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA 11ª: Ocorrendo atraso não justificado na conclusão da obra, as partes, desde já, estipulam, de comum acordo, como penalidade em favor do **ADQUIRENTE**, bem como a título de indenização por perdas e danos e lucros cessantes, o valor equivalente ao aluguel no valor de mercado dos imóveis ora negociados, por mês de atraso, a ser pago pela **PROMITENTE VENDEDORA** em favor do **ADQUIRENTE**. Tal importância não será, entretanto, devida ao **ADQUIRENTE**, se o mesmo não estiver em dia com o cumprimento de suas obrigações.

PARÁGRAFO ÚNICO: Após a conclusão física das obras, a **PROMITENTE VENDEDORA** providenciará na obtenção da Carta de Habitação junto a Prefeitura Municipal. O **ADQUIRENTE** declara, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, estar ciente e concordar que a vistoria de entrega do **HOTEL**, bem como a entrega das chaves da unidade autônoma hoteleira ora compromissada serão realizadas diretamente para a **OPERADORA HOTELEIRA**, conforme determina o Contrato de Locação firmado entre **PROMITENTE VENDEDORA** e **OPERADORA HOTELEIRA**.

CLÁUSULA 12ª: A escritura definitiva de compra e venda será outorgada após a quitação do preço, a conclusão da obra, e sua averbação e individualização por unidades autônomas, no prazo compreendido entre 180 a 240 dias após a entrega das chaves, correndo por conta do **ADQUIRENTE** todas as despesas incidentes na transmissão, tais como aquelas

relativas a impostos e demais encargos pela transmissão, tabelionato, certidões e registro de imóveis. Cumpridas tais etapas, a escritura será outorgada logo que do interesse do **ADQUIRENTE**.

CLÁUSULA 13ª: A **PROMITENTE VENDEDORA** outorgará as escrituras somente para o **ADQUIRENTE** constante neste contrato.

CLÁUSULA 14ª: O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, salvo as hipóteses de resolução da cláusula 7ª, obrigando as partes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, a bem e fielmente cumpri-lo em todas as suas cláusulas e condições.

CLÁUSULA 15ª: Fica expressamente vedado ao **PROMITENTE COMPRADOR** ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do presente instrumento, a título gratuito ou oneroso, sem a prévia e expressa anuência da **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA 16ª: A **PROMITENTE VENDEDORA** tem o direito de manter no prédio e no terreno, até a comercialização da última unidade, um plantão de vendas e placas indicativas das mesmas, sem o pagamento de qualquer valor ao **ADQUIRENTE** ou ao futuro condomínio.

CLÁUSULA 17ª: Nas alíneas abaixo, estão estipuladas as principais características da futura operação hoteleira a ser realizada no âmbito das unidades autônomas hoteleiras do **HOTEL**, inclusive nas(s) unidade(s) autônoma(s) ora compromissada(s), a saber:

- A) O **ADQUIRENTE** declara ter conhecimento de que a(s) unidade(s) autônoma(s) ora compromissada(s) se acha(m) inserida(s) no empreendimento denominado “**Dall’Onder Planalto Hotel – Bento Gonçalves**” e que a totalidade das unidades autônomas hoteleiras que compõem o referido empreendimento (**HOTEL**) será operada pela **OPERADORA HOTELEIRA** abaixo qualificada;
- B) Como condição essencial para a viabilização da exploração hoteleira a ser empreendida no **HOTEL**, inclusive na(s) unidade(s) autônoma(s) futura(s) ora compromissada(s), a **PROMITENTE VENDEDORA** ajustou Contrato de Locação com

a empresa **HOTEL DALL'ONDER LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.340.913/0001-60, com sede em Bento Gonçalves/RS, na Rua Erny Hugo Dreher, nº 197, bairro Planalto, CEP 95.703-200, empresa especializada em operação hoteleira, ("**OPERADORA HOTELEIRA**"). Em razão da contratação ora referida, o **ADQUIRENTE** declara sua total ciência, anuência e sub-rogação com todos os termos e condições dos contratos, instrumentos e documentos abaixo descritos, cujas cópias lhe(s) foram disponibilizadas neste ato, e de cujo teor o **ADQUIRENTE** teve ampla oportunidade de prévia avaliação e compreensão, a saber:

- Minuta de Convenção de Condomínio;
- Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças;
- Declaração da Sociedade Operadora do Empreendimento Hoteleiro e da Ofertante Incorporadora;
- Declaração do Investidor;
- Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento Hoteleiro;
- Prospecto da Oferta do Empreendimento.

B.1) O **ADQUIRENTE** declara ter ciência e concordar que a eficácia de sua adesão aos contratos indicados na **alínea "B)"** acima, está vinculada à implementação das seguintes condições:

- (i) O pagamento do preço estabelecido neste instrumento e cumprimento das obrigações nele estabelecidas;
- (ii) O recebimento da posse indireta da(s) unidade(s) compromissada(s) nos exatos termos da **CLÁUSULA 11ª**, parágrafo único; e,
- (iii) O cumprimento das demais condições estabelecidas neste instrumento e nos contratos e demais documentos indicados na **alínea "B)"** supra.

C) Em razão da adesão e sub-rogação do **ADQUIRENTE** aos contratos, instrumentos e documentos indicados na **alínea "B)"** acima, o **ADQUIRENTE** assume, neste ato, e na melhor forma de direito a obrigação de cumprir as obrigações determinadas nos instrumentos supramencionados. Ademais, declara o **ADQUIRENTE** que a **PROMITENTE VENDEDORA** forneceu informações completas e claras a respeito da estrutura jurídica, técnica e econômica que envolve a aquisição da(s) unidade(s) autônoma(s) futura(s) ora compromissada(s)os, declarando o **ADQUIRENTE** estar

ciente e concordar com as condições e características do negócio abaixo elencadas, a saber:

- C.1)** que o **HOTEL** será operado pela **OPERADORA HOTELEIRA** por meio de “Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças”, no qual a **PROMITENTE VENDEDORA** inicialmente ocupará a posição de Locadora e, posteriormente, será sucedida pelos adquirentes das unidades que assinarem o Termo de Adesão ao referido Contrato;
- C.2)** que a exploração e operação hoteleira do **HOTEL** será realizada exclusivamente pela **OPERADORA HOTELEIRA** sem a interferência do **ADQUIRENTE**, o qual deterá apenas a posse indireta da(s) unidade(s) autônoma(s) futura(s) ora compromissada(s), sendo vedado o uso residencial ou comercial das mesmas, não sendo permitido ao **ADQUIRENTE** ceder, a qualquer título, o uso da(s) unidade(s) autônoma(s) futura(s) ora compromissada(s) a terceiros que não seja a **OPERADORA HOTELEIRA**;
- C.3)** que todas as unidades autônomas integrantes do **HOTEL** e suas respectivas áreas comuns, inclusive a(s) unidade(s) autônoma(s) futura(s) ora compromissada(s), obrigatoriamente serão destinadas à utilização como meio de hospedagem, e dadas em locação à **OPERADORA HOTELEIRA** pelo prazo de dez anos, com previsão de renovação automática ao final do prazo, na ausência de manifestação expressa das partes, nos termos estabelecidos no “Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças”;
- C.4)** que a forma, valores e prazos para pagamento do aluguel mensal, e sua garantia, devido pela **OPERADORA HOTELEIRA** ao **ADQUIRENTE**, encontram-se descritos no “Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças”;
- C.5)** que as atividades de aquisição, instalação e montagem dos bens e equipamentos para decoração, mobília e equipagem do **HOTEL** (unidades autônomas hoteleiras e áreas comuns) serão de responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA** nos termos e prazos estabelecidos no “Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças” e que tais valores encontram-se incluídos no valor de

venda da(s) unidade(s) autônoma(s) futura(s) ora compromissada(s);

- C.6)** que, à exceção das vagas de estacionamento de números 95, 96, 97 e 98 localizados no subsolo do empreendimento, as demais 171 vagas de estacionamento serão áreas de uso comum condominial. Tais vagas de uso condominial serão submetidas à operação exclusiva por parte da **OPERADORA HOTELEIRA**, pois as mesmas encontram-se locadas para a OPERADORA, conforme determina o “Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças”, não cabendo ao **ADQUIRENTE** o direito de uso ou a posse das vagas de estacionamento condominiais;
- C.7)** que a **PROMITENTE VENDEDORA** fica autorizada em caráter irretratável e irrevogável a fazer as alterações e/ou adaptações no projeto da **HOTEL**, inclusive com alteração de áreas, desde que não privativas, e de destino destas, bem assim na Convenção de Condomínio, a fim de viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos celebrados com a **OPERADORA HOTELEIRA**. Neste aspecto, especificamente, o **ADQUIRENTE** investe a **PROMITENTE VENDEDORA** dos poderes necessários para retificar, caso necessário, assim como ratificar a Convenção de Condomínio arquivada juntamente com o Memorial de Incorporação concernentes ao empreendimento imobiliário em questão;
- C.8)** o **ADQUIRENTE** declara ter ciência de que, na eventualidade de o Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças” ser rescindido antes do término do prazo de anos de vigência, a **OPERADORA HOTELEIRA** não poderá levantar os itens de decoração, mobília e equipamentos que aportou (FF&E);
- C.9)** que a **PROMITENTE VENDEDORA** não garante o pagamento do aluguel por parte da **OPERADORA HOTELEIRA**. A garantia do pagamento do aluguel seguirá as condições e as garantias estabelecidas no “Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças”;
- C.10)** que a **PROMITENTE VENDEDORA** não garante que a expectativa de rentabilidade estimada no Estudo de Viabilidade anexo ocorrerá de fato, pois trata-se de uma estimativa, a qual poderá não ocorrer e, neste sentido, a rentabilidade auferida pela

ADQUIRENTE poderá ser inferior aos percentuais apresentados no Estudo de Viabilidade;

- C.11)** que a **PROMITENTE VENDEDORA** informou de modo claro e detalhado ao **ADQUIRENTE** os termos e condições acima, os quais foram orientadores da concepção e aprovação do empreendimento na modalidade de Condo-Hotel, e que, portanto, são essenciais e inafastáveis à sua regular operação e utilização;
- C.12)** que o **ADQUIRENTE**, por sua vez, declara em caráter irrevogável e irretratável, que a **PROMITENTE VENDEDORA** lhe informou de forma clara e inequívoca as condições relativas à operacionalidade do empreendimento imobiliário na qual está(ão) inserida(s) a(s) unidade(s) autônoma(s) futura(s), objeto do presente compromisso;
- C.13)** que os demais termos e condições relacionadas à exploração do **HOTEL**, incluindo a(s) ora compromissada(s), encontram-se disciplinados nos contratos, instrumentos e projetos, documentos celebrados com a **OPERADORA HOTELEIRA**, dos quais o **ADQUIRENTE** teve pleno e irrestrito acesso, inclusive, para fins de extração de cópias, estando de pleno acordo com todas as suas condições técnicas, jurídicas e financeiras, nada tendo a opor ou ressaltar.
- **C.14)** que a **PROMITENTE VENDEDORA** declara que a oferta pública das(s) unidade(s) autônoma(s) ora compromissada(s) constitui distribuição de contrato de investimento coletivo (CIC) hoteleiro, na forma do disposto no art. 2º, inciso IX da Lei n.º 6.385 de 7 de dezembro de 1976 (que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários), sendo que, em vista deste enquadramento, compromete-se a **PROMITENTE VENDEDORA** a cumprir os compromissos dispostos no art. 16 da Instrução CVM nº 602, de 27 de agosto de 2018, a qual foi editada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para regular a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo hoteleiro. Dessa forma, atesta a **PROMITENTE VENDEDORA** que cumprirá com as seguintes obrigações durante o curso da oferta: (i) colocar à disposição do público, na página do Empreendimento, o Prospecto da Oferta do Empreendimento, o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento Hoteleiro, os modelos de todos os contratos que compõem o CIC

hoteleiro e a declaração da **OPERADORA HOTELEIRA** e da **PROMITENTE VENDEDORA** na qualidade de Incorporadora Ofertante do CIC hoteleiro; (ii) disponibilizar e obter a assinatura dos **PROMITENTES COMPRADORES** na Declaração do Investidor; (iii) atualizar, anualmente, a partir do registro da oferta na CVM, o Prospecto da Oferta do Empreendimento, o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento Hoteleiro, e a declaração da **PROMITENTE VENDEDORA** na qualidade de Incorporadora Ofertante do CIC hoteleiro, colocando a respectiva atualização à disposição do público na página do empreendimento; e (iv) obter, anualmente, a partir do registro da oferta na CVM, a declaração da **OPERADORA HOTELEIRA** do empreendimento.

CLÁUSULA 18º: O **ADQUIRENTE** declara, expressamente, ter tido prévio acesso ao presente contrato, tendo lido e entendido perfeitamente todas as disposições contratuais, inclusive suas repercussões jurídicas e financeiras.

CLÁUSULA 19º: Fica eleito o Foro da Comarca de Bento Gonçalves, Estado do Rio Grande do Sul, com renúncia expressa de qualquer outro, para serem dirimidas eventuais questões relativas à interpretação e execução do presente instrumento.

E, assim estando justos e contratados, firmam o presente em três vias de igual teor e forma, livres de todo o dolo, fraude ou coação, juntamente com as testemunhas igualmente abaixo assinadas.

Bento Gonçalves, XX de xxxxxxxx de 2021.

.....
PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA
PROMITENTE VENDEDORA

.....
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
PROMITENTE COMPRADOR(A)

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF.

Assinatura:

Nome:

CPF.

Assinatura:

XVII) ANEXO V - MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES
Rua Hery Hugo Dreher, 88 – São Bento.
Bento Gonçalves/RS – CEP 95703-200

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Pelo presente instrumento particular de Convenção de Condomínio do CONDOMÍNIO "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES", fica estabelecida a presente Convenção de Condomínio, a qual é regulada pela Lei nº 4.591/64 e pelo Código Civil Brasileiro, bem como pelas demais disposições legais pertinentes, ora estabelecidas pela Incorporadora, a empresa **PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.899.729/0001-41, com sede na Rua Assis Brasil, nº 35, sala 08, na cidade de Bento Gonçalves, RS, a que se obrigarão e se subordinarão seus sucessores, assim considerados os adquirentes de unidades autônomas e todos aqueles que ingressarem no âmbito do Condomínio.

CAPÍTULO I – DO OBJETO

ART.1º: A Incorporadora é senhora e legítima possuidora, em mansa e pacífica posse, de terreno contendo a área superficial de 3.223.30 m² (três mil, duzentos e vinte e três metros e trinta decímetros quadrados), situado na Rua Henry Hugo Dreher, n. 88, em Bento Gonçalves, RS. O terreno sobre o qual será construído e edificado o Empreendimento encontra-se registrado sob a Matrícula n. 83.562, do Livro nº 02, do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves/RS.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O Condomínio compreende a totalidade do conjunto arquitetônico, com seu terreno e suas edificações, projetadas com fins especiais de utilização, sobre um terreno indiviso, incluindo suas partes integrantes, acessórias e pertences. Assim, o Condomínio terá área real global de 19.795,87 m², área real privativa de 8.004.49 m², área real de uso comum de 11.791,38 m² e será composto de duas partes distintas, cujas áreas foram calculadas segundo as normas da NBR-12.721, a saber:

- (a) partes de propriedade e uso comum; e,
- (b) partes de propriedade autônoma e exclusiva (as Unidades Autônomas).

PARÁGRAFO SEGUNDO: O CONDOMÍNIO "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES, será composto por um bloco arquitetônico, assim dividido:

- (a) dois subsolos de estacionamentos contendo 175 (cento e setenta e cinco) vagas de garagem, das quais 4 (quatro) vagas são unidades autônomas e as demais 171 (cento e setenta e uma) vagas são áreas de uso comum condominial;
- (b) um térreo ou primeiro pavimento, contendo áreas de uso comum e uma unidade autônoma sala comercial (Loja n. 01);
- (c) um segundo pavimento contendo áreas de uso comum;
- (d) doze pavimentos tipo contendo 312 (trezentos e doze) unidades autônomas hoteleiras (apartamentos de hotel).

PARÁGRAFO TERCEIRO: As unidades autônomas integrantes do Condomínio estão assim descritas por áreas, frações e Confrontações.

A) DA UNIDADE AUTÔNOMA SALA COMERCIAL (Loja n. 01)

A Loja Nº 01, composta da seguinte forma: hall de circulação, 2(Dois) Sanitários. A mesma possuirá uma área útil ou privativa de 329,05 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 111,66 m², totaliza uma área real de 440,71 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,019364. Localizado no Térreo, de frente para quem olhar pela Rua Henry Hugo Dreher.

B) DAS UNIDADES AUTÔNOMAS HOTELEIRAS

Unidade Nº 301, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizado no Quinto pavimento, entre o Hall de Serviço e unidade Nº 302.

Unidade Nº 302, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 301 e Nº 303.

Unidade Nº 303, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 302 e Nº 304.

Unidade Nº 304, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 303 e Nº 305.

Unidade Nº 305, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 304 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 306, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 307 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 307, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 306 e Nº 308.

Unidade Nº 308, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 307 e Nº 309.

Unidade Nº 309, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 308 e Nº 310.

Unidade Nº 310, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizado no Quinto pavimento, entre a unidade Nº 309 e o elevador social.

Unidade Nº 311, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m²,

a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no Quinto pavimento, entre a escada e a unidade Nº 312.

Unidade Nº 312, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 311 e Nº 313.

Unidade Nº 313, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no Quinto pavimento, entre a unidade Nº 312 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 314, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no Quinto pavimento, entre a unidade Nº 315 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 315, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 314 e Nº 316.

Unidade Nº 316, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 315 e Nº 317.

Unidade Nº 317, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 316 e Nº 318.

Unidade Nº 318, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de

62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 317 e Nº 319.

Unidade Nº 319, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 318 e Nº 320.

Unidade Nº 320, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 319 e Nº 321

Unidade Nº 321, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 320 e Nº 322.

Unidade Nº 322, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 321 e Nº 323.

Unidade Nº 323, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no Quinto pavimento, entre a unidade Nº 322 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 324, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no Quinto pavimento, entre a unidade Nº 325 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 325, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizado no Quinto pavimento, entre as unidades Nº 324 e Nº 326.

Unidade Nº 326, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no Quinto pavimento, entre a unidade Nº 325 e o sanitário.

Unidade Nº 401, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizado no sexto pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade Nº 402.

Unidade Nº 402, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizado no sexto pavimento, entre as unidades Nº 401 e Nº 403.

Unidade Nº 403, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sexto pavimento, entre as unidades Nº 402 e Nº 404.

Unidade Nº 404, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sexto pavimento, entre as unidades Nº 403 e Nº 405.

Unidade Nº 405, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no sexto pavimento, entre as unidades Nº 404 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 406, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no sexto pavimento, entre a unidade Nº 407 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 407, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sexto pavimento, entre as unidades Nº 406 e Nº 408.

Unidade Nº 408, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no sexto pavimento, entre as unidades Nº 407 e Nº 409.

Unidade Nº 409, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no sexto pavimento, entre as unidades Nº 408 e Nº 410.

Unidade Nº 410, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizado no sexto pavimento, entre a unidade Nº 309 e elevador social.

Unidade Nº 411, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no sexto pavimento, entre a escada e a unidade Nº 412.

Unidade Nº 412, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizado no sexto pavimento, entre as unidades Nº 411 e Nº 413.

Unidade Nº 413, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no sexto pavimento, entre a unidade Nº 412 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 414, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m²,

a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no sexto pavimento, entre a unidade Nº 415 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 415, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sexto pavimento, entre as unidades Nº 414 e Nº 416.

Unidade Nº 416, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sexto pavimento, entre as unidades Nº 415 e Nº 417.

Unidade Nº 417, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sexto pavimento, entre as unidades Nº 416 e Nº 418.

Unidade Nº 418, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sexto pavimento, entre as unidades Nº 417 e Nº 419.

Unidade Nº 419, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizado no sexto pavimento, entre as unidades Nº 418 e Nº 420.

Unidade Nº 420, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizado no sexto pavimento, entre as unidades Nº 419 e Nº 421

Unidade Nº 421, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de

62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sexto pavimento, entre as unidades Nº 420 e Nº 422.

Unidade Nº 422, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sexto pavimento, entre as unidades Nº 421 e Nº 423.

Unidade Nº 423, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no sexto pavimento, entre a unidade Nº 422 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 424, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no sexto pavimento, entre a unidade Nº 425 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 425, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizado no sexto pavimento, entre as unidades Nº 424 e Nº 426.

Unidade Nº 426, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no sexto pavimento, entre a unidade Nº 425 e o sanitário.

Unidade Nº 501, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizado no sétimo pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade Nº 502.

Unidade Nº 502, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizado no sétimo pavimento, entre as unidades Nº 501 e Nº 503.

Unidade Nº 503, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sétimo pavimento, entre as unidades Nº 502 e Nº 504.

Unidade Nº 504, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sétimo pavimento, entre as unidades Nº 503 e Nº 505.

Unidade Nº 505, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no sétimo pavimento, entre a unidade Nº 504 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 506, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no sétimo pavimento, entre a unidade Nº 507 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 507, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sétimo pavimento, entre as unidades Nº 506 e Nº 508.

Unidade Nº 508, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no sétimo pavimento, entre as unidades Nº 507 e Nº 509.

Unidade Nº 509, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no sétimo pavimento, entre as unidades Nº 508 e Nº 510.

Unidade Nº 510, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizado no sétimo pavimento, entre a unidade Nº 509 e elevador social.

Unidade Nº 511, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no sétimo pavimento, entre a escada e a unidade Nº 512.

Unidade Nº 512, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizado no sétimo pavimento, entre as unidades Nº 511 e Nº 513.

Unidade Nº 513, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no sétimo pavimento, entre a unidade Nº 512 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 514, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no sétimo pavimento, entre a unidade Nº 515 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 515, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sétimo pavimento, entre as unidades Nº 514 e Nº 516.

Unidade Nº 516, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sétimo pavimento, entre as unidades Nº 515 e Nº 517.

Unidade Nº 517, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m²,

a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sétimo pavimento, entre as unidades Nº 516 e Nº 518.

Unidade Nº 518, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sétimo pavimento, entre as unidades Nº 517 e Nº 519.

Unidade Nº 519, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizado no sétimo pavimento, entre as unidades Nº 518 e Nº 520.

Unidade Nº 520, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizado no sétimo pavimento, entre as unidades Nº 519 e Nº 521

Unidade Nº 521, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sétimo pavimento, entre as unidades Nº 520 e Nº 522.

Unidade Nº 522, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no sétimo pavimento, entre as unidades Nº 521 e Nº 523.

Unidade Nº 523, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no sétimo pavimento, entre a unidade Nº 522 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 524, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de

65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no sétimo pavimento, entre a unidade Nº 525 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 525, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizado no sétimo pavimento, entre as unidades Nº 524 e Nº 526.

Unidade Nº 526, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no sétimo pavimento, entre a unidade Nº 525 e o sanitário.

Unidade Nº 601, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizado no oitavo pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade Nº 602.

Unidade Nº 602, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizado no oitavo pavimento, entre as unidades Nº 601 e Nº 603.

Unidade Nº 603, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no oitavo pavimento, entre as unidades Nº 602 e Nº 604.

Unidade Nº 604, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no oitavo pavimento, entre as unidades Nº 603 e Nº 605.

Unidade Nº 605, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no oitavo pavimento, entre a unidade Nº 604 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 606, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no oitavo pavimento, entre as unidades Nº 607 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 607, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no oitavo pavimento, entre as unidades Nº 606 e Nº 608.

Unidade Nº 608, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no oitavo pavimento, entre as unidades Nº 607 e Nº 609.

Unidade Nº 609, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no oitavo pavimento, entre as unidades Nº 608 e Nº 610.

Unidade Nº 610, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizado no oitavo pavimento, entre a unidade Nº 609 e elevador social.

Unidade Nº 611, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no oitavo pavimento, entre a escada e a unidade Nº 612.

Unidade Nº 612, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizado no oitavo pavimento, entre as unidades Nº 611 e Nº 613.

Unidade Nº 613, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no oitavo pavimento, entre a unidade Nº 612 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 614, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no oitavo pavimento, entre a unidade Nº 615 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 615, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no oitavo pavimento, entre as unidades Nº 614 e Nº 616.

Unidade Nº 616, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no oitavo pavimento, entre as unidades Nº 615 e Nº 617.

Unidade Nº 617, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no oitavo pavimento, entre as unidades Nº 616 e Nº 618.

Unidade Nº 618, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no oitavo pavimento, entre as unidades Nº 617 e Nº 619.

Unidade Nº 619, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizado no oitavo pavimento, entre as unidades Nº 618 e Nº 620.

Unidade Nº 620, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,03 m²,

a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizado no oitavo pavimento, entre as unidades Nº 619 e Nº 621

Unidade Nº 621, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no oitavo pavimento, entre as unidades Nº 620 e Nº 622.

Unidade Nº 622, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no oitavo pavimento, entre as unidades Nº 621 e Nº 623.

Unidade Nº 623, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no oitavo pavimento, entre a unidade Nº 622 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 624, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no oitavo pavimento, entre a unidade Nº 625 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 625, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizado no oitavo pavimento, entre as unidades Nº 624 e Nº 626.

Unidade Nº 626, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no oitavo pavimento, entre a unidade Nº 625 e o sanitário.

Unidade Nº 701, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de

56,93 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizado no nono pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade Nº 702.

Unidade Nº 702, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizado no nono pavimento, entre as unidades Nº 701 e Nº 703.

Unidade Nº 703, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no nono pavimento, entre as unidades Nº 702 e Nº 704.

Unidade Nº 704, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no nono pavimento, entre as unidades Nº 703 e Nº 705.

Unidade Nº 705, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no nono pavimento, entre a unidade Nº 704 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 706, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no nono pavimento, entre a unidade Nº 707 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 707, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no nono pavimento, entre as unidades Nº 706 e Nº 708.

Unidade Nº 708, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no nono pavimento, entre as unidades Nº 707 e Nº 709.

Unidade Nº 709, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no nono pavimento, entre as unidades Nº 708 e Nº 710.

Unidade Nº 710, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizado no nono pavimento, entre a unidade Nº 709 e elevador social.

Unidade Nº 711, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no nono pavimento, entre a escada e a unidade Nº 712.

Unidade Nº 712, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizado no nono pavimento, entre as unidades Nº 711 e Nº 713.

Unidade Nº 713, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no nono pavimento, entre a unidade Nº 712 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 714, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no nono pavimento, entre a unidade Nº 715 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 715, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no nono pavimento, entre as unidades Nº 714 e Nº 716.

Unidade Nº 716, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no nono pavimento, entre as unidades Nº 715 e Nº 717.

Unidade Nº 717, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no nono pavimento, entre as unidades Nº 716 e Nº 718.

Unidade Nº 718, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no nono pavimento, entre as unidades Nº 717 e Nº 719.

Unidade Nº 719, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizado no nono pavimento, entre as unidades Nº 718 e Nº 720.

Unidade Nº 720, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizado no nono pavimento, entre as unidades Nº 719 e Nº 721.

Unidade Nº 721, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no nono pavimento, entre as unidades Nº 720 e Nº 722.

Unidade Nº 722, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no nono pavimento, entre as unidades Nº 721 e Nº 723.

Unidade Nº 723, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m²,

a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no nono pavimento, entre a unidade Nº 722 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 724, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no nono pavimento, entre a unidade Nº 725 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 725, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizado no nono pavimento, entre as unidades Nº 724 e Nº 726.

Unidade Nº 726, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no nono pavimento, entre a unidade Nº 725 e o sanitário.

Unidade Nº 801, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizado no décimo pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade Nº 802.

Unidade Nº 802, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizado no décimo pavimento, entre as unidades Nº 801 e Nº 803.

Unidade Nº 803, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo pavimento, entre as unidades Nº 802 e Nº 804.

Unidade Nº 804, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de

62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo pavimento, entre as unidades Nº 803 e Nº 805.

Unidade Nº 805, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo pavimento, entre a unidade Nº 804 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 806, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo pavimento, entre a unidade Nº 807 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 807, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo pavimento, entre as unidades Nº 806 e Nº 808.

Unidade Nº 808, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no décimo pavimento, entre as unidades Nº 807 e Nº 809.

Unidade Nº 809, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no décimo pavimento, entre as unidades Nº 808 e Nº 810.

Unidade Nº 810, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizado no décimo pavimento, entre a unidade Nº 809 e elevador social.

Unidade Nº 811, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no décimo pavimento, entre a escada e a unidade Nº 812.

Unidade Nº 812, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizado no décimo pavimento, entre as unidades Nº 811 e Nº 813.

Unidade Nº 813, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo pavimento, entre a unidade Nº 812 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 814, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo pavimento, entre a unidade Nº 815 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 815, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo pavimento, entre as unidades Nº 814 e Nº 816.

Unidade Nº 816, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo pavimento, entre as unidades Nº 815 e Nº 817.

Unidade Nº 817, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo pavimento, entre as unidades Nº 816 e Nº 818.

Unidade Nº 818, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo pavimento, entre as unidades Nº 817 e Nº 819.

Unidade Nº 819, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizado no décimo pavimento, entre as unidades Nº 818 e Nº 820.

Unidade Nº 820, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizado no décimo pavimento, entre as unidades Nº 819 e Nº 821

Unidade Nº 821, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo pavimento, entre as unidades Nº 820 e Nº 822.

Unidade Nº 822, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo pavimento, entre as unidades Nº 821 e Nº 823.

Unidade Nº 823, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo pavimento, entre a unidade Nº 822 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 824, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo pavimento, entre a unidade Nº 825 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 825, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizado no décimo pavimento, entre as unidades Nº 824 e Nº 826.

Unidade Nº 826, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m²,

a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no décimo pavimento, entre a unidade Nº 825 e o sanitário.

Unidade Nº 901, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade Nº 902.

Unidade Nº 902, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 901 e Nº 903.

Unidade Nº 903, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 902 e Nº 904.

Unidade Nº 904, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 903 e Nº 905.

Unidade Nº 905, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 904 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 906, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre a unidade Nº 907 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 907, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m²,

a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 906 e Nº 908.

Unidade Nº 908, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 907 e Nº 909.

Unidade Nº 909, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 908 e Nº 910.

Unidade Nº 910, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 909 e elevador social.

Unidade Nº 911, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre a escada e a unidade Nº 912.

Unidade Nº 912, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 911 e Nº 913.

Unidade Nº 913, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre a unidade Nº 912 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 914, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de

65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre a unidade Nº 915 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 915, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 914 e Nº 916.

Unidade Nº 916, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 915 e Nº 917.

Unidade Nº 917, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 916 e Nº 918.

Unidade Nº 918, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 917 e Nº 919.

Unidade Nº 919, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 918 e Nº 920.

Unidade Nº 920, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 919 e Nº 921

Unidade Nº 921, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de

62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 920 e Nº 922.

Unidade Nº 922, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 921 e Nº 923.

Unidade Nº 923, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre a unidade Nº 922 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 924, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre a unidade Nº 925 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 925, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre as unidades Nº 924 e Nº 926.

Unidade Nº 926, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no décimo primeiro pavimento, entre a unidade Nº 925 e o sanitário.

Unidade Nº 1001, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizado no décimo segundo pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade Nº 1002.

Unidade Nº 1002, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de

62,23 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizado no décimo segundo pavimento, entre as unidades Nº 1001 e Nº 1003.

Unidade Nº 1003, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo segundo pavimento, entre as unidades Nº 1002 e Nº 1004.

Unidade Nº 1004, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo segundo pavimento, entre as unidades Nº 1003 e Nº 1005.

Unidade Nº 1005, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo segundo pavimento, entre a unidade Nº 1004 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 1006, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo segundo pavimento, entre a unidade Nº 1007 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 1007, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo segundo pavimento, entre as unidades Nº 1006 e Nº 1008.

Unidade Nº 1008, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no décimo segundo pavimento, entre as unidades Nº 1007 e Nº 1009.

Unidade Nº 1009, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de

61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no décimo segundo pavimento, entre as unidades Nº 1008 e Nº 1010.

Unidade Nº 1010, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizado no décimo segundo pavimento, entre a unidade Nº 1009 e elevador social.

Unidade Nº 1011, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no décimo segundo pavimento, entre a escada e a unidade Nº 1012.

Unidade Nº 1012, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizado no décimo segundo pavimento, entre as unidades Nº 1011 e Nº 1013.

Unidade Nº 1013, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo segundo pavimento, entre a unidade Nº 1012 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 1014, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo segundo pavimento, entre a unidade Nº 1015 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 1015, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo segundo pavimento, entre as unidades Nº 1014 e Nº 1016.

Unidade Nº 1016, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de

62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo segundo pavimento, entre as unidades Nº 1015 e Nº 1017.

Unidade Nº 1017, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo segundo pavimento, entre as unidades Nº 1016 e Nº 1018.

Unidade Nº 1018, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo segundo pavimento, entre as unidades Nº 1017 e Nº 1019.

Unidade Nº 1019, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizado no décimo segundo pavimento, entre as unidades Nº 1018 e Nº 1020.

Unidade Nº 1020, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizado no décimo segundo pavimento, entre as unidades Nº 1019 e Nº 1021

Unidade Nº 1021, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo segundo pavimento, entre as unidades Nº 1020 e Nº 1022.

Unidade Nº 1022, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo segundo pavimento, entre as unidades Nº 1021 e Nº 1023.

Unidade Nº 1023, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301.

Localizado no décimo segundo pavimento, entre a unidade Nº 1022 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 1024, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo segundo pavimento, entre a unidade Nº 1025 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 1025, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizado no décimo segundo pavimento, entre as unidades Nº 1024 e Nº 1026.

Unidade Nº 1026, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no décimo segundo pavimento, entre a unidade Nº 1025 e o sanitário.

Unidade Nº 1101, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade Nº 1102.

Unidade Nº 1102, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre as unidades Nº 1101 e Nº 1103.

Unidade Nº 1103, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre as unidades Nº 1102 e Nº 1104.

Unidade Nº 1104, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de

62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre as unidades Nº 1103 e Nº 1105.

Unidade Nº 1105, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre a unidade Nº 1104 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 1106, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre a unidade Nº 1107 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 1107, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre as unidades Nº 1106 e Nº 1108.

Unidade Nº 1108, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre as unidades Nº 1107 e Nº 1109.

Unidade Nº 1109, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre as unidades Nº 1108 e Nº 1110.

Unidade Nº 1110, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre a unidade Nº 1109 e elevador social.

Unidade Nº 1111, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de

52,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre a escada e a unidade Nº 1112.

Unidade Nº 1112, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre as unidades Nº 1111 e Nº 1113.

Unidade Nº 1113, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre a unidade Nº 1112 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 1114, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre a unidade Nº 1115 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 1115, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre as unidades Nº 1114 e Nº 1116.

Unidade Nº 1116, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre as unidades Nº 1115 e Nº 1117.

Unidade Nº 1117, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre as unidades Nº 1116 e Nº 1118.

Unidade Nº 1118, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de

62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre as unidades Nº 1117 e Nº 1119.

Unidade Nº 1119, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre as unidades Nº 1118 e Nº 1120.

Unidade Nº 1120, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre as unidades Nº 1119 e Nº 1121

Unidade Nº 1121, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre as unidades Nº 1120 e Nº 1122.

Unidade Nº 1122, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre as unidades Nº 1121 e Nº 1123.

Unidade Nº 1123, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre a unidade Nº 1122 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 1124, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre a unidade Nº 1125 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 1125, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de

63,07 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre as unidades Nº 1124 e Nº 1126.

Unidade Nº 1126, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no décimo terceiro pavimento, entre a unidade Nº 1125 e o sanitário.

Unidade Nº 1201, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizado no décimo quarto pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade Nº 1202.

Unidade Nº 1202, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidades Nº 1201 e Nº 1203.

Unidade Nº 1203, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidades Nº 1202 e Nº 1204.

Unidade Nº 1204, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidades Nº 1203 e Nº 1205.

Unidade Nº 1205, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo quarto pavimento, entre a unidade Nº 1204 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 1206, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301.

Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidades Nº 1207 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 1207, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidades Nº 1206 e Nº 1208.

Unidade Nº 1208, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidades Nº 1207 e Nº 1209.

Unidade Nº 1209, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidades Nº 1208 e Nº 1210.

Unidade Nº 1210, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizado no décimo quarto pavimento, entre a unidade Nº 1209 e elevador social.

Unidade Nº 1211, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no décimo quarto pavimento, entre a escada e a unidade Nº 1212.

Unidade Nº 1212, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidades Nº 1211 e Nº 1213.

Unidade Nº 1213, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301.

Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidade Nº 1212 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 1214, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo quarto pavimento, entre a unidade Nº 1215 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 1215, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidades Nº 1214 e Nº 1216.

Unidade Nº 1216, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidades Nº 1215 e Nº 1217.

Unidade Nº 1217, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidades Nº 1216 e Nº 1218.

Unidade Nº 1218, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidades Nº 1217 e Nº 1219.

Unidade Nº 1219, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidades Nº 1218 e Nº 1220.

Unidade Nº 1220, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de

63,13 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidades Nº 1219 e Nº 1221

Unidade Nº 1221, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidades Nº 1220 e Nº 1222.

Unidade Nº 1222, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidades Nº 1221 e Nº 1223.

Unidade Nº 1223, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo quarto pavimento, entre a unidade Nº 1222 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 1224, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo quarto pavimento, entre a unidade Nº 1225 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 1225, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizado no décimo quarto pavimento, entre as unidades Nº 1224 e Nº 1226.

Unidade Nº 1226, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no décimo quarto pavimento, entre a unidade Nº 1225 e o sanitário.

Unidade Nº 1301, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de

56,93 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizado no décimo quinto pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade Nº 1302.

Unidade Nº 1302, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizado no décimo quinto pavimento, entre as unidades Nº 1301 e Nº 1303.

Unidade Nº 1303, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quinto pavimento, entre as unidades Nº 1302 e Nº 1304.

Unidade Nº 1304, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quinto pavimento, entre as unidades Nº 1303 e Nº 1305.

Unidade Nº 1305, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo quinto pavimento, entre a unidade Nº 1304 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 1306, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo quinto pavimento, entre a unidade Nº 1307 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 1307, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quinto pavimento, entre as unidades Nº 1306 e Nº 1308.

Unidade Nº 1308, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de

61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no décimo quinto pavimento, entre as unidades Nº 1307 e Nº 1309.

Unidade Nº 1309, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no décimo quinto pavimento, entre as unidades Nº 1308 e Nº 1310.

Unidade Nº 1310, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizado no décimo quinto pavimento, entre a unidade Nº 1309 e elevador social.

Unidade Nº 1311, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no décimo quinto pavimento, entre a escada e a unidade Nº 1312.

Unidade Nº 1312, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizado no décimo quinto pavimento, entre as unidades Nº 1311 e Nº 1313.

Unidade Nº 1313, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo quinto pavimento, entre a unidade Nº 1312 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 1314, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo quinto pavimento, entre a unidade Nº 1315 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 1315, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de

62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quinto pavimento, entre as unidades Nº 1314 e Nº 1316.

Unidade Nº 1316, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quinto pavimento, entre as unidades Nº 1315 e Nº 1317.

Unidade Nº 1317, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quinto pavimento, entre as unidades Nº 1316 e Nº 1318.

Unidade Nº 1318, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quinto pavimento, entre as unidades Nº 1317 e Nº 1319.

Unidade Nº 1319, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizado no décimo quinto pavimento, entre as unidades Nº 1318 e Nº 1320.

Unidade Nº 1320, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizado no décimo quinto pavimento, entre as unidades Nº 1319 e Nº 1321

Unidade Nº 1321, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quinto pavimento, entre as unidades Nº 1320 e Nº 1322.

Unidade Nº 1322, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo quinto pavimento, entre as unidades Nº 1321 e Nº 1323.

Unidade Nº 1323, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo quinto pavimento, entre a unidade Nº 1322 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 1324, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo quinto pavimento, entre a unidade Nº 1325 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 1325, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizado no décimo quinto pavimento, entre as unidades Nº 1324 e Nº 1326.

Unidade Nº 1326, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no décimo quinto pavimento, entre a unidade Nº 1325 e o sanitário.

Unidade Nº 1401, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizado no décimo sexto pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade Nº 1402.

Unidade Nº 1402, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1401 e Nº 1403.

Unidade Nº 1403, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1402 e Nº 1404.

Unidade Nº 1404, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1403 e Nº 1405.

Unidade Nº 1405, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1404 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 1406, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo sexto pavimento, entre a unidade Nº 1407 e a parede leste do andar.

Unidade Nº 1407, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1406 e Nº 1408.

Unidade Nº 1408, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1407 e Nº 1409.

Unidade Nº 1409, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1408 e Nº 1410.

Unidade Nº 1410, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizado no décimo sexto pavimento, entre a unidade Nº 1409 e elevador social.

Unidade Nº 1411, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no décimo sexto pavimento, entre a escada e a unidade Nº 1412.

Unidade Nº 1412, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1411 e Nº 1413.

Unidade Nº 1413, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo sexto pavimento, entre a unidade Nº 1412 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 1414, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo sexto pavimento, entre a unidade Nº 1415 e parede norte do pavimento.

Unidade Nº 1415, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1414 e Nº 1416.

Unidade Nº 1416, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1415 e Nº 1417.

Unidade Nº 1417, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1416 e Nº 1418.

Unidade Nº 1418, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1417 e Nº 1419.

Unidade Nº 1419, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1418 e Nº 1420.

Unidade Nº 1420, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1419 e Nº 1421

Unidade Nº 1421, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1420 e Nº 1422.

Unidade Nº 1422, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1421 e Nº 1423.

Unidade Nº 1423, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo sexto pavimento, entre a unidade Nº 1422 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 1424, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizado no décimo sexto pavimento, entre a unidade Nº 1425 e a parede sul do pavimento.

Unidade Nº 1425, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1424 e Nº 1426.

Unidade Nº 1426, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henry Hugo Dreher. Com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizado no décimo sexto pavimento, entre as unidades Nº 1425 e o sanitário.

C) DAS UNIDADES AUTÔNOMAS VAGAS DE GARAGEM

O BOX Coberto de estacionamento com numeração 95. Com uma área útil ou privativa de 10,80 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 12,75 m², totaliza uma área real de 23,55 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,000755. Localizado no Estacionamento 1º subsolo, o primeiro na parede Leste a esquerda de quem entra no estacionamento, ao lado do Box Nº 96 e parede Sul do pavimento.

O BOX Coberto de estacionamento com numeração 96. Com uma área útil ou privativa de 10,80 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 12,75 m², totaliza uma área real de 23,56 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,000755. Localizado no Estacionamento 1º subsolo, o primeiro na parede Leste a esquerda de quem entra no estacionamento, ao lado do Box Nº 95 e do Box Nº 97.

O BOX Coberto de estacionamento com numeração 97. Com uma área útil ou privativa de 10,80 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 12,75 m², totaliza uma área real de 23,56 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,000755. Localizado no Estacionamento 1º subsolo, o primeiro na parede Leste a esquerda de quem entra no estacionamento, ao lado do Box Nº 96 e área de circulação.

O BOX Coberto de estacionamento com numeração 98. Com uma área útil ou privativa de 10,80 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 12,75 m², totaliza uma área real de 23,56 m², correspondendo-lhe um Coeficiente de proporcionalidade de 0,000755. Localizado no Estacionamento 1º subsolo, o primeiro a direita de quem entra no estacionamento, ao lado do Box Nº 101 e parede sul do pavimento de frete ao Box 95.

CAPÍTULO II – DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

ART.2º: São áreas de uso comum e fim proveitoso do Condomínio “DALL’ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES”: além daquelas definidas no artigo 3º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, especialmente o terreno onde se assenta a edificação, as respectivas fundações, as partes externas, o telhado, o encanamento tronco de entrada e saída de água, esgoto, luz e telefone, jardins, os acessos aos edifícios, os halls de entrada, os halls de circulação, escadarias, poços dos elevadores, pressurização, salão de festa, as vagas de estacionamento nºs 01 a 171 localizadas no Subsolo 01 e Subsolo 02, portão de acesso com entrada e saída de veículos e acesso de pedestres, reservatórios de água e, ainda, tudo mais que por sua natureza ou destino seja uso e propriedade comum.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As áreas de uso comum são indivisíveis, inalienáveis, indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas e ao todo do edifício, e insuscetíveis de uso exclusivo pelos condôminos ou usuários, nos termos do artigo 3º da Lei 4.591/64, observadas as restrições desta Convenção.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Integram, também, os bens do Condomínio, as instalações, máquinas, aparelhos, equipamentos e instrumentos, que: (i) eventualmente não sejam suficientemente indicados quando da instalação da administração do Condomínio, mas que fisicamente existam; e, (ii) sejam adquiridos posteriormente à instalação da administração do Condomínio, a fim de substituir, complementar ou ampliar os anteriormente existentes.

PARÁGRAFO TERCEIRO: As áreas comuns, inclusive as vagas de estacionamento, poderão ser cedidas à exploração por terceiros, a título oneroso ou não, revertendo eventual renda decorrente dessa exploração para o Condomínio. As regras relativas a tal cessão de uso deverão estar disciplinadas em contrato próprio e observarão as normas previstas nesta Convenção.

PARÁGRAFO QUARTO: As partes de propriedade comum não são suscetíveis de divisão ou alienação destacada de cada unidade autônoma. A utilização exclusiva de tais áreas por qualquer Condômino deve ser feita em consonância com esta Convenção de Condomínio e, mesmo que não previstas, poderá ser permitida se o uso exclusivo não prejudicar o direito, nem embaraçar a utilização das demais partes comuns pelos outros Condôminos.

CAPÍTULO III – DA DESTINAÇÃO DO CONDOMÍNIO E DO USO DAS ÁREAS COMUNS E PROVATIVAS

ART.3º: O Condomínio DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES destina-se exclusivamente para fins comerciais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A unidade autônoma sala comercial (Loja n. 01) tem destinação exclusivamente comercial (serviços, comércio e representações) ficando, porém, excluídos os seguintes segmentos de negócios: açougue, peixaria, borracharia, oficina mecânica, ferragem, sexy shop, agremiações estudantis e instituições destinadas à prática de cultos religiosos, de clubes de jogos e/ou de danças, igreja, ou qualquer ramo de atividade que possa perturbar a tranquilidade e sossego dos demais Condôminos ou prejudicar as atividades hoteleiras desenvolvidas no Empreendimento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As unidades autônomas hoteleiras se destinam unicamente como meio de hospedagem hoteleiro, não se admitindo o uso das referidas unidades para fins residenciais ou qualquer outro uso que não seja o hoteleiro. As unidades hoteleiras poderão ser exploradas mediante a contratação de Operadora Hoteleira contratada para este fim.

PARÁGRAFO TERCEIRO: É expressamente vedado ao Condômino alterar a destinação de sua Unidade Autônoma, em atendimento ao quanto dispõe esta Convenção de Condomínio, e o art. 1336, IV do Código Civil Brasileiro, ressalvadas as disposições expressamente previstas nesta Convenção.

ART.4º: As vagas de estacionamento (unidades autônomas ou áreas de uso comum) se encontram nos Subsolos, em locais determinados, numerados no chão e destinam-se exclusivamente à guarda de automóveis de passeio, de tamanho adequado à respectiva área, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Nas vagas de estacionamento, bem como nas áreas de circulação, não será permitida a colocação ou a guarda de coisas de qualquer espécie, inclusive veículos de carga ou comerciais, ressalvando-se, porém, quanto a estes, a possibilidade de se utilizarem de vagas previamente designadas pelo Síndico, exclusivamente pelo tempo necessário para a carga e descarga.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Ademais, é expressamente proibida a lavagem, consertos ou reparos de veículos nas áreas de garagem, salvo em casos de extrema necessidade e com a única finalidade de permitir a retirada do veículo para outro local. Posteriormente à entrega do Empreendimento, poderá o Condomínio, conforme aprovação necessária

para tanto, inserir serviços opcionais para veículos, inclusive a lavagem/conservação de veículos por sistema ecológico (uso reduzido de água), desde que realizado por empresa especializada no segmento de lavagem e conservação automotiva.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os Condôminos e Usuários não poderão estacionar seu automóvel ou moto em áreas que não sejam aquelas determinadas para estacionamento de tais veículos.

PARÁGRAFO QUARTO: Para fins de estacionamento deverão ser observadas as dimensões das vagas, não se admitindo o estacionamento de veículos automotores do tipo caminhão, micro-ônibus e similares, tampouco *trailer*, caçamba, ultraleve, barco e outros de qualquer natureza ou espécie.

CAPÍTULO IV – DA CONVENÇÃO E DO REGIMENTO INTERNO

ART.5º: As Unidades Autônomas Hoteleiras, a Unidade Autônoma Sala Comercial e suas respectivas áreas afetas estão sujeitas aos dispositivos desta Convenção Condominial e de seu Regimento Interno, que têm por objeto:

- (a) regular os direitos e as obrigações de seus Condôminos e Usuários;
- (b) estabelecer as regras a serem obedecidas quanto ao uso e gozo das coisas privativas e das comuns;
- (c) definir os limites, responsabilidades e prerrogativas da administração do Condomínio; e,
- (d) estipular o fiel cumprimento, em benefício comum, das normas condominiais aqui previstas e das instruções ou regulamentos específicos que forem definidos pela administração do Condomínio.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Esta Convenção e suas eventuais alterações, constituindo a lei interna do Condomínio, obrigam não apenas os Condôminos atuais e futuros, e seus sucessores a qualquer título, como também todos os Usuários e aqueles que venham a ingressar, ainda que em caráter temporário, na esfera jurídica do Condomínio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Independentemente de constar qualquer cláusula a respeito da obrigatoriedade do cumprimento desta Convenção e do Regimento Interno nos instrumentos de aquisição ou cessão de posse de Unidades Autônomas, todos os

Condôminos e outros que a qualquer título sejam investidos na posse, uso e gozo das Unidades Autônomas, àqueles instrumentos aderirão e estarão obrigados a cumpri-los.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A ninguém é dado o direito de descumprir as determinações desta Convenção e do Regimento Interno sob alegação de desconhecimento total ou parcial de seu conteúdo, uma vez os mesmos serão na forma da lei registrados em Cartório Imobiliário competente.

PARÁGRAFO QUARTO: Sempre que necessário, os órgãos de administração e deliberação do Condomínio, no limite de sua competência, poderão editar normas e regulamentos complementares a esta Convenção.

ART.6º: A fim de regular com mais detalhes a utilização do Condomínio fica estabelecido o **Regimento Interno (Anexo I)**, mediante aprovação da Maioria Absoluta dos Condôminos presentes à Assembleia Geral, mantendo sempre e em qualquer hipótese, obediência ao texto desta Convenção e demais legislação pertinente.

CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

ART.7º: – São órgãos administrativos do Condomínio:

- (a) por imposição legal – Síndico;
- (b) por convenção – um Conselho Consultivo, observado o disposto nesta Convenção;
- (c) por contratação – a Administradora e a Operadora Hoteleira contratadas nos termos estabelecidos nos respectivos contratos e que, por sua vez, deverão observar as disposições desta Convenção.

ART.8º: O Condomínio será representado pelo Síndico, pessoa física ou jurídica, Condômino ou não, salvo quando aplicado o disposto nos parágrafos 1º e 2º do art. 1.348 do Código Civil Brasileiro, bem como será administrado e gerido pela Administradora ou pelo Síndico, conforme atribuições estabelecidas nesta Convenção e em eventual contrato de administração firmado com a Administradora.

PARÁGRAFO ÚNICO: A Administradora será pessoa jurídica especializada em administração de condomínios, levando-se em considerações a idoneidade técnica e financeira, bem como o preço dos serviços contratados. A primeira administradora poderá ser indicada e contratada pela Incorporadora, conforme estabelecido nas Disposições Transitórias. Ademais, por opção da Operadora Hoteleira, nos termos

estipulados em contrato específico, esta poderá cumular a função de Administradora do Condomínio.

CAPÍTULO VI – DAS ASSEMBLÉIAS

ART.9º: As Assembleias Gerais se constituem no órgão soberano do Condomínio, com funções legislativas e deliberativas dos assuntos a ela relativos e/ou submetidos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As Assembleias Gerais realizar-se-ão nas dependências do Condomínio ou em local diverso aprovado por Assembleia Geral anterior ou determinado pelo Síndico, mediante a apresentação de adequadas justificativas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As Assembleias Gerais serão convocadas com antecedência mínima de 08 (oito) dias, mediante correspondência enviada por carta registrada ou protocolada, por fax, telegrama, no caso destes com comprovação de encaminhamento e de recebimento, ou outro qualquer meio inequívoco de cientificação, podendo, ainda, ser feito por edital publicado em jornal da região de localização do Condomínio.

ART.10º: Para as Assembleias Gerais serão convocados os condôminos proprietários das unidades autônomas, em pleno gozo de seus direitos que lhes são conferidos por esta Convenção, pela legislação em vigor, quites com suas parcelas condominiais, extras e penalidades aplicadas. Os condôminos poderão se fazer representar nas Assembleias Gerais mediante procuração com poderes expressos específicos.

ART.11: A convocação para as Assembleias Gerais compete, pela ordem: a) ao Síndico; b) ao Sub-Síndico, c) a qualquer membro do Conselho Consultivo; d) pela Administradora ou por condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) das frações com direito ao voto. Os condôminos somente poderão convocar uma assembleia Geral se o Síndico não o fizer após 05 (cinco) dias da entrega de expressa solicitação dos mesmos, na qual deverá obrigatoriamente constar o assunto.

ART.12: Nas convocações das Assembleias Gerais deverão constar, em resumo, o dia, o local, os assuntos, e hora da primeira e segunda chamada, obedecendo-se o intervalo de 30 (trinta) minutos entre elas.

ART.13: As Assembleias Gerais serão abertas pelo Síndico ou seu representante legal, cabendo ao plenário escolher entre os presentes quem a presidirá, o qual designará um secretário, para redigir a ata. O presidente da assembleia, assim como o secretário, poderá ser condômino ou não.

ART.14: Além do livro de atas, haverá o livro de registro de presenças. As atas também poderão ser lavradas por qualquer outro sistema que a Assembleia julgar necessário.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se a ata não for escriturada na oportunidade, a assembleia nomeará três representantes para assiná-la posteriormente.

ART.15: As decisões da assembleia Geral serão tomadas pela aprovação da maioria simples de votos presentes, consideradas as frações ideais.

ART.16: Será exigida a aprovação unânime dos condôminos para as seguintes matérias: a) Alteração do destino do Condomínio e suas unidades autônomas; b) Modificações das estruturas e aspectos arquitetônicos do conjunto; c) Para as deliberações para as quais a lei impunha.

ART.17: Será exigida a aprovação de 2/3 (dois terços) das frações ideais para: a) Aprovação e alteração da Convenção Condominial; b) Realização de obras em partes comuns, em acréscimo as existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização; c) Realização de obras voluptuárias.

ART.18: Será exigida a aprovação da maioria dos presentes para: a) Destituição do Síndico; b) Realização de obras úteis; c) Contratação ou Rescisão de contrato com a Administradora do Condomínio; d) Ratificação de penalidades aplicadas pelo Síndico, salvo aquelas em que a lei prever quórum específico; e) Alteração do Regimento Interno.

ART.19: A assembleia Geral Ordinária realizar-se-á no mês de Dezembro de cada ano e a esta competirá: a) Analisar e votar o relatório e o balancete de prestação de contas, da gestão que se finda; b) Discutir e votar o orçamento de receitas e despesas de período seguinte; c) Eleger, com mandato de um ano, o Síndico, o Sub-Síndico e os membros (03) do Conselho Consultivo, de preferência entre os condôminos proprietários que residam no conjunto; d) Tratar de assuntos de interesse geral. É permitida a reeleição para todos os cargos da administração.

PARAGRAFO ÚNICO: Os membros do **Conselho Consultivo** terão mandato de um ano, sendo eleitos juntamente com o Síndico.

ART.20: As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas quando houver assuntos do interesse relevante a discutir, como: deliberar sobre os casos omissos na presente Convenção; decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e sejam levados, a pedido de interessados; resolver sobre pedido de reforço de verbas ou rateios extraordinários para a realização de obras, ou

melhoramentos, de vulto ou urgência; destituir qualquer membro da Administração, designado seus substitutos.

ART.21: As decisões tomadas nas Assembleias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento.

ART.22: Nos dias subsequentes a realização das Assembleias Gerais, o Síndico comunicará, por escrito, a todos os condôminos as decisões ou deliberações tomadas.

ART.23: As decisões deverão ser circunstanciadas em atas próprias, na forma prevista no Art. 15 desta Convenção.

CAPITULO VII – DO CONSELHO CONSULTIVO

ART.24: Ao **Conselho Consultivo**, que é composto de 03 (três) membros eleitos na forma prevista no Art. 19, parágrafo único, podendo serem reeleitos, compete: a) Auxiliar o Síndico e a Administradora na solução dos problemas do Condomínio; b) Resolver os casos de caráter de urgência que sejam submetidos a sua apreciação pelo Síndico; c) Analisar o balancete e relatório de prestação de contas do Síndico, emitindo respectivo parecer; d) Examinar e dar pareceres sobre orçamentos para obras ou serviços; e) Opinar sobre quaisquer assuntos de caráter administrativo e operacional perante o Síndico ou assembleia Geral; f) Opinar sobre os assuntos e interesses coletivos entre o Síndico e/ou Sub-Síndico e os condôminos; g) Fiscalizar as atividades do Síndico e prestar informações, quando solicitadas em assembleia Geral; h) Autorizar obras de emergência de até o valor correspondente a 10 (dez) salários mínimos; j) Em caso de renúncia, óbito ou demissão do Síndico e do Sub-Síndico, designar um de seus membros para exercer o cargo até nova eleição, que deverá ser realizada no prazo de até 60 (sessenta) dias, em assembleia Geral.

PARÁGRAFO ÚNICO: É vetado aos membros do Conselho Consultivo interferir diretamente na rotina administrativa e operacional do Condomínio e especialmente na gestão/operação das unidades autônomas hoteleiras quando estiver a cargo de Operadora Hoteleira.

ART.25: O Conselho Consultivo será convocado sempre que necessário pelo Síndico, e seus membros não terão direito a qualquer remuneração.

CAPITULO VIII – DO SÍNDICO E SUAS ATRIBUIÇÕES

ART.26: O Síndico será eleito em Assembleia Geral, com mandato com prazo de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito, o mesmo se aplicando aos membros do Conselho Fiscal.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O Síndico poderá ser pessoa física ou jurídica, Condômino ou estranho ao Condomínio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O Síndico pode nos termos e para os fins previstos nesta Convenção, transferir suas funções administrativo-operacionais à uma Administradora.

PARÁGRAFO TERCEIRO: É proibido ao Síndico: (a) interferir diretamente na rotina administrativa e operacional desenvolvida pela Administradora e pela Operadora Hoteleira; (b) assumir a função de empregado do Condomínio, ou mesmo indicar pessoas físicas ou jurídicas de seu interesse pessoal para nele trabalhar; (c) desenvolver atividades comerciais ou de seu interesse pessoal para o Empreendimento. As disposições constantes deste subitem são extensivas aos membros de Conselho Fiscal e de outros órgãos existentes no Condomínio.

PARÁGRAFO QUARTO: São funções do Síndico, desenvolvidas com recursos condominiais:

- (a) representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições legais e desta Convenção, salvo nas hipóteses do art. 1.348, §§ 1º e 2º do Código Civil Brasileiro e naquelas previstas nesta Convenção, podendo, para tal fim, constituir advogado, outorgando-lhe os poderes da cláusula ad judicia e outros que se fizerem necessários;
- (b) praticar atos administrativos se, e quando previstos nesta Convenção, agindo sempre em harmonia com os interesses gerais do Condomínio;
- (c) fiscalizar as atividades da Administradora e da Operadora Hoteleira;
- (d) defender os interesses condominiais, cumprindo e fazendo cumprir a Convenção, o Regimento Interno, bem assim as regulares deliberações tomadas em Assembleia;
- (e) revisar o orçamento anual elaborado pela Administradora relativo ao Ano Civil subsequente, iniciando-se em 1º de janeiro de cada ano e encerrando-se no dia 31 de dezembro do mesmo ano;

(f) fiscalizar o encaminhamento aos Condôminos da demonstração mensal elaborada pela Administradora, contendo as despesas efetuadas e receitas condominiais do mês imediatamente anterior e valores a serem distribuídos, solicitando que seja apresentada aos condôminos, quando solicitada, documentação correspondente, a qual deverá estar arquivada no Condomínio;

(g) submeter à aprovação do Conselho Fiscal as despesas extra orçamentárias necessárias diante de situações que envolvam risco de vida, exigências legais, manutenção da solidez e segurança da edificação, salvo se emergenciais;

(h) receber e dar quitação em nome do Condomínio, quando não tiver transferido tal atribuição a terceiros;

(i) abrir, manter e movimentar a conta corrente condominial em estabelecimento bancário, emitindo e endossando cheques, depositando importâncias recebidas em pagamento, etc., e aplicando respectivos valores, inclusive parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira.

(j) verificar a efetivação e contratação de seguros que serão contratados pela Administradora, em nome do Condomínio, inclusive contra riscos de incêndios e de responsabilidade civil contra terceiros, bem como aqueles ajustados no contrato com a Administradora. Na respectiva apólice, quando for o caso, deverá constar previsão da reconstrução do prédio, na hipótese de destruição total ou parcial;

(k) fiscalizar o pagamento das taxas de serviços públicos utilizados pelo Condomínio, tais como telefone, luz, gás, água, esgoto, etc.;

(l) quando não previsto no contrato de administração como atribuição da Administradora, determinar a execução de obras e serviços autorizados pelo Conselho Consultivo, quando inadiáveis, ou pela Assembleia Geral nos casos genéricos, tanto nas áreas e coisas comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, mediante prévio ajuste com a Administradora;

(m) fiscalizar a admissão e demissão de empregados do Condomínio (aqueles admitidos diretamente pelo Condomínio e/ou por Empresas terceirizadas), na forma determinada e contratada pela Administradora, inclusive pessoal de nível gerencial, procedendo ao respectivo registro;

(n) fiscalizar a manutenção dos registros e documentos necessários à administração do Condomínio, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos aos seus sucessores;

- (o) providenciar, quando necessário, termos de abertura e encerramento de livros condominiais que, com os demais documentos, deverão ser guardados durante o prazo legal, seja para verificação contábil, seja para fiscalização em geral;
- (p) convocar ou fiscalizar a convocação de Assembleia Geral ordinária e/ou extraordinária, bem como reunião de Conselho Fiscal e de outros órgãos eventualmente criados, quando necessário, expedindo ou determinando que sejam: (i) expedidas as respectivas convocações; e, (ii) registradas e encaminhadas aos Condôminos as respectivas atas;
- (q) tomar medidas competentes para solução de casos não previstos, expressamente, na lei ou nesta Convenção, por si ou através da contratação de serviços administrativos ou de consultoria de terceiros, mediante prévia aprovação da Administradora e, quando o caso, da Assembleia Geral;
- (r) na hipótese de término do contrato de administração firmado com a Administradora, formalizar ou prorrogar contratos com terceiros, seja de operação, seja para manutenção e conservação dos equipamentos de instalações especiais necessários à manutenção da operação do Condomínio, até a realização de Assembleia Geral;
- (s) fiscalizar a emissão e envio de carnês ou formulários de cobrança das despesas condominiais a cada Condômino;
- (t) submeter à aprovação de Assembleia Geral autorização para a obtenção de empréstimo pela Administradora, em nome do Condomínio;
- (u) assinar os documentos necessários, inclusive procurações, que permitam à Administradora a abertura, manutenção e movimentação das contas correntes condominiais junto às instituições financeiras, bem como outros, administrar e promover o regular funcionamento do Condomínio;
- (v) envidar todos os esforços possíveis para estabelecer e manter um alto padrão técnico e comercial do Empreendimento;
- (x) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, o Regimento Interno e as deliberações das Assembleias Gerais;

- (y) ordenar os reparos urgentes e adquirir o que for necessário à segurança e conservação do Empreendimento, com a prévia aprovação da Assembleia Geral especialmente convocada;
- (z) prestar, a qualquer tempo, informações aos condôminos sobre os atos da administração;
- (aa) prestar à Assembleia Geral contas da sua gestão acompanhadas da documentação respectiva e, oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- (bb) cobrar, inclusive em juízo, as cotas que couberem em rateio aos Condôminos nas despesas normais ou extraordinárias, aprovadas pela Assembleia Geral, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção;
- (cc) comunicar à Assembleia Geral as citações que receber e constituir procurador para defesa dos interesses comuns;
- (dd) procurar, por meios suasórios, dirimir as divergências entre Condôminos e Conselho Consultivo;
- (ee) acompanhar as concorrências ou tomadas de preços feitas pela Administradora para as despesas do condomínio, principalmente aquelas que forem extraordinárias;
- (ff) fiscalizar a manutenção do arquivo permanente de todos os documentos de propriedade do Condomínio, inclusive documentos fiscais e trabalhistas;
- (gg) estipular o montante das multas a serem impostas aos Condôminos, de acordo com os limites fixados nesta Convenção e no Regimento Interno;
- (hh) fiscalizar a realização do seguro do Empreendimento;
- (ii) nomear prepostos para representá-lo em eventuais audiências em que o Condomínio seja parte e das quais não possa se fazer presente.

PARÁGRAFO QUINTO: Na hipótese de término do contrato de administração firmado com a Administradora, o Síndico assumirá diretamente todas as funções delegadas, formalizando ou prorrogando contratos com terceiros, seja de operação, seja para manutenção e conservação dos equipamentos de instalações.

ART.27: O Sub-Síndico será eleito juntamente como Síndico e pelo mesmo mandato e caberá a ele substituir o Síndico nas suas ausências e impedimentos, inclusive até o final do mandato em caso de renúncia, demissão, destituição ou morte.

ART.28: O Síndico poderá delegar, temporariamente, as suas funções administrativas ao Sub-Síndico, mas sob sua inteira e exclusiva responsabilidade.

ART.29: O Sub-Síndico, quando substitui o Síndico na função administrativa, responderá pelo excesso de representação e pelos eventuais prejuízos que der causa, por dolo ou culpa.

ART.30: Dos atos do Síndico ou Sub-Síndico, caberá aos condôminos recurso para o Conselho Consultivo, em primeira instância e, em segunda instância, à assembleia Geral.

ART.31: O mandato do Síndico terminará no primeiro dia útil posterior à assembleia Geral que eleger o seu sucessor, assim também para o Sub-Síndico e membros do Conselho Consultivo.

ART.32: O Síndico receberá como remuneração o valor fixado pela assembleia Geral que o eleger.

CAPITULO IX – DO RATEIO DAS DESPESAS COMUNS

ART.33: Constituem despesas comuns do Condomínio, a serem suportadas e rateadas entre as Unidades Autônomas Hoteleiras e a Unidade Autônoma Sala Comercial (Loja n. 01) de acordo com a fração ideal de cada unidade:

- (a) as relativas aos tributos e às tarifas incidentes, ou a serem criados, sobre as partes de uso comum a todos os Condôminos do Condomínio;
- (b) o prêmio do seguro de incêndio e outros sinistros que possam causar a destruição total ou parcial do Condomínio, tal como previsto e exigido pelo art. 1.348, IX, do Código Civil Brasileiro;
- (c) as despesas de conservação, manutenção, segurança, limpeza, e de consumo de água e luz das Áreas Comuns, inclusive das áreas de garagem;
- (d) a eventual remuneração do Síndico e a da Administradora, bem assim os salários, encargos trabalhistas e previdenciários dos empregados que trabalhem para o Condomínio;

- (e) as despesas com a convocação e a realização das Assembleias Gerais, com as ressalvas constantes desta Convenção;
- (f) as despesas com a vigilância, reparação e reconstrução de partes comuns, equipamentos e coisas comuns e suas dependências;
- (g) as contribuições fiscais e previdenciárias;
- (h) todas as demais despesas administrativas de interesse do Condomínio, tais como telefone, fax, internet utilizados pela Administradora e empregados condominiais;
- (i) as relativas às taxas e despesas feitas ou tidas com qualquer procedimento que vise à defesa dos interesses do Condomínio, em juízo ou fora dele, incluindo-se honorários advocatícios, com exceção do valor relativo a eventuais condenações;
- (j) outras não especificadas, mas que sejam necessárias ao funcionamento regular do Condomínio, no seu mais amplo sentido, incluindo a manutenção dos serviços condominiais referidos nesta Convenção ou em Regimento Interno.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A unidade autônoma sala comercial (Loja n. 01) não fará parte do rateio para pagamento de despesas oriundas das áreas comuns (manutenção, limpeza, segurança das áreas internas do Apart-Hotel) cujo acesso e uso seja exclusivo aos condôminos e usuários das Unidades Autônomas Hoteleiras, como, por exemplo: recepção/lobby, conservação/manutenção das áreas comuns que servem exclusivamente às unidades autônomas hoteleiras, bar, restaurante, fitness, spa, sauna, corredores, elevadores e acessos internos que elevam às Unidades Autônomas Hoteleiras.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para fins de cobrança das cotas condominiais o proprietário da unidade será sempre aquele constante na matrícula própria junto ao Ofício de Registro de Imóveis, instrumento que, em caso de venda ou cessão, deverá apresentar ao Condomínio. Ainda, o proprietário será o principal pagador de todos os encargos relativos à sua unidade para com o Condomínio, e, também no caso do inquilino, após o recebimento de alguma notificação, não cumprir o disposto na mesma no prazo estabelecido.

PARÁGRAFO TERCEIRO: As quotas condominiais serão sempre emitidas em nome do proprietário da unidade. Só será emitido um boleto por unidade e, caso haja inquilino residindo na unidade, as despesas extraordinárias deverão ser pagas pelo usuário sendo

posteriormente acertadas ou descontadas no aluguel do imóvel diretamente com o proprietário ou, imobiliária, se houver.

ART.34: Compete à assembleia Geral fixar o orçamento das despesas comuns, e caberá aos condôminos concorrerem para os respectivos custeios, inclusive com quota de fundo de reserva, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao que se referem.

ART.35: As despesas extraordinárias, inclusive os déficits, deverão ser atendidas nos prazos estabelecidos pelo Síndico ou pela assembleia Geral.

ART.36: Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas ou prejuízos a que der causa. Esta responsabilidade abrange os prejuízos causados às partes comuns ou a terceiros.

ART.37: O Condomínio deverá ser segurado contra incêndio e outros riscos, inclusive contra terceiros, em companhia idônea, pelo respectivo valor, podendo cada condômino, as suas expensas, aumentar o seguro de sua unidade autônoma ou segurar benfeitorias ou melhoramentos feitos em sua unidade. O conteúdo de cada unidade deverá ser segurado individualmente por cada condômino, em companhia de sua livre escolha.

ART.38: O saldo remanescente de um período será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhes for dado pela assembleia Geral. Se houver déficit, este também deverá ser rateado entre os condôminos.

CAPÍTULO X – FUNDO DE RESERVA

ART.39: Será instituído um fundo de reserva para atender única e exclusivamente as despesas emergenciais ou para futuros investimentos, cabendo a assembleia Geral instituir, direcionar, modificar ou cancelar o valor correspondente.

ART.40: Em caso de emergência, o Síndico, previamente autorizado pelo Conselho Consultivo, poderá fazer uso dos recursos do fundo de reserva, inclusive para atender despesas ordinárias, até que seja possível a sua reposição.

CAPÍTULO XI – DAS PENALIDADES

ART.41: A falta de pagamento das cotas condominiais, ordinárias ou extraordinárias, até seu respectivo vencimento, sujeitar-se-á o condômino inadimplente ao pagamento de multa de 2% (dois por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo índice do IGPM-FGV, ou, na falta deste, pelo maior índice aplicado aos

reajustes aplicados nos aluguéis comerciais. Após o 60º dia do inadimplemento, a cobrança será feita extrajudicialmente, e na falta de quitação nesta esfera, será automaticamente enviada à cobrança judicial, onde serão devidos também, honorários advocatícios, despesas e custas.

ART.42: Ficam ainda sujeitos a multa, os condôminos que deliberada ou insistentemente perturbarem o uso das partes comuns ou aos demais condôminos, os que derem causa a despesa, e os que transgredirem dispositivos da presente Convenção, do Regulamento Interno e normas de uso, sem prejuízo das consequências civis ou criminais resultantes do ato. A multa será fixada pelo Regulamento Interno, cabendo ao Síndico a sua aplicação de forma gradual. No caso de reincidência a multa será sempre cobrada em dobro.

ART.43: O condômino, ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

ART.44: O condômino, ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído para as despesas condominiais, até superior deliberação da assembleia.

CAPÍTULO XII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS e DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

ART. 45: A Incorporadora, desde já e em caráter irrevogável e irretratável, fica investida dos poderes necessários e especiais para:

- (a) alterar o Regimento Interno, dentro do prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do registro do Instrumento de Instituição e Especificação de Condomínio total do Empreendimento;
- (b) alterar esta Convenção para os fins de adequá-la às modificações que se façam necessárias;
- (c) proceder à devida aprovação de projeto modificativo junto aos órgãos públicos competentes;

(d) proceder à devida modificação no Memorial de Incorporação e desta Convenção e seu Anexo;

(e) contratar a **primeira Operadora Hoteleira** que fará a exploração conjunta das unidades autônomas hoteleiras e respectivas áreas comuns condominiais. As demais cláusulas e condições do contrato celebrado entre a Incorporadora e a primeira Operadora Hoteleira se encontram disciplinadas em instrumentos contratuais específicos, aos quais os Condôminos se sub-rogaram nos seus direitos, obrigações e deveres automática e imediatamente ao tempo da assinatura do instrumento de aquisição de suas unidades autônomas hoteleiras;

(f) poderá contratar ou indicar a contratação de outros prestadores de serviços que sejam necessários à instalação e à implantação do Condomínio e de seus serviços e atividades, inclusive a contratação ou indicação da primeira Administradora Condominial.

ART. 46: O primeiro Síndico será pessoa física ou jurídica indicada pela Incorporadora, ou a própria Incorporadora, a seu único e exclusivo critério. Ainda a Incorporadora e/ou pessoa física ou jurídica por ela indicada, poderá permanecer, se assim desejar, pelo prazo de 02 (dois) anos na condição de síndico, desde que verifique a necessidade de garantir o conceito planejado para o Empreendimento.

ART. 47: A Incorporadora convocará em até 90 (noventa) dias após a expedição do auto de conclusão do Empreendimento, a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio.

ART. 48: A Incorporadora deterá a exclusividade de vendas de Unidades Autônomas do Empreendimento até que se proceda a alienação de todas elas, podendo manter plantão de vendas em área comum deste que julgar conveniente, bem assim instalar e manter por sua conta, em caráter gratuito, placas de venda ou propaganda, também em área comum condominial.

ART. 49: No sentido de viabilizar a prestação, pela Incorporadora ou por terceiros por ela contratados, dos serviços de assistência técnica "pós obra", será assegurado a esta o direito de utilizar, enquanto vigorante o prazo legal de garantia, local em área comum geral, a ser por ela definido de comum acordo com o Síndico, para o depósito dos materiais a isso necessários, cujo acesso será restrito à Incorporadora ou aos terceiros por ela contratados.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 50: A presente Convenção passa a surtir os devidos efeitos de direito a partir de seu registro no Livro 3 – Auxiliar do Registro de Imóveis competente, e obrigará a todos os Condôminos, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, bem como aos Usuários, seus empregados e prepostos, inclusive em razão da declaração de sua adesão feita quando da aquisição de suas Unidades Autônomas.

ART. 51: Não obstante o efeito *erga omnes* que a presente Convenção tem em razão de estar registrada no Registro de Imóveis competente, uma cópia deste instrumento ficará depositada na administração do Empreendimento, para o permanente conhecimento de todos os interessados.

ART. 52: É permitido à Incorporadora a fixação de placa de bronze ou similar, com suas logomarcas, em área comum condominial, sendo que os Condôminos não as poderão retirá-la, cabendo a manutenção da mesma ao Condomínio.

ART. 53: Fica eleito o Foro Central da Comarca da Bento Gonçalves, RS, com expressa e absoluta renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas desta Convenção e seu Regimento Interno.

Bento Gonçalves, 10 de outubro de 2018.

Parisotto Construções Ltda

**XVIII) ANEXO VI - CONTRATO DE LOCAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO E
OUTRAS AVENÇAS E SEUS ANEXOS**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO E
OUTRAS AVENÇAS**

LOCADORA: **PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob nº00.899.729/0001-41, com sede na Rua Salgado Filho, 836, Bairro São Bento, CEP 95.703-100 -Bento Gonçalves-RS neste ato representada por **DIOGO PARISOTTO**, brasileiro, Casado, portador do RG nº 9063573541-SSP/DI-RS e CPF nº 808.691.570-00, residente e domiciliado na Rua Matheus Valduga, 226, Bairro São Bento, em Bento Gonçalves, RS, CEP 95.703-120, a qual poderá ser sucedida por aqueles que, posteriormente, firmarem o respectivo Termo de Adesão a este instrumento;

LOCATÁRIA: **HOTEL DALL'ONDER LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob nº 89.340.913/0001-60, com sede em Bento Gonçalves/RS, na Rua Erny Hugo Dreher, nº 197, bairro Planalto, CEP 95.703-200, neste ato representada por seu administrador **TARCÍSIO VASCO MICHELON**, brasileiro, casado, empresário, RG nº 8014284692, CPF nº 107.367.190-91, residente e domiciliado na Rua Estefânia Pasqualli Eder, 442, bairro Cidade Alta em Bento Gonçalves, RS, CEP 95.700-348.

Considerando que:

1. A **LOCATÁRIA** tem por objeto social a exploração de hotéis, condo-hotéis e meios de hospedagem em geral, bem como a administração de condomínios, utilizando procedimentos, padrões e especificações próprios, propondo-se a promover e coordenar a exploração do EMPREENDIMENTO hoteleiro a seguir identificado;

2. A **PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.** é legítima proprietária e possuidora de um terreno urbano situado na cidade de Bento Gonçalves, RS, com a área superficial de 3.223.30 m² (Três mil, duzentos e vinte e três), com as seguintes medidas e confrontações: confrontações: **NORTE**, na extensão de oitenta e três metros e cinquenta e cinco centímetros (83,55 m), com propriedade de Modelo Pneus Ltda.; **SUL**, por três segmentos: o primeiro inicia na confrontação oeste, com rumo leste, na extensão de quarenta e um metros e oito centímetros (41,08 m), com propriedade de Flávio Gasparri Lorenzoni e esposa; deste, segue o segundo, com rumo norte, na extensão de dezessete metros (17,00 m); deste segue o terceiro e último segmento, com rumo leste, na extensão de trinta e nove metros e setenta e nove centímetros (39,79 m),

confrontando nestes dois segmentos, com propriedade de Brilho da Lua Bar Ltda. EPP: **LESTE**, na extensão de vinte e nove metros e sessenta e seis centímetros (29,66 m), com a Rua Herny Hugo Dreher; **OESTE**, na extensão de quarenta e oito metros e vinte e sete centímetros (48,27 m), com a Rua General Góes Monteiro, conforme escritura que acompanha esta via contratual como **Anexo I**, e promoveu a INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA nos termos da Lei 4.591/64 e do Código Civil, sob n. R.4/83.562 em 25 de outubro de 2018 um prédio para exploração de serviços de hotelaria e comercial denominado HOTEL – “**DALL’ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES**” com localização na Rua Herny Hugo Dreher, 88 e nº 90 Sala Comercial, Bairro São Francisco, compostos de uma sala comercial com mezanino, hall do hotel, restaurante do hotel, 2 pavimentos de estacionamento, 14 pavimentos de lazer e demais pavimentos de unidades autônomas, conforme projeto que constitui o **Anexo II**, deste instrumento;

3. O **EMPREENDIMENTO** será composto de 312 (TREZENTOS E DOZE) apartamentos, todos com destinação comercial de **Condomínio Hoteleiro**, os quais constituirão Unidades Autônomas vinculadas a uma fração ideal do terreno (uso privativo + uso comum), cuja utilização é reservada aos respectivos titulares de direito e assinaladas por designação numérica para efeitos de discriminação e identificação;

4. A LOCATÁRIA está disposta a promover e coordenar a exploração hoteleira das unidades autônomas da LOCADORA e das áreas comuns condominiais;

5. O Hotel será submetido ao regime do condomínio edilício, que permite que suas unidades autônomas e certas áreas comuns sejam exploradas por uma empresa hoteleira, nos moldes usualmente praticados em hotéis, sendo considerado nos termos da Lei Geral do Turismo, um meio de hospedagem (Lei 11.771/08, arts. 23 e 24);

6. As partes concluíram que a estrutura mais adequada à implementação de sua vontade seria a constituição de um CONDO-HOTEL com fim específico de explorar as atividades hoteleiras, consubstanciadas na locação das unidades habitacionais a terceiros na modalidade por hospedagem, exploração das áreas comuns e serviços inerentes por parte da LOCATÁRIA;

7. As unidades autônomas e respectivas áreas comuns que lhes correspondam devem estar mobiliadas, equipadas e decoradas, conforme relação e especificações definidas em projetos e implantadas quando do início da operação hoteleira pela LOCATÁRIA, nos termos de detalhamento que as partes se comprometem a concluir até a finalização da obra, e que constituirá parte do Anexo III do presente instrumento;

8. Para os fins do item 7 acima, ajustam as partes que o conjunto de bens e ativos necessários à vestimenta, decoração, mobília e equipagem do Hotel, tanto para os apartamentos como para as áreas comuns - FF&E (*furniture, fixtures and equipments*), **não poderá exceder, em nenhuma hipótese, ao valor total de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)**; na eventualidade do FF&E superar o valor ora estabelecido, em razão de alterações de especificação, inclusões ou substituição de itens, e por iniciativa de qualquer das partes, as mesmas deverão ajustar o FF&E, podendo, para tanto, de comum acordo, suprimir ou substituir itens por outros de similares padrões de qualidade, conforto e acabamento. Quando do início das cotações e aquisição dos itens do FF&E, as partes poderão ajustar, também de comum acordo, eventual reajuste do valor acima fixado, a fim de cobrir eventual valorização de determinados itens, mesmo que tal revisão implique em atualização do limite de valor ora ajustado.

9. A LOCATÁRIA explorará todas as unidades autônomas que integram o Hotel, ficando excluída da presente locação somente a sala comercial e os boxes de estacionamento de números 95, 96, 97 e 98, igualmente, objetos de incorporação pela LOCADORA;

10. O uso e exploração hoteleiros das unidades autônomas só poderão ser feitos por meio da LOCATÁRIA, considerando a aprovação deferida ao Hotel que vier a ser concedida por parte do poder público;

11. As condições para a operação do EMPREENDIMENTO pela LOCATÁRIA foram aprovadas em reuniões anteriores entre as partes, sendo o presente ajuste a representação da vontade dos aqui contratantes.

As partes têm entre si, justo e acordado, o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO E OUTRAS AVENÇAS**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

DO OBJETO:

1.1 CLÁUSULA PRIMEIRA: O objeto do presente Contrato é a LOCAÇÃO de um EMPREENDIMENTO HOTELEIRO composto de um prédio de alvenaria com 16 pavimentos com área total construída de 19.795,87 m² (Dezenove mil, setecentos e noventa e cinco metros e oitenta e sete centímetros quadrados), 2 (Dois) pavimentos de subsolo para uso de 171 vagas de garagens, 1 (Um) pavimento térreo de uso *hall* de entrada do edifício, *hall* de circulação do pavimento, escadas de circulação, elevadores sociais e serviço, restaurante, piano bar, sanitários, despensa, apoio louças, copa de higienização, copa de bebidas, câmaras frias, cocção, preparo dos vegetais, área destinada ao lixo e 01 (Uma) Loja Comercial; e de um 2º Segundo

pavimento com: *hall* elevadores, *foyer*, auditórios, salas de reunião, academia, depósito, sala gerência, sala administração, espaço *kids*, sanitários masculino e feminino, terraço para máquinas de ar condicionado e sanitário, mezanino da loja comercial e 12 (Doze) pavimentos tipo com 312 (TREZENTOS E DOZE) unidades habitacionais autônomas, conforme projetos, e áreas de circulação, localizado na cidade de Bento Gonçalves, RS, no terreno urbano localizado no Bairro São Francisco, matrícula n. 83.562, do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves, RS, Registro Geral, de propriedade de **PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.** O **EMPREENDIMENTO HOTELEIRO** será construído pela LOCADORA de acordo com as especificações do projeto aprovado pela Prefeitura de Bento Gonçalves e de pleno conhecimento das partes ora contratantes, em condições de servir à operação hoteleira, objeto da presente locação, para o perfil de hotel *premium*, com acréscimo de áreas destinadas ao lazer, eventos e ao turismo de finais de semana.

1.2A LOCADORA deverá entregar o hotel para operação à **LOCATÁRIA** com todo o mobiliário, enxoval, utensílios, decoração e equipamentos para sua funcionalidade incluindo tubulações para ar condicionado, instalações elétricas, hidrossanitárias, instalações de combate à incêndio, exaustão, automação, telecomunicações, estrutura do prédio, sistema de aquecimento de água, tudo compatível com a demanda projetada para o empreendimento, nos termos dos Anexos II e III do presente instrumento, previamente aprovados pelas partes e que poderão ser revistos até a data da entrega da edificação, segundo as necessidades apuradas pelas partes junto ao mercado hoteleiro, observado, ainda, o disposto no item 8, dos considerandos supra elencados.

1.3A LOCATÁRIA deverá promover a operação do **EMPREENDIMENTO HOTELEIRO** através da bandeira **DALL'ONDER PLANALTO HOTEL**, incluindo as marcas, as siglas e sinais distintivos das marcas, anúncios e painéis enquanto estiver em vigor a presente contratação ou seus eventuais aditivos.

1.4As partes reconhecem que a denominação **HOTÉIS DALL'ONDER** e qualquer de suas formas nominativas, figurativas, derivadas ou mista, assim como o sistema operacional próprio, padrão de qualidade, normas e procedimentos e especificações que complementam a marca e padrão operacional são direito de propriedade exclusiva da **LOCATÁRIA**.

1.5No tocante à classificação, tipos e categorias de hospedagem, o Hotel será concebido de acordo com os incisos I e II do art. 7ª c/c item "2" do art. 8º da PORTARIA Nº 100, DE 16 DE JUNHO DE 2011, que institui o Sistema

Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass), qual seja, correspondente à categoria 4 (QUATRO) estrelas.

1.6 Após o término da vigência do contrato, considerando as possíveis renovações, a **LOCATÁRIA** obriga-se a devolver o **EMPREENDIMENTO HOTELEIRO**, objeto da presente locação, em perfeitas condições de uso, conservação e exploração aos fins para os quais se destina, ressalvado o seu desgaste pelo tempo de uso regular.

DA VIGÊNCIA:

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da **LOCAÇÃO** será de **10 (dez) anos** a contar do início da operação do **HOTEL**, ou seja, no trigésimo primeiro dia posterior à emissão do **HABITE-SE** e das demais licenças que se fizerem necessárias ao pleno funcionamento da operação hoteleira. Na ocasião, as partes assinarão a autorização para início das atividades, bem como firmarão termo descritivo de vistoria, caracterizando e deixando expressa a data do início da operação do **HOTEL**.

2.1 No término da vigência, igualmente, deverão ser realizadas vistoria e formalização da entrega do empreendimento.

2.2 Ao fim do prazo inicial de 10 (dez) anos, contado da data do início da operação hoteleira, nos termos desta cláusula, e sem que tenha havido qualquer comunicação em sentido contrário, com 06 (seis) meses de antecedência ao término do prazo inicial, a presente **LOCAÇÃO** se renovará automaticamente, mantidas todas as demais cláusulas e condições contratuais.

DA REGULARIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO PARA OPERAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA: A **LOCATÁRIA** deverá, no tempo oportuno, quando o empreendimento possuir a licença de **HABITE-SE**, proceder à abertura de uma filial própria para a operação do **EMPREENDIMENTO HOTELEIRO** ou organizar e executar as formalidades administrativas necessárias ao seu funcionamento.

3.1 É de exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção e subsequentes renovações de todas as licenças, registros, alvarás e demais autorizações, bem como dos custos daí decorrentes, necessárias ao exercício da atividade que se obriga a desenvolver no empreendimento ora objeto de locação, em especial, mas não

exclusivamente, aquelas que forem exigidas pelo Ministério do Turismo – MTur, durante todo o período de vigência deste instrumento.

3.1.1. As licenças, alvarás e autorizações vinculados à estrutura e construção do empreendimento serão de responsabilidade da LOCADORA, consideradas aquelas autorizações, licenças ou alvarás exigidos pela legislação vigente no momento do início da operação.

3.1.2. Eventuais renovações ou adequações futuras de tais licenças, alvarás e autorizações serão de responsabilidade da LOCATÁRIA ou dos condôminos, podendo, estes, autorizar a Locatária a utilizar recursos do Fundo de Reserva para sua obtenção.

DAS DESPESAS:

CLÁUSULA QUARTA: Por se tratar de um contrato de LOCAÇÃO, todos os custos vinculados à operação hoteleira, após a entrega do empreendimento pela **LOCADORA**, serão de responsabilidade exclusiva da **LOCATÁRIA**, inclusive, quanto à seleção, contratação e pagamento de empregados e respectivas repercussões legais, licenças e autorizações necessárias à exploração do empreendimento, impostos e taxas incidentes, sobretudo o IPTU, seguros de caráter patrimonial (contra riscos de incêndio da edificação e de seus bens, de roubo, furto, quebra definitiva, destruição ou perdas de bens, instalações e equipamentos, tanto das unidades autônomas, como das áreas comuns) e de caráter pessoal (contra riscos de acidentes, roubos ou furtos envolvendo, de maneira geral, os hóspedes e usuários do Hotel).

4.1 Os custos com licenças, registros e autorizações relacionados à incorporação, comercialização e liberação da edificação para utilização do imóvel, serão de responsabilidade da **LOCADORA**.

DO ALUGUEL

CLÁUSULA QUINTA: O aluguel a ser pago mensalmente pela LOCATÁRIA à LOCADORA corresponderá ao valor de **R\$ 1.870,46 (hum mil, oitocentos e setenta reais e quarenta e seis centavos)**, por cada uma das **312** unidades, independentemente de qualquer verificação de efetiva taxa de ocupação do empreendimento.

5.1 Os valores previstos no *caput* da presente cláusula incidirão a partir da inauguração do hotel e deverão ser pagos até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente ao vencido, sob pena de incidência de juros moratórios de 1% ao

mês, multa de 10%, sem prejuízo da correção monetária pelo IGP-M (FGV) até o seu efetivo pagamento.

5.2 Os aluguéis serão reajustados anualmente, desde a assinatura do presente contrato, pelo índice positivo do IGP-M (FGV) e, na falta deste, sucessivamente, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), apurado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) ou pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE).

5.3 O aluguel será pago pela LOCATÁRIA mediante depósito em conta bancária única a ser indicada pela LOCADORA, na data prevista neste instrumento.

5.4 Por especial acordo entre as partes, e exclusivamente para os primeiros 11 (onze) meses de operação, o valor do aluguel corresponderá aos seguintes valores:

Período	Aluguel (R\$)
1º mês	128,22
2º mês	256,43
3º mês	384,65
4º mês	512,86
5º mês	641,08
6º mês	769,29
7º mês	897,51
8º mês	1.025,72
9º mês	1.153,93
10º mês	1.282,15
11º mês	1.410,37
12º mês em diante	1.870,46 (Conforme <i>caput</i> da cláusula quinta)

5.5 Na hipótese de ocorrência de crise nacional grave ou de alteração de condições econômicas que impliquem em grave abalo ao mercado setorial da **LOCATÁRIA**, os valores dos locativos supra estabelecidos poderão ser renegociados com a **LOCADORA**, ou com os condôminos que a substituírem, de forma a permitir que a operação do empreendimento hoteleiro não resulte em prejuízo excessivo ou em resultado inexpressivo para qualquer das partes.

5.6 Para a integral garantia de adimplemento de todos os pagamentos e demais obrigações, inclusive as acessórias, ora assumidas pela **LOCATÁRIA**, na forma do art. 822, do Código Civil, o representante legal desta, já acima qualificado, Sr. **TARCÍSIO VASCO MICHELON**, e sua esposa, Sra.

ERMELINDA DALL'ONDER MICHELON, brasileira, casada, professora, RG n. 6005602781 e CPF sob n. 115.017.820-53, igualmente residente e domiciliada em Bento Gonçalves - RS, na Rua Estefânia Pasqualli Eder, 442 - Bairro Cidade Alta - CEP 95700-348, firmam o presente instrumento na condição de fiadores, para os fins do art. 37, II, da Lei 8.245/91, obrigando-se na condição de devedores solidários, na forma do art. 828, II, do Código Civil.

DO FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS

CLÁUSULA SEXTA: A partir do primeiro mês de pagamento do aluguel, será constituído um FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS (ou FUNDO DE RESERVA) pela **LOCATÁRIA**, em favor da **LOCADORA**, com destino à reposição e manutenção de ativos na proporção de 10% (dez por cento) do aluguel mensal estabelecido na cláusula quinta, caput. O valor do Fundo de Reserva será abatido pela **LOCATÁRIA** do valor do locativo a ser repassado à **LOCADORA**.

6.1 O FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS pertencerá, exclusivamente, aos adquirentes das unidades autônomas do Edifício em que operará o empreendimento hoteleiro e que comporão o Condomínio que substituirá a **LOCADORA** em relação a todos os direitos e obrigações constantes deste instrumento.

6.2 O CONDOMÍNIO deverá ser constituído com a aprovação do respectivo Estatuto até a entrega da edificação à **LOCATÁRIA**.

6.3 O CONDOMÍNIO abrirá uma conta bancária de sua titularidade para o depósito e movimentação do FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS pela **LOCATÁRIA**. Porém, a utilização destes ativos pela **LOCATÁRIA** somente se dará com a autorização expressa e escrita do CONDOMÍNIO **LOCADOR**, através de seu síndico, respondendo, a **LOCATÁRIA**, pelas quantias retidas ou movimentadas neste fundo sem a observância do ora disposto, inclusive, por perdas e danos.

6.4 O FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS será utilizado para manutenção, renovação e reposição da estrutura física do empreendimento, para reposição de itens duráveis que se tornarem obsoletos, ou que se danificarem pelo tempo ou pelo uso (fim da vida útil), para a atividade hoteleira a exemplo de televisores, mobiliário, revestimentos, esquadrias, equipamentos de ar condicionado-climatização, geradores, etc.), assim como das instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas e tubulações de climatização.

6.4.1 Competirá à **LOCATÁRIA** a satisfação de custos com manutenções de rotina, por exemplo: reposição de equipamentos

danificados pelos clientes e/ou empregados, manutenção rotineira de geradores, de elevadores (troca de óleo, por exemplo) ou de aparelhos de ar condicionado, vazamentos de bombas, manutenção em vedações.

6.5 O Condomínio a ser constituído após a venda das unidades autônomas do empreendimento hoteleiro pela **LOCADORA** deverá regular, na respectiva Convenção, a forma de administração do FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS a partir das condições e dos limites aqui estipulados.

6.6 A **LOCADORA** se compromete a dar ciência a cada adquirente-condômino das unidades do empreendimento hoteleiro de todo o conteúdo do presente contrato firmando, inclusive, um termo de declarações neste sentido.

6.7 Sempre que for utilizado o FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS a LOCATÁRIA deverá prestar contas ao síndico sobre a destinação dos recursos, com documentos fiscais e idôneos. De igual forma, sempre que solicitada, a LOCATÁRIA prestará contas das retenções e depósitos efetivados a título de FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS ou FUNDO DE RESERVA. Caso seja constada eventual incorreção, deverá regularizá-la no prazo de até 15 (quinze) dias.

6.8 Também ao término da vigência do presente contrato, a **LOCATÁRIA** prestará contas do FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS, assim como dos depósitos efetivados na respectiva conta e terá o prazo de 15 dias úteis contados do encerramento do contrato para transferir ao Condomínio eventual deficiência de saldo se tal situação decorre de atos de sua administração.

6.9 A **LOCADORA**, ou o Condomínio, deverá manter contabilista responsável para o gerenciamento da conta vinculada ao Fundo de Reposição de Ativos.

DA CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO e DA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

CLÁUSULA SÉTIMA: A LOCADORA compromete-se a concluir a construção do hotel em **até 34 (trinta e quatro) meses**, contados a partir de janeiro do ano de 2020, com tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, independentemente de interpelação ou aviso, sendo que a inauguração do Hotel está prevista para ocorrer após a entrega física do empreendimento em março de 2023, observada a eventual utilização, pela LOCADORA, do prazo de tolerância

acima ajustado. Além destes prazos, inclusive, de tolerância, acima ajustados, ficam ressalvadas as hipóteses de caso fortuito e de força maior.

7.1 Havendo a necessidade de prorrogação dos prazos ora estabelecidos, a LOCADORA deverá prontamente informar esta condição à LOCATÁRIA, em razão da necessidade desta de contratação de pessoal.

7.1.1 A LOCADORA se compromete, ainda, a informar, formal e expressamente, à LOCATÁRIA, a data definitiva de entrega do empreendimento, com no mínimo 12 (doze) meses de antecedência, a fim de que esta já possa iniciar a venda de eventos e de hospedagem para o início da operacionalização do empreendimento.

7.2 A LOCADORA reconhece que, uma vez ultrapassado o prazo estabelecido no *caput*, e na forma do item 7.1.1 retro, incluída a eventual prorrogação estabelecida, a LOCATÁRIA poderá experimentar prejuízos, hipótese e que as partes deverão ajustar, de comum acordo, eventual forma de ressarcimento à LOCATÁRIA quanto às perdas e danos comprovadamente experimentadas em razão deste atraso.

7.3 Consideram-se motivos de caso fortuito ou força maior a que se refere o "caput" desta cláusula, entre outros, os seguintes: a) greves gerais ou parciais da indústria da construção civil; b) suspensão ou falta de frete e/ou transporte; c) falta de materiais na praça e/ou escassez de mão de obra; d) chuvas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra; e) eventuais embargos decorrentes de medidas administrativas ou judiciais que não sejam motivadas por culpa ou erro técnico da LOCADORA; f) demora na execução de serviços públicos; g) demora dos poderes públicos na concessão do *habite-se* por razões independentes dos serviços de responsabilidade da LOCADORA; h) problemas consequentes da eventual demora na execução das fundações e no escoramento de prédios vizinhos que não decorram de inaptidão técnica da LOCADORA; i) falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível; j) guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento normal da obra; k) exigência dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente.

7.4 Cabe à LOCADORA a obrigação exclusiva de construção, incorporação e regularização da edificação junto aos órgãos públicos e privados competentes, assim como todos os investimentos, custos e formalidades imprescindíveis à entrega da estrutura do edifício para a operação pela LOCATÁRIA, de conformidade com as especificações deste instrumento.

7.5 Compete, exclusivamente, à LOCADORA a comercialização das unidades autônomas, assim como o fruto da venda de tais bens, sem qualquer participação da LOCATÁRIA. Para tal intento, a LOCADORA deverá atender a todos os preceitos legais e administrativos relativos à aquisição, transferência e registro da propriedade, assim como para a ciência dos adquirentes das unidades autônomas de todos os termos deste contrato.

7.6 A LOCADORA deverá atender, ainda, no que se refere à comercialização das unidades autônomas, expressamente, ao que regem os artigos 32 e seguintes, Capítulo II, da Lei 4.591/64.

7.7 Na eventualidade de ser ocasionado prejuízo à LOCATÁRIA em razão da inobservância, pela LOCADORA, do contido na presente cláusula e em todos os seus itens, haverá a responsabilização da LOCADORA de reparar perdas e danos e, especialmente, de assumir todos os custos que a LOCATÁRIA comprovadamente dispender por decorrência da infração contratual praticada pela LOCADORA.

DA CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

CLÁUSULA OITAVA: Efetivada a venda de todas, ou de parte, das unidades autônomas pela LOCADORA, esta deverá constituir um Condomínio cuja representação deverá ser executada pelo SÍNDICO, a quem conferirá amplos poderes para manter o necessário relacionamento e tomada de decisões no apoio à operação hoteleira da LOCATÁRIA e na movimentação do FUNDO DE RESERVA.

8.1 As decisões adotadas pelo SÍNDICO junto à LOCATÁRIA, serão registradas formalmente através de carta, e-mail ou ata.

8.2 O SÍNDICO convocará uma reunião por ano, durante o calendário civil, ocasião em que apresentará o Relatório Financeiro Anual, com a movimentação do FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS.

8.3 O SÍNDICO poderá proceder a visitas, previamente agendadas junto à LOCATÁRIA, com o objetivo de acompanhar a gestão hoteleira.

8.4 O síndico, sempre que solicitado, deverá prontamente retornar os requerimentos da LOCATÁRIA.

8.5 No exercício de suas atribuições, a LOCADORA, por si, seus representantes legais, procuradores ou pelo SÍNDICO, não interferirá diretamente nas rotinas administrativas e operacionais do

empreendimento hoteleiro, mas tão somente fazendo solicitações críticas, observações ou reclamações exclusivamente ao representante da LOCATÁRIA ou à pessoa por esta indicada.

DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

CLÁUSULA NONA: Compete à LOCADORA:

- a) disponibilizar para a LOCATÁRIA, nos termos previstos neste Instrumento Particular, o empreendimento hoteleiro como um todo, unidades habitacionais e áreas comuns, internas ou externas, em perfeitas condições de uso, devidamente mobiliadas, equipadas e decoradas conforme o **memorial descritivo**, que deverá ser parte integrante deste documento como **Anexo III**, obedecendo ao padrão existente na data de assinatura do presente contrato e manter sua unidade autônoma à disposição da LOCATÁRIA, para ser por esta explorada;
- b) Disponibilizar à LOCATÁRIA, até a constituição do Condomínio, os valores previstos para integralização do FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS, na forma e prazo a previstos na Cláusula Sexta;
- c) Arcar com o pagamento das penalidades decorrentes da mora, em caso de não pagamento de suas obrigações pecuniárias, corrigidas monetariamente, de acordo com o estabelecido neste instrumento Particular, acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, e da multa de 0,33% ao dia, até o limite de 10% (dez por cento);
- d) Disponibilizar a Infraestrutura de Internet correspondente à instalação de cabos, antenas e equipamentos necessários ao seu funcionamento, cabendo à LOCATÁRIA a contratação e respectivos pagamentos dos serviços telefônicos e de *internet* em seu próprio nome;
- e) Não dar instruções diretas ou indiretas a empregados da LOCATÁRIA, bem como não interferir na atuação destes, assegurando assim que a LOCATÁRIA tenha total independência e discricionariedade para tomar toda e qualquer decisão a respeito da operação e gerenciamento do Hotel;
- f) Respeitar as decisões e deliberações da LOCATÁRIA no tocante à administração do empreendimento hoteleiro, respeitados os termos deste contrato;

g) Considerando a existência, nesta data, de casa noturna, nas proximidades do empreendimento, e sem prejuízo das normas de desempenho então vigentes, a LOCADORA se compromete a realizar testes periódicos de ruído durante a execução do empreendimento e, uma vez constatados resultados não satisfatórios, a LOCADORA deverá propor à LOCATÁRIA ações e ajustes necessários a tais correções (tais como, a utilização e/ou substituição de outros materiais construtivos), de forma a minimizar, o máximo possível, os impactos do ruído na operação hoteleira.;

h) responder pelos custos da elaboração, produção e de instalação do letreiro externo do hotel com a denominação “DALL’ONDER PLANALTO HOTEL”.

DOS DIREITOS DA LOCADORA

CLÁUSULA DÉCIMA: São direitos da LOCADORA em decorrência da cessão do empreendimento para exploração, entre outros, os seguintes:

a) Recebimento dos valores de locação de suas unidades que integram o empreendimento, de acordo com a Cláusula Quinta;

b) utilizar o hotel, desde que haja disponibilidade, mediante o pagamento da **TARIFA ESPECIAL** disponível no tarifário utilizado pelo empreendimento;

b.1) Dentro das condições de valores das diárias definidas, o limite de utilização será sempre estabelecido pela disponibilidade na ocupação do empreendimento, não sendo permitida a hospedagem em detrimento de clientes com valores de diárias superiores ao previsto para a LOCADORA dentro das condições mencionadas acima;

b.2) Os serviços oferecidos pelo empreendimento serão disponibilizados para a LOCADORA com desconto em relação ao praticado comercialmente dentro dos padrões estabelecidos pela gerência do empreendimento;

b.3) Nos termos previstos neste Contrato, a utilização dos apartamentos pela LOCADORA não implicará em nenhum tipo de desconto dos valores a serem recebidos da operação hoteleira, sem qualquer alteração na sistemática de cálculo e pagamento dos resultados para fins de aluguel.

c) As Assembleias que vierem a ser realizadas pelo Condomínio não terão qualquer participação ou influência da LOCATÁRIA, cabendo a esta, tão somente, disponibilizar o local para realização da assembleia dentro das

dependências do empreendimento, quando previamente solicitado pelo SÍNDICO e desde que haja disponibilidade na data solicitada. Caso não haja disponibilidade na data e horário solicitados pelo SÍNDICO, caberá à LOCATÁRIA disponibilizar outra data e horário de forma a viabilizar a realização da assembleia dentro dos 30 dias subseqüentes à solicitação.

DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: São obrigações da LOCATÁRIA, entre outras inerentes à operação hoteleira e que se fizerem necessárias à execução do Objeto definido neste Instrumento Particular, as seguintes:

- a) Promover, manter e administrar todos os serviços necessários às operações que constituem o Objeto deste contrato, dentro dos padrões de qualidade definidos pela Rede Hoteleira da LOCATÁRIA e classificação prevista no item 1.5 deste instrumento;
- b) Orientar a LOCADORA ou, em substituição desta, os condôminos, nos aspectos financeiros, técnicos, operacionais, comerciais, administrativos e jurídicos, necessários ao bom desempenho do Objeto contratado;
- c) Selecionar, admitir, demitir e remunerar os profissionais necessários à operação hoteleira, sempre em observância à legislação;
- d) Pagar à LOCADORA ou, em substituição desta, aos condôminos, nas datas previstas, os alugueres a que fizerem jus, na forma e prazo previstos neste Contrato, bem como todos os compromissos assumidos para a realização do Objeto contratado, com as receitas advindas dos serviços hoteleiros, sob pena de, em assim não o fazendo, suportar os encargos de que trata a cláusula 5.1 deste instrumento, sem prejuízo das perdas e danos daí decorrentes;
- e) Pagar mensalmente todas as despesas ordinárias e extraordinárias necessárias à operação hoteleira do empreendimento;
- f) Não assumir, em nome da LOCADORA e/ou do futuro CONDOMÍNIO, qualquer empréstimo e/ou obrigação, **sem sua prévia deliberação e aprovação**;
- g) Prestar orientação e assessoria jurídica, inclusive em relação a ações contenciosas, sendo os respectivos honorários e demais despesas de responsabilidade da LOCATÁRIA, quando inerentes à operação hoteleira e que se fizerem necessárias à execução do Objeto definido neste Instrumento Particular;

h) Definir e implantar a política de *marketing* do empreendimento, sempre utilizando a sua marca.

i) Providenciar, diretamente ou indiretamente pela contratação de terceiros, a conservação, manutenção e reposição dos mobiliários e das instalações do Empreendimento;

j) Responsabilizar-se pela contabilidade das atividades do Hotel, recolhendo, nas épocas próprias, todos os impostos, taxas e contribuições inerentes à sua atividade.

k) A LOCATÁRIA obriga-se a prontamente indenizar, ressarcir, defender e isentar de qualquer responsabilidade a LOCADORA por todos os valores que esta tiver de despende ou obrigações que tiver de cumprir em virtude de quaisquer processos, judiciais e/ou administrativos, em especial no que tange a:

k.1) a ações trabalhistas, ajuizadas contra a LOCADORA, também para fins de reconhecimento de vínculo empregatício, pelos empregados, prepostos, sócios ou contratados da LOCATÁRIA, seja em virtude de sentença ou de autocomposição;

k.2) ao reconhecimento judicial de solidariedade ou subsidiariedade da LOCADORA no cumprimento de obrigações contratuais ou legais da LOCATÁRIA, em especial as de natureza trabalhista, tributária, cível, consumerista ou previdenciária;

k.3) ao pagamento de autuações ou qualquer sanção, inclusive multas, eventualmente aplicadas pela Administração Pública, no desenvolvimento da atividade hoteleira;

k.4) a indenização a terceiros, em consequência de eventuais danos causados pela LOCATÁRIA na execução de suas atividades;

k.5) qualquer penalidade, indenização ou outro pagamento de qualquer natureza que a LOCADORA esteja obrigada a fazer a qualquer pessoa, bem como qualquer obrigação de fazer, não fazer ou entregar coisa a que a LOCADORA fique sujeita perante qualquer pessoa, em decorrência, no todo ou parte, de ação ou omissão da LOCATÁRIA.

l) Caberá à LOCADORA comunicar à LOCATÁRIA sobre o recebimento de qualquer demanda extrajudicial ou judicial no prazo máximo de 48 (quarenta e oito horas) do recebimento de notificação, intimação ou citação, a fim de que a LOCATÁRIA possa efetivar as defesas e/ou impugnações que julgar necessárias;

m) Efetuar, anualmente ou mensalmente, o pagamento do IPTU (imposto territorial urbano) e taxa condominial de todas as unidades autônomas objeto da presente locação, sob pena de multa de 5% dos valores inadimplidos.

n) Realizar a manutenção predial e de todas as áreas comuns, internas e externas do empreendimento, reposição de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos, mediante a utilização do FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS, de modo que, ao entregar o imóvel, o mesmo esteja nas mesmas condições em que fora entregue.

o) Considerando que a LOCADORA poderá vender, prometer vender ou alugar a sala comercial e respectivos boxes de estacionamento, conforme ressaltado na parte final da alínea "b" da cláusula décima segunda abaixo, a LOCATÁRIA desde já se compromete a estabelecer negociação com eventual adquirente ou locatário de tais imóveis, no sentido da utilização de vagas de estacionamento do hotel, e serviços correlatos, para fins de utilização por funcionários e/ou clientes do futuro adquirente ou locatário da sala comercial.

p) A LOCATÁRIA não poderá, sob nenhum argumento ou justificativa, realizar no empreendimento qualquer edificação, reforma, ampliação, alteração ou qualquer outra forma de benfeitoria no imóvel, sem o prévio e expresso consentimento da LOCADORA; salvo prévio ajuste, por escrito, em sentido contrário, todas as benfeitorias realizadas no imóvel, ainda que autorizadas pela LOCADORA, serão incorporadas ao imóvel, pelo que a LOCATÁRIA desde já renuncia, em caráter irrevogável e irretratável, a todo e qualquer direito de retenção e/ou indenização por tais benfeitorias.

DOS DIREITOS DA LOCATÁRIA

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: São direitos da LOCATÁRIA, entre outros estabelecidos no presente Contrato:

a) Receber os valores devidos pelos serviços de administração e operação do empreendimento, em razão da exploração dos serviços de hotelaria;

EdB
[Handwritten signature]

- b) usar da integralidade do edifício locado para a operação dos serviços de hotelaria, ressalvada a sala comercial e boxes de estacionamento de números 95, 96, 97 e 98, após a entrega formalizada nos termos deste contrato;
- c) realizar publicidade em relação ao empreendimento hoteleiro com a exposição da marca **DALL'ONDER PLANALTO HOTEL**, inclusive, em fase anterior à entrega da edificação, mas desde que já aprovada a incorporação imobiliária;
- d) negar a utilização das unidades autônomas à LOCADORA ou aos condôminos, se não houver disponibilidade, desde que atendido o procedimento da cláusula décima, alínea "b";
- e) obter reparação por perdas e danos em caso de infração ao presente contrato, praticada pela LOCADORA ou pelos condôminos que a substituírem;
- f) requerer a utilização dos valores do Fundo de Reposição de Ativos, quando necessário e desde que atendidas as condições estabelecidas neste contrato;

DA RESCISÃO

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Este instrumento poderá ser rescindido de pleno direito sem que caiba indenização nas seguintes situações:

- a) Por recuperação Judicial, ainda que preventiva, ou falência de qualquer das partes;
- b) Término do prazo contratual e suas eventuais prorrogações;
- c) Descumprimento de cláusula contratual, observadas as disposições da cláusula vigésima deste instrumento.

13.1 Em caso de rescisão deste instrumento, independentemente do motivo, a LOCATÁRIA ficará responsável, até o termo de vistoria e entrega formal do empreendimento, pela efetiva quitação de todas as obrigações sociais oriundas da operação hoteleira devendo, para tanto, proceder à devida comprovação à LOCADORA a qual terá o prazo de 60 (sessenta) dias para se manifestar, por escrito, sobre os documentos que lhe forem apresentados. Nesta oportunidade, as partes se reunirão para discutir o assunto sendo as deliberações respectivas transcritas em ata.

13.2 Ao término do presente Contrato, independentemente do motivo que lhe deu causa, a LOCATÁRIA removerá todos os impressos, documentos e manuais que compõem ou estejam relacionados com o sistema de informática utilizado no Hotel, bem como o banco de dados

do *software* de gestão hoteleira por ela utilizado, inclusive com informações contábeis e financeiras, bem como removerá todo *software* e aplicativos do Hotel que sejam de sua propriedade ou tenham por ela sido instalados e licenciados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Em caso de rescisão unilateral antes de findo o prazo de vigência estabelecido neste contrato, a parte que tiver a iniciativa pagará à outra os valores indenizatórios abaixo indicados, reajustados mensalmente pelo IGP-M (FGV) a contar da assinatura deste instrumento:

Período	Valor da indenização por UH ¹	Número de UH's	Valor total da indenização
1º ano de operação	R\$ 2.300,00	312	R\$717.600,00
2º ano de operação	R\$ 2.100,00	312	R\$655.200,00
3º ano de operação	R\$ 1.900,00	312	R\$592.800,00
4º ano de operação	R\$ 1.700,00	312	R\$530.400,00
5º ano de operação	R\$ 1.500,00	312	R\$468.000,00
6º ano de operação	R\$ 1.300,00	312	R\$405.600,00
7º ano de operação	R\$ 1.100,00	312	R\$343.200,00
8º ano de operação	R\$ 900,00	312	R\$280.800,00
9º ano de operação	R\$ 700,00	312	R\$218.400,00
10º ano de operação	R\$ 500,00	312	R\$156.000,00

14.1 Estabelecem as partes, ainda, uma indenização para o caso de rescisão unilateral durante o prazo de edificação do empreendimento, conforme previsto na cláusula sétima, considerando os valores indenizatórios abaixo indicados, também reajustados mensalmente pelo IGP-M (FGV) a contar da assinatura deste instrumento:

¹ Unidade Hoteleira.

Período	Valor da indenização por UH ²	Número de UH's	Valor total da indenização
1º ano de obra	R\$ 2.700,00	312	R\$842.400,00
2º ano de obra	R\$ 2.900,00	312	R\$904.800,00
3º ano de obra	R\$ 3.100,00	312	R\$967.200,00
4º ano de obra	R\$ 3.300,00	312	R\$1.029.600,00

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: As obrigações previstas neste instrumento são irrevogáveis e irretroatáveis e abrangem herdeiros e sucessores das partes contratantes a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Nos casos em que a LOCADORA vender unidades hoteleiras a terceiros, os mesmos se sub-rogarão nos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, nas mesmas condições da LOCADORA, devendo esta:

- a) firmar pactos de adesão aos termos deste contrato, ou de seus aditivos, com os adquirentes das unidades hoteleiras;
- b) entregar à LOCATÁRIA cópia de termo firmado pelo adquirente da unidade hoteleira em que este declara estar ciente de todas as condições do presente contrato de locação, assim como das obrigações dos Condôminos perante a LOCATÁRIA;
- c) comunicar à LOCATÁRIA a titularidade das unidades habitacionais e os dados bancários para os depósitos dos aluguéis nos prazos e valores ora convencionados, conforme cláusula 5.3 acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: São documentos que integram o presente Instrumento Particular, como se nele estivessem transcritos:

- a) Cópia da matrícula nº 83.562, onde será construído o empreendimento, como Anexo I;

² Unidade Hoteleira.

- b) Projeto do empreendimento, como Anexo II;
- c) Memorial Descritivo das instalações internas e externas, como Anexo III, respeitada a ressalva de que trata o Considerando "7" acima;
- d) Formulário/Termo de Adesão à Locação, como Anexo IV;
- e) Minuta do Contrato de Compra e venda das unidades autônomas, como Anexo V.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: O presente acordo está baseado no princípio da boa fé. Porém, na hipótese de qualquer litígio ser levado aos tribunais, isto não significa que as obrigações das partes estabelecidas neste documento deixarão de ser válidas e/ou cumpridas.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Fica estabelecido o compromisso de confidencialidade entre as contratantes quanto às informações, aspectos técnicos das partes e relativos à operação hoteleira em desenvolvimento, informações colhidas, trocadas ou recebidas da outra parte, enfim, quanto aos aspectos gerais e específicos deste contrato e das partes, sendo que a infração a este dispositivo implicará na multa contratual prevista na Cláusula Vigésima, sem prejuízo da responsabilidade civil por perdas e danos, como também criminal por tal quebra de sigilo.

19.1 A tolerância por qualquer das partes não implicará em novação e nem constituirá precedente invocável com o objetivo de alterar as disposições deste contrato, sendo tais fatos levados à conta de mera liberalidade.

19.2 Declaram as partes que se encontram, respectivamente devidamente autorizadas e representadas para a subscrição deste instrumento, constituindo ato regular e válido para todos os fins e efeitos de direito e que não há ninguém que, por força de ato ou fato jurídico preexistente, possa questionar a vigência, validade, eficácia ou quaisquer termos deste contrato, que é perfeitamente exigível entre as partes e oponível a terceiros, a qualquer tempo.

19.3 Surgindo divergências quanto à interpretação do pactuado neste instrumento ou quanto à execução das obrigações dele decorrentes, ou constatando-se nele a existência de lacunas, solucionarão as partes aqui contratantes tais divergências, de acordo com os princípios de boa-fé, da

equidade, da razoabilidade e da economicidade e preencherão estas, as lacunas, com estipulações que, presumivelmente, teriam correspondido à vontade das partes, na respectiva ocasião.

DAS MULTAS

CLÁUSULA VIGÉSIMA: A parte que se sentir lesada deverá notificar por escrito a outra parte, mediante correspondência devidamente protocolada, para que a falta seja sanada, mediante providências ou indenizações, no prazo máximo de 30 (trinta) dias do comunicado formal, sob pena de aplicação da multa abaixo prevista, bem como, facultativamente, para a rescisão do contrato por grave infração contratual.

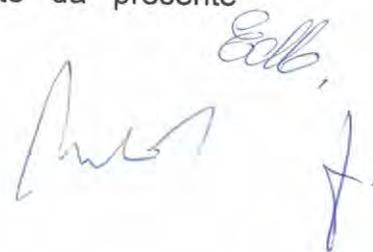
20.1 Na eventualidade de não ser sanada, ou sendo insanável, a infração a quaisquer uma das cláusulas deste contrato, cometida pela LOCADORA ou pelos condôminos, imporá a esta (ou a estes) a obrigação de pagar à LOCATÁRIA uma multa equivalente a **5% (cinco por cento) dos valores anualmente** recebidos a título de locação, por infração verificada, sem prejuízo de responder por perdas e danos e, se for o caso, de acarretar a rescisão do contrato por grave infração contratual.

20.2 Se a LOCATÁRIA infringir quaisquer uma das cláusulas deste contrato e, uma vez não sanada ou sendo insanável a falta cometida, ficará obrigada a pagar o equivalente a **5% (cinco por cento) dos valores anualmente** repassados à LOCADORA, ou aos condôminos, a título de locação, por infração verificada, sem prejuízo de responder por perdas e danos e, se for o caso, de rescisão do contrato por grave infração contratual.

20.3. O valor da multa estabelecida no item 20.2, supra, será destinado ao Fundo de Reposição de Ativos, caso já constituído o Condomínio, quando da ocorrência da falta.

DO FORO

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: As partes elegem o foro de Bento Gonçalves, RS, para dirimir quaisquer litígios proveniente da presente contratação.



E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente Contrato, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo.

Bento Gonçalves, 11 de abril de 2019.




CONSTRUTORA PARISOTO LTDA.
LOCADORA




HOTEL DALL'ONDER LTDA.
LOCATÁRIA

FIADORES:




TARCÍSIO VASCO MICHELON




ERMELINDA DALL'ONDER MICHELON

Testemunhas:

1. _____ CPF: _____
2. _____ CPF: _____

Folha de assinaturas do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro que firmam PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA. e HOTEL DALL'ONDER LTDA. em 11 de abril de 2019.



 **CARTÓRIO
POUBEL**
DE TABELIÃO DE
BENTO GONÇALVES

Rua Saldanha Marinho, 521 - Loja 2
Centro - Bento Gonçalves - RS
Fone: (54) 3055-2022 / 3055-4567

Allan Nunes Poubel
Tabelião



Reconheço a AUTENTICIDADE das firmas de DIOGO PARISOTTO que assina por PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA. e TARCISIO VASCO MICHELON que assina por HOTEL DALL ONDER LTDA, indicadas com a seta. Dou fé. Selo Digital 0040.01.1800007.13793 a 13794

Em testemunho *66* da verdade.
Bento Gonçalves/RS, 11 de abril de 2019
CATHARINE COGHETTO - Escrevente Autorizada
Emol: R\$14,40 + Selo digital: R\$2,80. 10:40:12
1059590-28236 41

Coghetto

Catharine Coghetto
Escrevente Autorizada

 **CARTÓRIO
POUBEL**
DE TABELIÃO DE
BENTO GONÇALVES

Rua Saldanha Marinho, 521 - Loja 2
Centro - Bento Gonçalves - RS
Fone: (54) 3055-2022 / 3055-4567

Allan Nunes Poubel
Tabelião



Reconheço a AUTENTICIDADE da firma de ERMELINDA MARIA DALL'ONDER MICHELON, indicada com a seta. Dou fé. Selo Digital 0040.01.1800007.13803

Em testemunho *66* da verdade.
Bento Gonçalves/RS, 11 de abril de 2019
CATHARINE COGHETTO - Escrevente Autorizada
Emol: R\$7,20 + Selo digital: R\$1,40. 10:41:49
1059593-32820 41

Coghetto

Catharine Coghetto
Escrevente Autorizada

 **CARTÓRIO
POUBEL**
DE TABELIÃO DE
BENTO GONÇALVES

Rua Saldanha Marinho, 521 - Loja 2
Centro - Bento Gonçalves - RS
Fone: (54) 3055-2022 / 3055-4567

Allan Nunes Poubel
Tabelião



Reconheço a AUTENTICIDADE da firma de TARCISIO VASCO MICHELON, indicada com a seta. Dou fé. Selo Digital 0040.01.1800007.13831

Em testemunho *66* da verdade.
Bento Gonçalves/RS, 11 de abril de 2019
CATHARINE COGHETTO - Escrevente Autorizada
Emol: R\$7,20 + Selo digital: R\$1,40. 11:03:38
1059611-30798 41

Coghetto

Catharine Coghetto
Escrevente Autorizada

ANEXO I



FLS.	MATRÍCULA
01v	83.562

Av.1-83.562.- Bento Gonçalves, 22 de dezembro de 2017.- (Prot. nº 194.574 de 27/11/2017).- **AVERBAÇÃO DE ÔNUS:** Conforme Av.1 da Matrícula nº 83.561 e R.6 da Matrícula nº 24.524, ambas Livro 2-RG, deste Ofício, o imóvel acima matriculado, encontra-se onerado em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, em favor de **CONSTRUTORA GAMATE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 09.028.136/0001-84, com sede na Rua Júlio Gehlen nº 293 / Sala 01 – Bairro Licorsul, nesta cidade, neste ato representada por sua sócia administradora, TANIA RAQUEL DE MELLO RIZZI, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF sob nº 715.716 390-04, portadora da Carteira de Identidade nº 2059440442 expedida pela SJS/RS, residente e domiciliada na Rua Júlio Gehlen nº 293, nesta cidade, pelo valor de R\$ 6.450.000,00.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 38,20. Selo: 0042.01.1700002.26033 - R\$ 1,40; 0042.03.1300003.67267 - R\$ 2,70.-

Getulio Fagundes da Rocha
Oficial do Registro de Imóveis
Bento Gonçalves - RS

Av.2-83.562.- Bento Gonçalves, 25 de outubro de 2018.- (Prot. nº 201.199 de 19/10/2018).- **AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Nos termos da Certidão expedida em 11/09/2018, relativa à Escritura Pública de Quitação de Hipoteca lavrada aos 25 dias do mês de junho do ano de 2018, em Notas do Primeiro Tabelionato desta cidade, no Livro Nº 085 de Contratos, às folhas nº 160/verso, Nº 14.610-454, foi dito pela credora **CONSTRUTORA GAMATE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 09.028.136/0001-84, que tendo recebido da devedora todo o valor que lhe era devido, referente à **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, vem pela presente escritura e na melhor forma de direito, dar-lhe plena, geral e irrevogável quitação, pelo que nada mais lhe tem a cobrar por aquele motivo, ficando **cancelado** portanto, a **Av.1** da presente matrícula.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 72,90. Selo: 0042.01.1800001.38043 - R\$ 1,40; 0042.04.1100003.44466 - R\$ 3,30.-

Getulio Fagundes da Rocha
Oficial do Registro de Imóveis
Bento Gonçalves - RS

Av.3-83.562.- Bento Gonçalves, 25 de outubro de 2018.- (Prot. nº 201.200 de 19/10/2018).- **AVERBAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Procede-se a esta averbação nos termos do Memorial de Incorporação feito nesta cidade, aos 16 dias do mês de agosto do ano de 2018, acompanhado do ALVARÁ de CONSTRUÇÃO nº 079/2018 datado de 04/04/2018, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está situado no **Bairro São Francisco**, desta cidade.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 80,00. Selo: 0042.01.1800001.38046 - R\$ 1,40; 0042.04.1100003.44478 - R\$ 3,30.-

Getulio Fagundes da Rocha
Oficial do Registro de Imóveis
Bento Gonçalves - RS

CONTINUA A FOLHAS

Continua na próxima página - - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -

Continuação da página anterior - - - - -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getulio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
02	83.562

R.4-83.562.- Bento Gonçalves, 25 de outubro de 2018.- (Prot. nº 201.200 de 19/10/2018).- **Título: INCORPORAÇÃO DE EDIFÍCIO.- Forma do Título:** Memorial de Incorporação, firmado nesta cidade aos 16 dias do mês de agosto do ano de 2018.- **Proprietária / Incorporadora:** PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 00.899.729/0001-41, com sede na Rua Assis Brasil nº 35 / Sala 08, Edifício Piazza Duomo - Bairro Centro, nesta cidade, neste ato representada por sua administradora GRAZIELA PARISOTTO, brasileira, casada, engenheira civil, inscrita no CPF sob nº 932.716.540-34, portadora da Carteira de Identidade nº 2067699211 expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Matheus Valduga nº 226, nesta cidade.- Sobre o terreno objeto da presente matrícula, a proprietária / incorporadora irá construir um condomínio comercial, a qual requereu a incorporação, nos seguintes termos: **Denominação:** "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL - BENTO GONÇALVES".- **Localização:** Rua Herny Hugo Dreher nº 88 (hotel) e nº 90 (Sala Comercial) - Bairro São Francisco, nesta cidade.- **Características do Edifício:** O empreendimento compreenderá um (1) edifício, construção de características comerciais e uma (1) sala comercial, será sobre a totalidade do terreno objeto da presente matrícula, de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Bento Gonçalves, consoante Processo Nº 12748/2017, que deu origem ao Alvará de Licença Nº 79/2018, deferido em 04/04/2018.- O edifício será constituído de dois (2) SUBSOLOS de ESTACIONAMENTOS, TÉRREO, SEGUNDO PAVIMENTO e doze (12) PAVIMENTOS TIPO. O edifício localizar-se-á na parte da frente do condomínio, de quem olhar da Rua Herny Hugo Dreher.- O 2º Subsolo estacionamento, fosso elevador e sala do gerador / transformador / subestação; 1º Subsolo estacionamento, depósitos e sanitários; Pavimento Térreo, conterà hall de entrada do edifício, hall de circulação do pavimento, medidores, pressurização, escadas de circulação, elevadores sociais e serviço, restaurante/ piano bar, sanitários, despensa, apoio louças, copa de higienização, copa de bebidas, câmeras frias, cocção, preparo dos vegetais, área destinada ao lixo e 01 (uma) loja comercial; 4º Quarto Pavimento, hall elevadores, foyer, auditórios, salas de reunião, academia, depósito, sala gerência, sala administração, sanitário masculino e feminino, terraço para máquinas de ar condicionado e sanitário e mezanino da loja comercial; Pavimento Tipo, em número de doze (12), cada um deles conterà hall de circulação, poço do elevador, escada de circulação, medidores e vinte e seis (26) apartamentos; Cobertura, conterà telhado, com telhas de fibrocimento, dutos de ventilação, e reservatórios d'água com laje impermeabilizante.- **Acessos:** O acesso à sala comercial, as unidades comerciais autônomas e boxes se dará pela Rua Herny Hugo Dreher.- **Áreas da Construção:**

ÁREA REAL GLOBAL.....	19.795,87 m ²
ÁREA REAL PRIVATIVA.....	8.004,49 m ²
ÁREA REAL DE USO COMUM.....	11.791,38 m ²

Coisas de Uso Comum: Será composto de partes comuns e de partes de propriedade exclusiva, a saber.- **Partes Comuns**, que serão, além daquelas definidas no artigo 3º

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -



da Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, especialmente o terreno onde se assenta a edificação, as respectivas fundações, as partes externas, o telhado, o encanamento tronco de entrada e saída de água, esgoto, luz e telefone, jardins, os acessos aos edifícios, os halls de entrada, os halls de circulação, escadarias, poços dos elevadores, pressurização, salão de festa, academia portão de acesso com entrada e saída de veículos e acesso de pedestres, reservatórios de água e, ainda, tudo mais que por sua natureza ou destino seja uso e propriedade comum e, as **Partes Exclusivas**, que serão as unidades autônomas, constituídas dos trezentos e doze (312) dormitórios, uma (01) loja comercial, quatro (4) boxes de estacionamento 1º subsolo.- **Áreas, Frações Ideais e Confrontações das Unidades Autônomas:** O edifício será composto de trezentos e doze (312) dormitórios, uma loja comercial e quatro (4) boxes.- 3º PAVIMENTO, loja comercial, hall de entrada; 4º PAVIMENTO, auditórios, salas de reunião; 5º PAVIMENTO, dormitórios 301 a 326; 6º PAVIMENTO, dormitórios 401 a 426; 7º PAVIMENTO, dormitórios 501 a 526; 8º PAVIMENTO, dormitórios 601 a 626; 9º PAVIMENTO, dormitórios 701 a 726; 10º PAVIMENTO, dormitórios 801 a 826; 11º PAVIMENTO, dormitórios 901 a 926; 12º PAVIMENTO, dormitórios 1001 a 1026; 13º PAVIMENTO, dormitórios 1101 a 1126; 14º PAVIMENTO, dormitórios 1201 a 1226; 15º PAVIMENTO, dormitórios 1301 a 1326; 16º PAVIMENTO, dormitórios 1401 a 1426.- **Unidades Autônomas:** A Loja nº 01, composta da seguinte forma: hall de circulação, dois (2) sanitários. A mesma possuirá uma área útil ou privativa de 329,05 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 111,66 m², totaliza uma área real de 440,71 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,019364. Localizada no Térreo, de frente para quem olhar pela Rua Heryn Hugo Dreher.- **Unidade nº 301**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizada no Quinto pavimento, entre o hall de serviço e a unidade nº 302.- **Unidade nº 302**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 301 e nº 303.- **Unidade nº 303**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 302 e nº 304.- **Unidade nº 304**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de

CONTINUA A FOLHAS

03

Continua na próxima página - - - - -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
03v	83.562

um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no Quinto pavimento, entre a unidade nº 312 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 314**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no Quinto pavimento, entre a unidade nº 315 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 315**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 314 e nº 316.- **Unidade nº 316**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 315 e nº 317.- **Unidade nº 317**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 316 e nº 318.- **Unidade nº 318**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 317 e nº 319.- **Unidade nº 319**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 318 e nº 320.- **Unidade nº 320**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 319 e nº 321.- **Unidade nº 321**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m²,

CONTINUA A FOLHAS

04

Continua na próxima página - - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
04v	83.562

402 e nº 404.- **Unidade nº 404**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 403 e nº 405.- **Unidade nº 405**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sexto pavimento, entre a unidade nº 404 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 406**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sexto pavimento, entre a unidade nº 407 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 407**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 406 e nº 408.- **Unidade nº 408**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 407 e nº 409.- **Unidade nº 409**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 408 e nº 410.- **Unidade nº 410**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizada no sexto pavimento, entre a unidade nº 409 e elevador social.- **Unidade nº 411**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no sexto pavimento, entre a escada e a unidade nº 412.- **Unidade nº 412**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida

CONTINUA A FOLHAS

05

Continua na próxima página - - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
05v	83.562

419 e nº 421.- **Unidade nº 421**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 420 e nº 422.- **Unidade nº 422**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 421 e nº 423.- **Unidade nº 423**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sexto pavimento, entre a unidade nº 422 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 424**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sexto pavimento, entre a unidade nº 425 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 425**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 424 e nº 426.- **Unidade nº 426**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no sexto pavimento, entre a unidade nº 425 e o sanitário.- **Unidade nº 501**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizada no sétimo pavimento, entre o hall de serviço e a unidade nº 502.- **Unidade nº 502**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 501 e nº 503.- **Unidade nº 503**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida

CONTINUA A FOLHAS

06

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior - - - - -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getulio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
06	83.562

de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 502 e nº 504.- **Unidade nº 504**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 503 e nº 505.- **Unidade nº 505**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sétimo pavimento, entre a unidade nº 504 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 506**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sétimo pavimento, entre a unidade nº 507 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 507**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 506 e nº 508.- **Unidade nº 508**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 507 e nº 509.- **Unidade nº 509**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 508 e nº 510.- **Unidade nº 510**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizada no sétimo pavimento, entre a unidade nº 509 e elevador social.- **Unidade nº 511**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -



sétimo pavimento, entre a escada e a unidade nº 512.- **Unidade nº 512**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 511 e nº 513.- **Unidade nº 513**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sétimo pavimento, entre a unidade nº 512 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 514**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sétimo pavimento, entre a unidade nº 515 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 515**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 514 e nº 516.- **Unidade nº 516**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 515 e nº 517.- **Unidade nº 517**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 516 e nº 518.- **Unidade nº 518**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 517 e nº 519.- **Unidade nº 519**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 518 e nº 520.- **Unidade nº 520**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil

CONTINUA A FOLHAS

07

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior - - - - -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getulio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
07	83.562

ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 519 e nº 521.- **Unidade nº 521**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 520 e nº 522.- **Unidade nº 522**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 521 e nº 523.- **Unidade nº 523**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sétimo pavimento, entre a unidade nº 522 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 524**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sétimo pavimento, entre a unidade nº 525 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 525**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 524 e nº 526.- **Unidade nº 526**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no sétimo pavimento, entre a unidade nº 525 e o sanitário.- **Unidade nº 601**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizada no oitavo pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade nº 602.- **Unidade nº 602**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -



FLS.	MATRÍCULA
07v	83.562

proporcionalidade de 0,003160. Localizada no oitavo pavimento, entre as unidades nº 601 e nº 603.- **Unidade nº 603**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no oitavo pavimento, entre as unidades nº 602 e nº 604.- **Unidade nº 604**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no oitavo pavimento, entre as unidades nº 603 e nº 605.- **Unidade nº 605**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no oitavo pavimento, entre a unidade nº 604 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 606**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no oitavo pavimento, entre a unidade nº 607 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 607**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no oitavo pavimento, entre as unidades nº 606 e nº 608.- **Unidade nº 608**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no oitavo pavimento, entre as unidades nº 607 e nº 609.- **Unidade nº 609**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no oitavo pavimento, entre as unidades nº 608 e nº 610.- **Unidade nº 610**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizada no oitavo pavimento, entre a unidade nº 609 e elevador social.- **Unidade nº 611**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial,

CONTINUA A FOLHAS

08

Continua na próxima página - - - - -



correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizada no oitavo pavimento, entre as unidades nº 618 e nº 620.- **Unidade nº 620**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizada no oitavo pavimento, entre as unidades nº 619 e nº 621.- **Unidade nº 621**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no oitavo pavimento, entre as unidades nº 620 e nº 622.- **Unidade nº 622**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no oitavo pavimento, entre as unidades nº 621 e nº 623.- **Unidade nº 623**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no oitavo pavimento, entre a unidade nº 622 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 624**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no oitavo pavimento, entre a unidade nº 625 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 625**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizada no oitavo pavimento, entre as unidades nº 624 e nº 626.- **Unidade nº 626**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no oitavo pavimento, entre a unidade nº 625 e o sanitário.- **Unidade nº 701**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizada no nono pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade nº 702.- **Unidade nº 702**, constituída de um quarto e um

CONTINUA A FOLHAS

09

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior - - - - -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.

MATRÍCULA

09

83.562

sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 701 e nº 703.- **Unidade nº 703**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 702 e nº 704.- **Unidade nº 704**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 703 e nº 705.- **Unidade nº 705**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no nono pavimento, entre a unidade nº 704 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 706**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no nono pavimento, entre a unidade nº 707 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 707**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 706 e nº 708.- **Unidade nº 708**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 707 e nº 709.- **Unidade nº 709**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 708 e nº 710.- **Unidade nº 710**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -



FLS.	MATRÍCULA
09v	83.562

coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizada no nono pavimento, entre a unidade nº 709 e elevador social.- **Unidade nº 711**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no nono pavimento, entre a escada e a unidade nº 712.- **Unidade nº 712**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 711 e nº 713.- **Unidade nº 713**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no nono pavimento, entre a unidade nº 712 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 714**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no nono pavimento, entre a unidade nº 715 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 715**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 714 e nº 716.- **Unidade nº 716**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 715 e nº 717.- **Unidade nº 717**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 716 e nº 718.- **Unidade nº 718**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 717 e nº 719.- **Unidade nº 719**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade

CONTINUA A FOLHAS

10

Continua na próxima página - - - - -



FLS.	MATRÍCULA
010v	83.562

coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizada no décimo pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade nº 802.- **Unidade nº 802**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 801 e nº 803.- **Unidade nº 803**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 802 e nº 804.- **Unidade nº 804**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 803 e nº 805.- **Unidade nº 805**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo pavimento, entre a unidade nº 804 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 806**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo pavimento, entre a unidade nº 807 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 807**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 806 e nº 808.- **Unidade nº 808**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 807 e nº 809.- **Unidade nº 809**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 808 e nº 810.- **Unidade nº 810**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade

CONTINUA A FOLHAS

Continua na próxima página - - - - -



62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 817 e nº 819.- **Unidade nº 819**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 818 e nº 820.- **Unidade nº 820**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 819 e nº 821.- **Unidade nº 821**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 820 e nº 822.- **Unidade nº 822**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 821 e nº 823.- **Unidade nº 823**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo pavimento, entre a unidade nº 822 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 824**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo pavimento, entre a unidade nº 825 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 825**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 824 e nº 826.- **Unidade nº 826**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no décimo pavimento, entre a unidade nº 825 e o sanitário.- **Unidade nº 901**, constituída

CONTINUA A FOLHAS

Continua na próxima página - - - - -



FLS.	MATRÍCULA
012v	83.562

Rua Henny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 908 e nº 910.- **Unidade nº 910**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre a unidade nº 909 e elevador social.- **Unidade nº 911**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre a escada e a unidade nº 912.- **Unidade nº 912**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 911 e nº 913.- **Unidade nº 913**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre a unidade nº 912 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 914**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre a unidade nº 915 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 915**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 914 e nº 916.- **Unidade nº 916**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 915 e nº 917.- **Unidade nº 917**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Henny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de

CONTINUA A FOLHAS

13

Continua na próxima página - - - - -

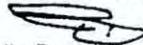
Continuação da página anterior - - - - -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


 Getulio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
013	83.562



24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 916 e nº 918.- **Unidade nº 918**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 917 e nº 919.- **Unidade nº 919**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 918 e nº 920.- **Unidade nº 920**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 919 e nº 921.- **Unidade nº 921**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 920 e nº 922.- **Unidade nº 922**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 921 e nº 923.- **Unidade nº 923**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre a unidade nº 922 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 924**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre a unidade nº 925 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 925**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de

CONTINUA NO VERSO



FLS.	MATRÍCULA
013v	83.562

uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 924 e nº 926.- **Unidade nº 926**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre a unidade nº 925 e o sanitário.- **Unidade nº 1001**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizada no décimo segundo pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade nº 1002.- **Unidade nº 1002**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizada no décimo segundo pavimento, entre as unidades nº 1001 e nº 1003.- **Unidade nº 1003**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo segundo pavimento, entre as unidades nº 1002 e nº 1004.- **Unidade nº 1004**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo segundo pavimento, entre as unidades nº 1003 e nº 1005.- **Unidade nº 1005**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo segundo pavimento, entre a unidade nº 1004 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 1006**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo segundo pavimento, entre a unidade nº 1007 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 1007**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de

CONTINUA A FOLHAS

14

Continua na próxima página - - - - -



FLS.	MATRÍCULA
014v	83.562

proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo segundo pavimento, entre as unidades nº 1014 e nº 1016.- **Unidade nº 1016**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo segundo pavimento, entre as unidades nº 1015 e nº 1017.- **Unidade nº 1017**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo segundo pavimento, entre as unidades nº 1016 e nº 1018.- **Unidade nº 1018**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo segundo pavimento, entre as unidades nº 1017 e nº 1019.- **Unidade nº 1019**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizada no décimo segundo pavimento, entre as unidades nº 1018 e nº 1020.- **Unidade nº 1020**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizada no décimo segundo pavimento, entre as unidades nº 1019 e nº 1021.- **Unidade nº 1021**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo segundo pavimento, entre as unidades nº 1020 e nº 1022.- **Unidade nº 1022**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo segundo pavimento, entre as unidades nº 1021 e nº 1023.- **Unidade nº 1023**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo segundo pavimento, entre a

CONTINUA A FOLHAS

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.

MATRÍCULA

015

83.562

unidade nº 1022 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 1024**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo segundo pavimento, entre a unidade nº 1025 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 1025**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizada no décimo segundo pavimento, entre as unidades nº 1024 e nº 1026.- **Unidade nº 1026**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no décimo segundo pavimento, entre a unidade nº 1025 e o sanitário.- **Unidade nº 1101**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade nº 1102.- **Unidade nº 1102**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1101 e nº 1103.- **Unidade nº 1103**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1102 e nº 1104.- **Unidade nº 1104**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1103 e nº 1105.- **Unidade nº 1105**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre a unidade nº 1104 e a parede leste do andar.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-:-:-:-



Unidade nº 1106, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre a unidade nº 1107 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 1107**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1106 e nº 1108.- **Unidade nº 1108**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1107 e nº 1109.- **Unidade nº 1109**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1108 e nº 1110.- **Unidade nº 1110**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre a unidade nº 1109 e elevador social.- **Unidade nº 1111**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre a escada e a unidade nº 1112.- **Unidade nº 1112**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1111 e nº 1113.- **Unidade nº 1113**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre a unidade nº 1112 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 1114**, constituída de um

CONTINUA A FOLHAS

Continua na próxima página - - - - -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
016v	83.562

Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1121 e nº 1123.- **Unidade nº 1123**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre a unidade nº 1122 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 1124**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre a unidade nº 1125 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 1125**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1124 e nº 1126.- **Unidade nº 1126**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre a unidade nº 1125 e o sanitário.- **Unidade nº 1201**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizada no décimo quarto pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade nº 1202.- **Unidade nº 1202**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1201 e nº 1203.- **Unidade nº 1203**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1202 e nº 1204.- **Unidade nº 1204**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de

CONTINUA A FOLHAS

Continua na próxima página - - - - -



33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1211 e nº 1213.- **Unidade nº 1213**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo quarto pavimento, entre a unidade nº 1212 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 1214**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo quarto pavimento, entre a unidade nº 1215 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 1215**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1214 e nº 1216.- **Unidade nº 1216**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1215 e nº 1217.- **Unidade nº 1217**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1216 e nº 1218.- **Unidade nº 1218**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1217 e nº 1219.- **Unidade nº 1219**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1218 e nº 1220.- **Unidade nº 1220**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um coeficiente de

CONTINUA A FOLHAS

18

Continua na próxima página - - - - -



FLS.	MATRÍCULA
018v	83.562

unidades nº 1301 e nº 1303.- **Unidade nº 1303**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quinto pavimento, entre as unidades nº 1302 e nº 1304.- **Unidade nº 1304**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quinto pavimento, entre as unidades nº 1303 e nº 1305.- **Unidade nº 1305**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo quinto pavimento, entre a unidade nº 1304 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 1306**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo quinto pavimento, entre a unidade nº 1307 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 1307**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quinto pavimento, entre as unidades nº 1306 e nº 1308.- **Unidade nº 1308**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no décimo quinto pavimento, entre as unidades nº 1307 e nº 1309.- **Unidade nº 1309**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no décimo quinto pavimento, entre as unidades nº 1308 e nº 1310.- **Unidade nº 1310**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizada no décimo quinto pavimento, entre a unidade nº 1309 e elevador social.- **Unidade nº 1311**, constituída de um quarto e um

CONTINUA A FOLHAS

19

Continua na próxima página - - - - -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

019v 83.562

uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizada no décimo quinto pavimento, entre as unidades nº 1318 e nº 1320.- **Unidade nº 1320**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua HERNY HUGO DREHER, com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizada no décimo quinto pavimento, entre as unidades nº 1319 e nº 1321.- **Unidade nº 1321**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua HERNY HUGO DREHER, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quinto pavimento, entre as unidades nº 1320 e nº 1322.- **Unidade nº 1322**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua HERNY HUGO DREHER, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quinto pavimento, entre as unidades nº 1321 e nº 1323.- **Unidade nº 1323**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua HERNY HUGO DREHER, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo quinto pavimento, entre a unidade nº 1322 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 1324**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua HERNY HUGO DREHER, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo quinto pavimento, entre a unidade nº 1325 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 1325**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua HERNY HUGO DREHER, com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizada no décimo quinto pavimento, entre as unidades nº 1324 e nº 1326.- **Unidade nº 1326**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua HERNY HUGO DREHER, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no décimo quinto pavimento, entre a unidade nº 1325 e o sanitário.- **Unidade nº 1401**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua HERNY HUGO DREHER, com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de

CONTINUA A FOLHAS

Continua na próxima página - - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -



proporcionalidade de 0,003142. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1408 e nº 1410.- **Unidade nº 1410**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizada no décimo sexto pavimento, entre a unidade nº 1409 e elevador social.- **Unidade nº 1411**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no décimo sexto pavimento, entre a escada e a unidade nº 1412.- **Unidade nº 1412**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1411 e nº 1413.- **Unidade nº 1413**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo sexto pavimento, entre a unidade nº 1412 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 1414**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo sexto pavimento, entre a unidade nº 1415 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 1415**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1414 e nº 1416.- **Unidade nº 1416**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1415 e nº 1417.- **Unidade nº 1417**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as

CONTINUA A FOLHAS

21

Continua na próxima página - :::
 :::
 :::
 :::
 :::



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
021v	83.562

sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no décimo sexto pavimento, entre a unidade nº 1425 e o sanitário.- **Box de Estacionamento no 1º SUBSOLO:** O **BOX Coberto de estacionamento com numeração 95**, com uma área útil ou privativa de 10,80 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 12,75 m², totaliza uma área real de 23,55 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,000755. Localizado no Estacionamento 1º subsolo, o primeiro na parede Leste a esquerda de quem entrar no estacionamento, ao lado do Box nº 96 e parede Sul do pavimento.- O **BOX Coberto de estacionamento com numeração 96**, com uma área útil ou privativa de 10,80 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 12,75 m², totaliza uma área real de 23,55 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,000755. Localizado no Estacionamento 1º subsolo, o primeiro na parede Leste a esquerda de quem entrar no estacionamento, ao lado do Box nº 95 e do Box nº 97.- O **BOX Coberto de estacionamento com numeração 97**, com uma área útil ou privativa de 10,80 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 12,75 m², totaliza uma área real de 23,55 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,000755. Localizado no Estacionamento 1º subsolo, o primeiro na parede Leste a esquerda de quem entrar no estacionamento, ao lado do Box nº 96 e área de circulação.- O **BOX Coberto de estacionamento com numeração 98**, com uma área útil ou privativa de 10,80 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 12,75 m², totaliza uma área real de 23,55 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,000755. Localizado no Estacionamento 1º subsolo, o primeiro a direita de quem entrar no estacionamento, ao lado do Box nº 101 e parede sul do pavimento de frente ao Box nº 95.- **Declaração a Respeito das Garagens:** A Construtora PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA, representada pela sua sócia-gerente, GRAZIELA PARISOTTO, na qualidade de proprietária, incorporadora e construtora do empreendimento, declara que as garagens do "**DALL'ONDER PLANALTO HOTEL – BENTO GONÇALVES**" terá cento e setenta e um (171) Boxes, sendo cento e sessenta e sete (167) de uso comum e quatro (4) de uso privativo, conforme especificação constante no memorial da incorporação. As garagens situam-se nos estacionamentos Subsolos 1º (primeiro) e 2º (segundo), sendo cada vaga com capacidade para conter um veículo de porte médio, em lugar pré-determinado, numeradas e demarcadas, conforme a planta anexa, não havendo necessidade de manobrista.- **Histórico Vintenário dos Títulos de Propriedade:** O constante no memorial.- **Prazo de Carência:** A Incorporadora declara que, o empreendimento **Estará Sujeito** ao regime de carência, de que trata o artigo 34 da lei 4591/64, podendo a mesma exercer o direito de desistir do empreendimento, no caso de não ser vendido o mínimo de 80% (oitenta por cento) das frações ideais, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar do registro da incorporação.- **Conclusão da**

CONTINUA A FOLHAS

22

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getulio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
022	83.562

Obra: O prazo de conclusão da obra é de 48 meses.- **Alvará de Construção:** Nº 079/2018.- **Custo Global da Construção:** R\$ 30.674.873,27 (em junho/2018).- **Responsabilidade Técnica:** Graziela Parisotto, Engenheira Civil (Carteira RS126798) - CREA/RS.- **Observação:** Foi apresentada toda a documentação exigida na forma da Lei nº 4.591, inclusive, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida via internet em 23/08/2018 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, sob Código de Controle: 2CA1.34CD.C484.F090; CERTIDÃO POSITIVA expedida em 17/08/2018 pela Justiça do Trabalho desta Comarca, onde constou existir em andamento, na 2ª Vara do Trabalho desta cidade, as **reclamatórias trabalhistas nºs 0000347-28.2014.5.04.0512; 0021714-74.2015.5.04.0512; 0022182-38.2015.5.04.0512 e 0022410-42.2017.5.04.0512**, contra PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.; CERTIDÃO JUDICIAL CÍVEL POSITIVA expedida em 16/08/2018 pelo Poder Judiciário desta Comarca, onde consta em tramitação contra PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA., os seguintes registros de AÇÕES CÍVEIS: **CNJ 9000091-67.2017.8.21.0005; 005/1.17.0005493-3; 005/1.13.0000593-5; 005/1.14.0000689-5; 005/1.14.0010541-9; 005/1.15.0006581-8; 005/1.15.0007406-0 e contra PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA., 005/1.12.0009195-3.- Condições:** Não constam.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 3.408,60. Selo: 0042.01.1800001.38309 - R\$ 1,40; 0042.09.0700008.07414 - R\$ 61,40.-

Getulio Fagundes da Rocha
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

Av.5-83.562.- Bento Gonçalves, 25 de outubro de 2018.- (Prot. nº 201.201 de 19/10/2018).- **AVERBAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento firmado nesta cidade aos 20 dias do mês de agosto do ano de 2018, por GRAZIELA PARISOTTO, brasileira, casada, engenheira civil, inscrita no CPF sob nº 932.716.540-34, portadora da Carteira de Identidade nº 2067699211 expedida pela SSP/RS, representante da proprietária / incorporadora **PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 00.899.729/0001-41, com sede na Rua Assis Brasil nº 35 / Sala 08, Edifício Piazza Duomo - Bairro Centro, nesta cidade, para constar que a **incorporação imobiliária** registrada sob **R.4 da presente matrícula** e, tem por objeto o condomínio comercial denominado **"DALL'ONDER PLANALTO HOTEL - BENTO GONÇALVES"**, foi submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO** previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 38,80. Selo: 0042.01.1800001.38331 - R\$ 1,40; 0042.04.1100003.44502 - R\$ 3,30.-

Getulio Fagundes da Rocha
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

CONTINUA NO VERSO

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
 Bento Gonçalves-RS, terça-feira, 16 de abril de 2019, às 12:17:17.

Total: R\$ 216,50 - AAC

Certidão Matrícula 83.562 - 43 páginas R\$ 195,80 (0042.04.1900001.05471 = R\$ 3,30)

Busca em livros e arquivos R\$ 9,20 (0042.02.1100003.16194 = R\$ 1,90)

Processamento eletrônico de dados R\$ 4,90 (0042.01.1800001.80395 = R\$ 1,40)



A consulta estará disponível em até 24h
 no site do Tribunal de Justiça do RS

<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticação para consulta

Em branco



Estado do Rio Grande do Sul
Poder Judiciário
Município de Bento Gonçalves
Ofício de Registro de Imóveis
Rua Júlio de Castilhos, 497 – sala 2 – Fone/fax (54)3452-6330.
Oficial: Getulio Fagundes da Rocha



Certidão de Ônus Reais e de Ações Reais e/ou Pessoais Reipersecutórias

Getulio Fagundes da Rocha – Oficial do Registro de Imóveis da comarca de Bento Gonçalves, Estado do Rio Grande do Sul.

Usando a faculdade que me confere a lei, **CERTIFICO**, em virtude de requerimento da parte interessada, que se encontra livre de ônus, hipotecas, citação de ação real ou pessoal reipersecutória, ou qualquer outro gravame, **até a presente data**, o imóvel a seguir identificado:

1- **Matricula e/ou Transcrição:** Matricula nº 83.562, fls. 22 do Lº 2-RG.-

2- **Proprietários:** PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.-

3- **Característico do Imóvel:** Uma área de terras urbana, constituída em parte do lote sem número da Rua Júlio de Castilhos, em parte dos lotes números 134 e 135 da Rua General Góes Monteiro, com a área superficial de 3.223,30m², sem benfeitorias, fazendo frente a leste para a Rua Heryn Hugo Dreher e a Oeste com a Rua General Góes Monteiro, Bairro São Francisco, nesta cidade.-

4- **A não ser o constante:** R.4 - Incorporação de Edifício - "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL - BENTO GONÇALVES".-

5- **Outros:** Av.5 - Averbação do Patrimônio de Afetação.-

Qualquer rasura tornará o presente documento nulo.

Valida por trinta (30) dias.

Bento Gonçalves, 16 de abril de 2019.

Getulio Fagundes da Rocha
Oficial do Registro de Imóveis
Bento Gonçalves - RS

Emol. R\$ 32,20. Selos: 0042.01.1800001.80398 - R\$ 1,40;
0042.02.1100003.16195 - R\$ 1,90; 0042.02.1100003.16196 - R\$ 1,90;
0042.02.1100003.16197 - R\$ 1,90

250999 - 593363 - AAC



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS

<http://qo.tjrs.ius.br/selodigital/consulta>

ANEXO II

ANEXO III

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto **ARQUITETÔNICO - LEGAL**

Obra: Hotel

Local: Rua Herny Hugo Dreher e Rua General Góes Monteiro - Bento Gonçalves (RS)

Cliente: PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.

01. CONSIDERAÇÕES GERAIS: Este memorial descritivo tem por finalidade complementar os desenhos e especificações constantes nas plantas do Projeto Arquitetônico Legal, referente à construção de um Hotel com uma Sala Comercial para locação, o qual será edificado em terreno urbano com frente para a Rua Herny Hugo Dreher e Rua General Góes Monteiro, em Bento Gonçalves.

Este Memorial Descritivo e os desenhos do Projeto Arquitetônico Legal foram elaborados com base na norma técnica ABNT NBR 13531 – Elaboração de projetos de edificações - Atividades técnicas, a qual define “Projeto Legal” como sendo a *“Etapa destinada a representação das informações técnicas necessárias a análise e aprovação, pelas autoridades competentes, da concepção da edificação e de seus elementos e instalações, com base nas exigências legais (municipal, estadual e federal), e a obtenção do alvará ou das licenças e demais documentos indispensáveis para as atividades de construção”*.

O escopo abrangido por este projeto consiste do desenvolvimento apenas do projeto legal de arquitetura.

Desta forma, para a Execução da Obra deverá ser contratada a elaboração de um Projeto Arquitetônico Executivo, o qual contemplará o detalhamento necessário dos desenhos, bem como as especificações definitivas que orientarão a fabricação, escolha, aquisição, utilização ou aplicação de materiais, equipamentos e instalações, com vistas a se obter o desempenho adequado dos sistemas construtivos propostos. O Projeto Arquitetônico Executivo também deverá contemplar a compatibilização com os Projetos Complementares. O projeto executivo de arquitetura e os projetos complementares não poderão alterar as características arquitetônicas estabelecidas no projeto arquitetônico legal, exceto se tiver autorização expressa do projetista.



Handwritten initials and a signature.

02. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO: Trata-se da construção de um Hotel com uma Sala Comercial para locação.

O empreendimento é composto por 14 (quatorze) pavimentos além de dois subsolos, de dois pavimentos do ático e um pavimento de reservatórios inferiores/cisterna, com as seguintes ocupações e destinos:

- **Reservatórios Inferiores:** Neste pavimento está localizado espaço para reservatórios inferiores (água potável, água de reúso e bombas).
- **Subsolo 02 (estacionamento):** Neste pavimento estão localizados 94 box de estacionamentos para automóveis, sala para gerador / transformador / subestação, antecâmara, três elevadores sociais, um elevador de serviço e a escada pressurizada.
- **Subsolo 01 (estacionamento):** Neste pavimento estão localizados 77 box de estacionamentos para automóveis, depósitos de uso do hotel, sanitários feminino e masculino, sala de controle, escada de serviço, antecâmara, três elevadores sociais, dois elevadores de serviço e a escada pressurizada.
- **1º Pavimento (Térreo):** Neste pavimento está localizada uma sala comercial para locação (com mezanino), praça coberta, sala de medidores, lobby, recepção, maleiro, restaurante / piano bar, apoio (cozinha, etc), sanitários, depósito de lixo, três elevadores sociais, dois elevadores de serviço, escada de serviço, duas escadas pressurizadas e rampas de veículos para acesso aos pavimentos inferiores.
- **2º Pavimento (Apoio, Eventos e Administrativo):** Neste pavimento está localizada a academia, administrativo, depósitos, sanitários, foyer, auditórios e salas de reunião, terraço para condensadores, escada aberta, escada de serviço, três elevadores sociais, dois elevadores de serviço e duas escadas pressurizadas.
- **3º ao 14º Pavimento (Unidades Habitacionais (UH)/Pav. Tipo):** Caracterizados por pavimentos tipo. Em cada um destes pavimentos estão localizados 26 unidades habitacionais com banheiros individuais, sendo 03 adaptados para PNE, rouparia, sanitário, laje ar-condicionado, três elevadores sociais, um elevador de serviço e duas escadas pressurizadas.
- **Ático - Água de Reuso:** Neste pavimento está localizado o espaço para o reservatório de água de reúso.
- **Ático - Água Potável:** Neste pavimento está localizado o espaço para os reservatórios de água potável e água quente

03. MATERIAIS: Todos os materiais deverão ser de boa qualidade, tendo procedência de fabricantes com bom conceito no mercado. Os materiais deverão atender as normas e especificações da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

04. MÃO DE OBRA: A mão de obra a ser empregada na execução dos serviços deverá atender ao prescrito pelas normas da ABNT, bem como deverão ser cumpridas as Normas Regulamentadoras (NRs) do Ministério do Trabalho, sendo obrigatória a elaboração do PCMAT (Programa de Controle do Meio Ambiente no Trabalho) da obra antes do início da sua execução.



JP P.

05. SERVIÇOS/ESPECIFICAÇÕES:

A especificação dos sistemas construtivos e dos materiais a serem utilizados, bem como o respectivo detalhamento, será objeto do escopo do Projeto Arquitetônico-Executivo, o qual deverá ser elaborado de forma que a edificação atenda ao nível de desempenho desejado.

05.01. INSTALAÇÃO DA OBRA: Após as escavações e antes do início das obras propriamente ditas deverão ser providenciadas as instalações provisórias de água e energia elétrica. O canteiro de serviços deverá ser devidamente cercado com tapume adequado. Deverão ser executadas todas as instalações necessárias para facilitar o depósito e preservação dos materiais e equipamentos, bem como instalações de apoio aos operários em quantidade e nas dimensões exigidas pela NR-18 (sanitários, vestiários, etc), além de instalações para os serviços de administração da obra.

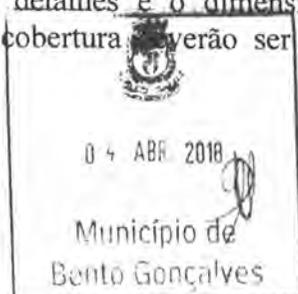
05.02. MOVIMENTO DE TERRA E ESCAVAÇÕES EM ROCHA: Deverão ser executados os movimentos de terra e as escavações em rocha que se fizerem necessárias, a fim de serem atingidos os níveis estabelecidos no projeto. Antes do início dos serviços de escavações deverá ser realizado o destocamento e a remoção da vegetação, bem como a remoção de camadas de solo imprestáveis para atender os requisitos finais da compactação.

05.03. ESTRUTURA: A estrutura da obra deverá ser executada atendendo o estabelecido no projeto estrutural. O projeto estrutural deverá ser elaborado de forma a atender todas as características estabelecidas no projeto arquitetônico. O sistema estrutural escolhido, bem como os materiais a serem utilizados na estrutura não poderão modificar as especificações do projeto arquitetônico, sejam elas relativas a dimensões, aspectos estéticos, funcionalidade, etc.

O projetista estrutural deverá consultar o responsável pelo projeto de arquitetura para as orientações necessárias. Qualquer alteração nas características da arquitetura do prédio só poderá ser realizada com a autorização expressa (por escrito) do responsável pelo projeto arquitetônico.

05.04. ELEVAÇÕES: Todas paredes da edificação serão executadas conforme estiver estabelecido no projeto arquitetônico executivo, com vistas a tender o desempenho necessário para cada ambiente.

05.05. COBERTURA: A cobertura da torre do Hotel será em telhas de fibrocimento assentes em estrutura metálica e/ou de madeira, a ser definido no projeto arquitetônico-executivo. Os detalhes e o dimensionamento de calhas, rufos, capa-muros e outros elementos da cobertura deverão ser definidos pelo projeto das instalações pluviais. A



Handwritten initials and a signature.

cobertura da praça coberta será executada com laje nervurada devidamente impermeabilizada, prevendo-se domus para iluminação natural.

05.06. IMPERMEABILIZAÇÕES E DRENAGENS: Os terraços, as sacadas, o poço do elevador, as vigas de fundação, as lajes de cobertura descobertas, os muros de contenção e as áreas molhadas (tais como box de banheiros) deverão ser devidamente impermeabilizadas, com especificação e detalhamento a ser elaborado no projeto arquitetônico-executivo e/ou no projeto de impermeabilização. Onde necessário deverá ser previsto sistema de drenagem.

05.07. PAVIMENTAÇÕES: As escadas, as áreas dos reservatórios, a laje dos áticos e os pisos das garagens serão em piso cimentado e/ou piso de concreto desempenado e/ou laje de concreto alisada.

Os sistemas construtivos, especificações e acabamentos das demais pavimentações, serão definidas no projeto arquitetônico-executivo.

05.08. FORROS: Nos locais em que estiver previsto a execução de forros falsos, o projeto arquitetônico-executivo deverá estabelecer o tipo e detalhamento para cada ambiente.

Os tetos das garagens ficarão em concreto aparente.

Os tetos das sacadas abertas serão rebocados.

05.09. REVESTIMENTO DE PAREDES INTERNAS: Os revestimentos das paredes, internamente, serão definidas no projeto arquitetônico-executivo

05.10. REVESTIMENTO DE PAREDES EXTERNAS: Todas as fachadas da edificação terão detalhamento e especificação, definidos no projeto arquitetônico-executivo.

05.11. ESQUADRIAS: O detalhamento e especificação das janelas será estabelecido no projeto arquitetônico-executivo.

As portas internas serão de madeira.

As portas que dão acesso à escada de incêndio serão do tipo corta-fogo, atendendo ao projeto de PPCI.

05.12. SERRALHERIA: A escada de incêndio terá guarda-corpo e corrimão em ferro, atendendo detalhes e especificações do Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI).

Será executada em ferro, do tipo Marinheiro, a escada que dá acesso ao espaço previsto para os reservatórios superiores e inferiores.



pp 9

Serão em venezianas de ferro as esquadrias de ventilação da escada de incêndio, as portas dos depósitos localizados nas garagens e o fechamento da central de gás.

05.13. PINTURAS: Os acabamentos finais (pintura, massas, etc) serão definidos no projeto arquitetônico executivo.

A demarcação dos box-garagens e o piso cimentado da escada de incêndio será pintado com tinta acrílica especial para pisos.

Todas as peças de serralheria serão pintadas com tinta esmalte sintético.

05.14. VIDRAÇARIA: Os vidros terão detalhamento e especificação no projeto arquitetônico executivo..

05.15. INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA E PLUVIAL: As instalações hidrossanitárias e de escoamento das águas pluviais deverão ser executadas atendendo o estabelecido no projeto hidrossanitário.

O projeto hidrossanitário deverá ser elaborado de forma a atender todas as características estabelecidas no projeto arquitetônico.

O sistema de instalação escolhido, bem como os materiais a serem utilizados nas instalações não poderão modificar as especificações do projeto arquitetônico, tais como: alteração de dimensões, de aspectos estéticos, da funcionalidade, etc.

O projetista das instalações hidrossanitárias deverá consultar o projetista de arquitetura para as orientações necessárias. Qualquer alteração nas características da arquitetura do prédio só poderá ser realizada com a autorização expressa (por escrito) do responsável pelo projeto arquitetônico.

Deverá ser contemplado a utilização das águas de reúso para as bacias sanitárias.

Deverá ser prevista instalação para água quente.

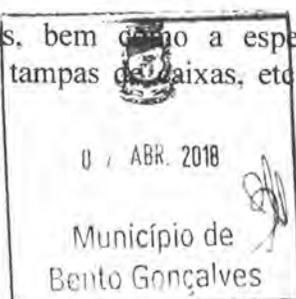
05.16. INSTALAÇÃO ELÉTRICA/TELEFONES/TV: As instalações elétricas/telefones/TV deverão ser executadas atendendo o estabelecido nos projetos específicos.

Os projetos elétrico/telefônico/TV deverão ser elaborados de forma a atender todas as características estabelecidas no projeto arquitetônico.

O sistema de instalação escolhido, bem como os materiais a serem utilizados nas instalações não poderão modificar as especificações do projeto arquitetônico, tais como: alteração de dimensões, de aspectos estéticos, da funcionalidade, etc.

O projetista das instalações deverá consultar o projetista de arquitetura para as orientações necessárias. Qualquer alteração nas características da arquitetura do prédio só poderá ser realizada com a autorização expressa (por escrito) do responsável pelo projeto arquitetônico.

As luminárias, bem como a especificação dos acabamentos (espelhos de tomadas, interruptores, tampas de caixas, etc.) serão definidas no projeto executivo. Deverá ser



prevista a instalação de ar-condicionado do tipo split nos dormitórios das unidades habitacionais (UH) e nas áreas do 1º e 2º pavimentos.

05.17. ELEVADOR: O prédio terá três elevadores sociais e dois elevadores de serviço, os quais atenderão todos os pavimentos, com exceção de um elevador de serviço que atenderá apenas três pavimentos. O tamanho da cabine e velocidade serão definidas através do cálculo do volume de tráfego a ser realizado quando da elaboração do projeto arquitetônico-executivo, bem como a definição das especificações e dos acabamentos.

05.18. PLANO DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO (PPCI): As instalações do plano de prevenção contra incêndio deverão ser executadas atendendo o estabelecido em projetos específicos.

O PPCI deverá ser elaborado de forma a atender todas as características estabelecidas no projeto arquitetônico.

O sistema de instalação escolhido, bem como os materiais a serem utilizados nas instalações não poderão modificar as especificações do projeto arquitetônico, tais como: alteração de dimensões, de aspectos estéticos, da funcionalidade, etc.

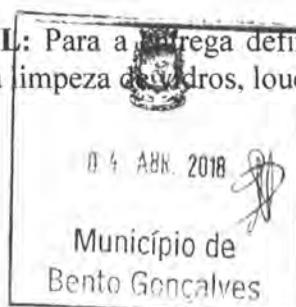
Os projetistas das instalações deverão consultar o projetista de arquitetura para as orientações necessárias. Qualquer alteração nas características da arquitetura do prédio só poderá ser realizada com a autorização expressa (por escrito) do responsável pelo projeto arquitetônico.

05.19. INSTALAÇÃO DE CLIMATIZAÇÃO: As instalações de climatização deverão ser executadas atendendo o estabelecido no projeto específico. O projeto arquitetônico-legal foi elaborado prevendo a utilização de sistema de ar-condicionado, do tipo split (nos dormitórios das unidades habitacionais (UH) e no 1º e 2º pavimentos.). As máquinas externas deverão estar situadas nos locais indicados nos desenhos do projeto arquitetônico-legal.

05.20. DIVERSOS:

05.20.01. Equipamentos adaptados: Nos sanitários do 1º e 2º pavimento e nos sanitários das unidades habitacionais destinadas a PNE (onde estiverem indicados nas plantas do projeto arquitetônico legal), serão instalados os equipamentos adaptados para PNE's tais como: barras, assento e torneiras. Será executado piso tátil em toda extensão do passeio público na testada do imóvel para ambas as ruas.

05.21. LIMPEZA FINAL: Para a entrega definitiva da obra deverá ser executada uma limpeza geral, incluindo a limpeza de vidros, louças sanitárias, pisos, etc...



AP Q

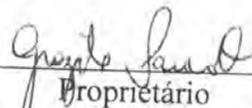
06. CONSIDERAÇÕES FINAIS: Quaisquer alterações nos desenhos do projeto e/ou nestas especificações somente poderão ser efetuadas mediante autorização expressa (por escrito) do projetista.

As dúvidas ou omissões dos desenhos do projeto e/ou das especificações deverão ser dirimidas junto ao projetista.

Bento Gonçalves, 19 de Outubro de 2017.



Responsável Técnico
Antônio Poletto Filho
CAU A6555-2



Proprietário
Parisotto Construções LTDA.
CNPJ 00.899.729/0001-41



ANEXO IV

ANEXO IV

TERMO DE ADESÃO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO E OUTRAS AVENÇAS

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

DECLARAÇÃO

Declaro, para todos os fins e efeitos de direito, que:

- (a) Recebi uma cópia do Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças (o "Contrato de Locação"), referente à locação e operação hoteleira a ser desenvolvida no empreendimento "**Dall'Onder Planalto Hotel – Bento Gonçalves**" pela Locatária, a empresa Hotel Dall'Onder Ltda. pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Herny Hugo Dreher, n. 197, na cidade de Bento Gonçalves/RS, inscrita no CNPJ/MF sob nº 89.340.913/0001-60 (a "Locatária");
- (b) Tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do Contrato de Locação, principalmente com relação aos valores dos aluguéis mensais devidos pela Locatária e constituição do Fundo de Reposição de Ativos;
- (c) **Adiro ao Contrato de Locação como Locador**;
- (d) **Para fins de recebimento dos aluguéis indico a conta bancária abaixo:**

Titular: _____

CNPJ/CPF: _____

Conta corrente nº _____
Banco _____ Agência _____
Cidade _____

(e) Para fins contábeis e fiscais, declaro ter conhecimento que os lançamentos serão realizados pelo CPF ou CNPJ do titular da unidade, e que o depósito do aluguel não poderá ser feito em conta de terceiros.

E, por estarem assim justos e contratados, firmo o presente em **02 (duas) vias** de igual teor e para a mesma finalidade.

[Cidade e Data]

[Inserir nome do Locatário/Adquirente]

Testemunhas:

1. _____
Nome e CPF:

2. _____
Nome e CPF:

ANEXO V

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO

PARTES CONTRATANTES:

A) **PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA**, estabelecida na Rua Senador Joaquim Salgado Filho, 836, Bairro São Bento, na cidade de Bento Gonçalves/RS, inscrita no CNPJ sob nº 00.899.729/0001-41, representada neste ato pelo seu sócio administrador, **DIOGO PARISOTTO**, brasileiro, casado, administrador, portador do CPF 808.691.570-00 e da RG sob o nº 9063573541-SSP/DI-RS, residente e domiciliado na Rua Matheus Valduga, 226, Bairro São Bento, na cidade de Bento Gonçalves/RS, adiante denominada **PROMITENTE VENDEDORA**.

B) **Xxxxxxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx**, brasileiro(a), aposentado(a), portador(a) do RG sob o nº e do CPF sob o nº, residente e domiciliada na Rua , nº , Bairro, Bento Gonçalves/RS, respectivamente, denominada de **PROMITENTE COMPRADOR(A) e/ou ADQUIRENTE**.

Todas acima denominadas “Partes” ou isoladamente simplesmente “Parte”.

Considerando que:

I - a **PROMITENTE VENDEDORA** está promovendo a incorporação imobiliária e a construção de um empreendimento denominado **Dall’Onder Planalto Hotel – Bento Gonçalves** em imóvel de sua propriedade, situado à Rua Henry Hugo Dreher, n. 88, em Bento Gonçalves, Estado do Rio Grande do Sul, constituído por uma torre de uso comercial e hoteleiro, a qual será e assim dividida: uma unidade autônoma loja no térreo, 312 (trezentos e doze) unidades autônomas hoteleiras (apartamentos de hotel) e 175 (cento e setenta e cinco) vagas de garagem localizadas nos subsolos,

das quais 4 (quatro) vagas são unidades autônomas e as demais 171 (cento e setenta e uma) vagas são áreas de uso comum condominial;

II – Serão operadas e administradas pela empresa **HOTEL DALL'ONDER LTDA.** (doravante apenas **OPERADORA HOTELEIRA**) as 312 (trezentos e doze) unidades autônomas hoteleiras, respectivas áreas de uso comum, bem como as 171 (cento e setenta e uma) vagas de garagem de uso comum condominial presentes no empreendimento, doravante denominado apenas **HOTEL**;

III – A operação do **HOTEL** foi viabilizada por meio de Contrato de Locação com duração de dez anos, através do qual a **OPERADORA HOTELEIRA** receberá o **HOTEL** em locação mediante o pagamento de aluguel mensal aos proprietários das unidades autônomas hoteleiras que constituem o **HOTEL**;

IV - Tendo o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** manifestado interesse na aquisição de unidade(s) autônoma(s) hoteleira(s) no âmbito do Empreendimento **Dall'Onder Planalto Hotel – Bento Gonçalves**, fica o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** ciente(s) de que, além do regular pagamento do preço correspondente à(s) unidade(s) adquirida(s), deverá(ao) aceitar todas as características do empreendimento hoteleiro no qual pretende investir, estando plenamente ciente(s) dos fatores de risco associados ao negócio, assim como atender todos os demais termos e condições essenciais fixados neste contrato.

Em face dos **CONSIDERANDOS** supra que envolvem a presente negociação, as partes, acima nomeadas e qualificadas, têm entre si justo e contratado o presente **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA HOETELEIRA**, obedecidas as condições adiante pactuadas que reciprocamente estipulam, outorgam e aceitam, a saber:

OBJETO, PREÇO, CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

CLÁUSULA 1ª: A **PROMITENTE VENDEDORA** é legítima proprietária e possuidora do **IMÓVEL:** registrado sob a Matrícula n. 83.562, do Livro nº 02, do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves/RS.

CLÁUSULA 2ª: Sobre o terreno do imóvel acima mencionado a **PROMITENTE VENDEDORA** projetou a construção de um prédio para fins Comerciais e Hoteleiros, prédio este composto de unidade autônoma loja, unidades autônomas hoteleiras e boxes de estacionamento.

PARÁGRAFO 1º: O projeto de construção encontra-se aprovado conforme **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO nº 079/2018**.

PARAGRAFO 2º: Subsequentemente, a **PROMITENTE VENDEDORA** arquivou e registrou perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves, o memorial de incorporação para a alienação das unidades autônomas do futuro empreendimento imobiliário, ao qual anexou as peças determinadas na citada Lei nº 4.591, de 16/12/1964, e no seu regulamento, baixado com o Decreto nº 55.815, de 08/03/1965, como faz certo o registro efetuado sob o **número R.4-83.562**.

CLÁUSULA 3ª: O **ADQUIRENTE** declara ter expresso conhecimento de que o prédio foi projetado e foi aprovado junto a Prefeitura Municipal como sendo um edifício Comercial e Hoteleiro.

CLÁUSULA 4º: Agora, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **PROMITENTE VENDEDORA** promete vender ao **ADQUIRENTE** o seguinte imóvel:

Unidade Autônoma Hoteleira nº XXX, composto da seguinte forma:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CLÁUSULA 5ª: O preço desta transação é de R\$ (), na data deste contrato, que deverá ser pago nas seguintes formas e condições:

- A -
- B -
- C -

PARÁGRAFO 1º: A **PROMITENTE VENDEDORA** cobrará as parcelas na data do vencimento, sendo que, se não for efetuado o pagamento até no prazo máximo de 05 dias do vencimento, será diretamente cobrado na rede bancária, independentemente de

qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de multa de 2% (dois por cento) e variação do INCC-M da Fundação Getúlio Vargas.

PARÁGRAFO 2º: Caso o atraso no pagamento de quaisquer das parcelas do presente instrumento seja superior a **90 (noventa) dias**, a **PROMITENTE VENDEDORA** resguarda-se no direito de considerar rescindido o presente instrumento de pleno direito, hipótese em que se observarão as disposições do *caput* da Cláusula 7ª, restando os imóveis ora prometidos vender livres e desimpedidos para nova comercialização.

PARAGRAFO 3º: O **ADQUIRENTE** tem o direito de antecipar prestações, desde que o faça do fim para o começo. Assim, primeiramente, deverão sempre ser antecipadas as últimas parcelas vincendas. Poderá o **ADQUIRENTE** ainda, desde que atualizado o valor *pro rata die*, proceder a antecipações dos reforços e parcelas da chave. Fica, entretanto, expressamente convencionado que não caberá qualquer antecipação de prestações em época de eventual congelamento, mesmo que exista reajuste pela variação do INCC, salvo mediante prévio e escrito consentimento da **PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO 4º: O **ADQUIRENTE** deverá pagar a parcela mensal na data do vencimento e, querendo antecipar parcelas, deverá fazer este pagamento **até o dia 20 do mês em andamento.**

PARÁGRAFO 5º: Ajustam as partes que, após a entrega do imóvel, a **PROMITENTE COMPRADORA** fará incidir, sobre o saldo devedor, juros de 0,8% ao mês, razão pela qual será recalculado o saldo devedor, amoldando-se este saldo devedor às parcelas ainda restantes.

DAS CONDIÇÕES DO EQUILÍBRIO ECONOMICO/FINANCEIRO DO CONTRATO

CLÁUSULA 6ª: Tendo em vista que o preço e as parcelas componentes do mesmo são vinculadas à variação do INCC, fica estabelecido expressamente que, independentemente de qualquer disposição, o valor do saldo devedor do preço e de cada uma das prestações será reajustado pela variação do INCC-M da FGV.

DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA 7ª: Em caso de rescisão contratual, em função do inadimplemento do preço ou culpa exclusiva da **PROMITENTE COMPRADORA**, a esta serão devolvidas as quantias pagas, atualizadas pelo mesmo índice da data de assinatura do contrato, pelo qual foram pagas, **depois de abatidas todas as despesas comprovadamente tidas pela PROMITENTE VENDEDORA, na transação ora entabulada, inclusive e não limitadamente Impostos, tributos, corretagem, até o limite de 50%, a título de multa, sobre valor total do negócio na forma da Lei nº 13.786/18.** O saldo a ser devolvido será dividido pelo mesmo número de prestações pagas pela **PROMITENTE COMPRADORA**, vencendo a primeira em trinta dias após a rescisão do contrato e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, desde que a **PROMITENTE VENDEDORA** esteja na posse dos imóveis.

PARÁGRAFO 1º: Se, entretanto, a resolução do contrato ocorrer após a imissão na posse dos imóveis, será igualmente devida a **PROMITENTE VENDEDORA** uma indenização, a título de aluguel, pelo período em que os imóveis estiverem em posse do **ADQUIRENTE**, desde já fixada em 2 (duas) unidades de INCC-M por cada mês de posse, descontáveis do valor a ser devolvido.

PARÁGRAFO 2º: O **ADQUIRENTE** poderá evitar a incidência exclusivamente da multa de que trata o *caput* se, dentro do prazo de que trata o parágrafo 2º, da cláusula 5ª, apresentar à **PROMITENTE VENDEDORA** algum interessado na aquisição dos imóveis ora prometidos vender, hipótese em que os valores até então pagos serão devolvidos na forma do *caput*, mas sem a incidência da multa ali prevista (20%), mas com a retenção de **1% (um por cento)** a título de despesas para a realização de distrato, avaliação de crédito do novo adquirente e confecção de nova promessa de compra e venda.

CLÁUSULA 8º: O prazo para a conclusão física do Empreendimento é 34 (trinta e quatro) meses, com tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir de janeiro de 2020, sendo que a inauguração do Hotel está prevista para ocorrer após a entrega física do empreendimento em março de 2023, ficando expressamente admitida pelas partes, sem incidência de qualquer multa, penalidade, perdas e danos ou lucros cessantes, uma tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias do prazo ora previsto para conclusão da obra.

Em caso de atraso superior na entrega do imóvel, a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá indenizar o **ADQUIRENTE** por perdas e danos, ficando estipulado o valor correspondente ao aluguel em valor de mercado dos imóveis objetos do presente instrumento, a cada trinta dias do limite acordado.

PARÁGRAFO 1º: Convencionam as partes que não será admitida a suspensão de quaisquer pagamentos por eventuais atrasos na entrega dos imóveis, uma vez que o **ADQUIRENTE** tem conhecimento e concorda que tal suspensão poderia comprometer ainda mais o cronograma da obra.

PARÁGRAFO 2º: Os pilares localizados em todas as pranchas do projeto arquitetônico e do material de vendas poderão sofrer alterações em suas dimensões (largura e comprimento), caso o engenheiro responsável pelo projeto estrutural julgar necessário para a segurança do empreendimento.

CLÁUSULA 9ª: A **PROMITENTE COMPRADORA** declara que recebeu, leu e compreendeu o inteiro teor da planta e do memorial descritivo do imóvel adquirido e com os quais concorda plenamente.

PARAGRAFO 1º: A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá alterar, modificar ou substituir as especificações de acabamento se feita por outras de qualidade ou função equivalentes, em razão de falta de materiais, produtos, equipamentos, visando uma solução de ordem técnica/estética ou para atender exigências de órgãos públicos, comunicando posteriormente tal ocorrência ao **ADQUIRENTE**.

PARAGRAFO 2º: A **PROMITENTE COMPRADORA** declara ter sido previamente informada e esclarecida de que as unidades autônomas ora compromissadas e respectivas áreas comuns que lhes correspondam serão entregues pela **PROMITENTE VENDEDORA** totalmente mobiliadas, equipadas e decoradas, conforme relação e especificações definidas em projetos e implantadas quando do início da operação hoteleira pela **OPERADORA HOTELEIRA**, nos termos definidos no Contrato de Locação e Anexos pactuado entre a **PROMITENTE VENDEDORA** e a **OPERADORA HOTELEIRA**.

CLÁUSULA 10ª: A partir da entrega das chaves do imóvel para a **OPERADORA HOTELEIRA**, na forma prevista no parágrafo único da CLÁUSULA 11ª abaixo, passará ao **ADQUIRENTE** e/ou à **OPERADORA HOTELEIRA**, conforme determina o Contrato de Locação firmado entre **PROMITENTE VENDEDORA** e **OPERADORA HOTELEIRA**, a responsabilidade por todos os impostos, tributos, encargos, taxas, contribuições, despesas de condomínio, ordinárias e extraordinárias, que recaem ou venham a recair sobre os mesmos. Se, eventualmente, por qualquer razão que não decorra de culpa e ou responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA**, as chaves não forem recebidas pela **OPERADORA HOTELEIRA**, inclusive por falta de pagamento, então passará ao **ADQUIRENTE** e/ou à **OPERADORA HOTELEIRA**, mesmo sem o recebimento das chaves, a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas, contribuições, tributos, despesas de condomínio, ordinárias e extraordinárias, uma vez que o não recebimento das chaves não terá ocorrido por culpa da **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA 11ª: Ocorrendo atraso não justificado na conclusão da obra, as partes, desde já, estipulam, de comum acordo, como penalidade em favor do **ADQUIRENTE**, bem como a título de indenização por perdas e danos e lucros cessantes, o valor equivalente ao aluguel no valor de mercado dos imóveis ora negociados, por mês de atraso, a ser pago pela **PROMITENTE VENDEDORA** em favor do **ADQUIRENTE**. Tal importância não será, entretanto, devida ao **ADQUIRENTE**, se o mesmo não estiver em dia com o cumprimento de suas obrigações.

PARÁGRAFO ÚNICO: Após a conclusão física das obras, a **PROMITENTE VENDEDORA** providenciará na obtenção da Carta de Habitação junto a Prefeitura Municipal. O **ADQUIRENTE** declara, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, estar ciente e concordar que a vistoria de entrega do **HOTEL**, bem como a entrega das chaves da unidade autônoma hoteleira ora compromissada serão realizadas diretamente para a **OPERADORA HOTELEIRA**, conforme determina o Contrato de Locação firmado entre **PROMITENTE VENDEDORA** e **OPERADORA HOTELEIRA**.

CLÁUSULA 12ª: A escritura definitiva de compra e venda será outorgada após a quitação do preço, a conclusão da obra, e sua averbação e individualização por unidades autônomas, no prazo compreendido entre 180 a 240 dias após a entrega das chaves, correndo por conta do **ADQUIRENTE** todas as despesas incidentes na transmissão, tais como aquelas

relativas a impostos e demais encargos pela transmissão, tabelionato, certidões e registro de imóveis. Cumpridas tais etapas, a escritura será outorgada logo que do interesse do **ADQUIRENTE**.

CLÁUSULA 13ª: A **PROMITENTE VENDEDORA** outorgará as escrituras somente para o **ADQUIRENTE** constante neste contrato.

CLÁUSULA 14ª: O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, salvo as hipóteses de resolução da cláusula 7ª, obrigando as partes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, a bem e fielmente cumpri-lo em todas as suas cláusulas e condições.

CLÁUSULA 15ª: Fica expressamente vedado ao **PROMITENTE COMPRADOR** ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do presente instrumento, a título gratuito ou oneroso, sem a prévia e expressa anuência da **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA 16ª: A **PROMITENTE VENDEDORA** tem o direito de manter no prédio e no terreno, até a comercialização da última unidade, um plantão de vendas e placas indicativas das mesmas, sem o pagamento de qualquer valor ao **ADQUIRENTE** ou ao futuro condomínio.

CLÁUSULA 17ª: Nas alíneas abaixo, estão estipuladas as principais características da futura operação hoteleira a ser realizada no âmbito das unidades autônomas hoteleiras do **HOTEL**, inclusive nas(s) unidade(s) autônoma(s) ora compromissada(s), a saber:

- A) O **ADQUIRENTE** declara ter conhecimento de que a(s) unidade(s) autônoma(s) ora compromissada(s) se acha(m) inserida(s) no empreendimento denominado “**Dall’Onder Planalto Hotel – Bento Gonçalves**” e que a totalidade das unidades autônomas hoteleiras que compõem o referido empreendimento (**HOTEL**) será operada pela **OPERADORA HOTELEIRA** abaixo qualificada;
- B) Como condição essencial para a viabilização da exploração hoteleira a ser empreendida no **HOTEL**, inclusive na(s) unidade(s) autônoma(s) futura(s) ora compromissada(s), a **PROMITENTE VENDEDORA** ajustou Contrato de Locação com

a empresa **HOTEL DALL'ONDER LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.340.913/0001-60, com sede em Bento Gonçalves/RS, na Rua Erny Hugo Dreher, nº 197, bairro Planalto, CEP 95.703-200, empresa especializada em operação hoteleira, ("**OPERADORA HOTELEIRA**"). Em razão da contratação ora referida, o **ADQUIRENTE** declara sua total ciência, anuência e sub-rogação com todos os termos e condições dos contratos, instrumentos e documentos abaixo descritos, cujas cópias lhe(s) foram disponibilizadas neste ato, e de cujo teor o **ADQUIRENTE** teve ampla oportunidade de prévia avaliação e compreensão, a saber:

- Minuta de Convenção de Condomínio;
- Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças;
- Declaração da Sociedade Operadora do Empreendimento Hoteleiro e da Ofertante Incorporadora;
- Declaração do Investidor;
- Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento Hoteleiro;
- Prospecto da Oferta do Empreendimento.

B.1) O **ADQUIRENTE** declara ter ciência e concordar que a eficácia de sua adesão aos contratos indicados na **alínea "B)"** acima, está vinculada à implementação das seguintes condições:

- (i) O pagamento do preço estabelecido neste instrumento e cumprimento das obrigações nele estabelecidas;
- (ii) O recebimento da posse indireta da(s) unidade(s) compromissada(s) nos exatos termos da **CLÁUSULA 11ª**, parágrafo único; e,
- (iii) O cumprimento das demais condições estabelecidas neste instrumento e nos contratos e demais documentos indicados na **alínea "B)"** supra.

C) Em razão da adesão e sub-rogação do **ADQUIRENTE** aos contratos, instrumentos e documentos indicados na **alínea "B)"** acima, o **ADQUIRENTE** assume, neste ato, e na melhor forma de direito a obrigação de cumprir as obrigações determinadas nos instrumentos supramencionados. Ademais, declara o **ADQUIRENTE** que a **PROMITENTE VENDEDORA** forneceu informações completas e claras a respeito da estrutura jurídica, técnica e econômica que envolve a aquisição da(s) unidade(s) autônoma(s) futura(s) ora compromissada(s)os, declarando o **ADQUIRENTE** estar

ciente e concordar com as condições e características do negócio abaixo elencadas, a saber:

- C.1)** que o **HOTEL** será operado pela **OPERADORA HOTELEIRA** por meio de “Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças”, no qual a **PROMITENTE VENDEDORA** inicialmente ocupará a posição de Locadora e, posteriormente, será sucedida pelos adquirentes das unidades que assinarem o Termo de Adesão ao referido Contrato;
- C.2)** que a exploração e operação hoteleira do **HOTEL** será realizada exclusivamente pela **OPERADORA HOTELEIRA** sem a interferência do **ADQUIRENTE**, o qual deterá apenas a posse indireta da(s) unidade(s) autônoma(s) futura(s) ora compromissada(s), sendo vedado o uso residencial ou comercial das mesmas, não sendo permitido ao **ADQUIRENTE** ceder, a qualquer título, o uso da(s) unidade(s) autônoma(s) futura(s) ora compromissada(s) a terceiros que não seja a **OPERADORA HOTELEIRA**;
- C.3)** que todas as unidades autônomas integrantes do **HOTEL** e suas respectivas áreas comuns, inclusive a(s) unidade(s) autônoma(s) futura(s) ora compromissada(s), obrigatoriamente serão destinadas à utilização como meio de hospedagem, e dadas em locação à **OPERADORA HOTELEIRA** pelo prazo de dez anos, com previsão de renovação automática ao final do prazo, na ausência de manifestação expressa das partes, nos termos estabelecidos no “Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças”;
- C.4)** que a forma, valores e prazos para pagamento do aluguel mensal, e sua garantia, devido pela **OPERADORA HOTELEIRA** ao **ADQUIRENTE**, encontram-se descritos no “Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças”;
- C.5)** que as atividades de aquisição, instalação e montagem dos bens e equipamentos para decoração, mobília e equipagem do **HOTEL** (unidades autônomas hoteleiras e áreas comuns) serão de responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA** nos termos e prazos estabelecidos no “Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças” e que tais valores encontram-se incluídos no valor de

venda da(s) unidade(s) autônoma(s) futura(s) ora compromissada(s);

- C.6)** que, à exceção das vagas de estacionamento de números 95, 96, 97 e 98 localizados no subsolo do empreendimento, as demais 171 vagas de estacionamento serão áreas de uso comum condominial. Tais vagas de uso condominial serão submetidas à operação exclusiva por parte da **OPERADORA HOTELEIRA**, pois as mesmas encontram-se locadas para a OPERADORA, conforme determina o “Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças”, não cabendo ao **ADQUIRENTE** o direito de uso ou a posse das vagas de estacionamento condominiais;
- C.7)** que a **PROMITENTE VENDEDORA** fica autorizada em caráter irretratável e irrevogável a fazer as alterações e/ou adaptações no projeto da **HOTEL**, inclusive com alteração de áreas, desde que não privativas, e de destino destas, bem assim na Convenção de Condomínio, a fim de viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos celebrados com a **OPERADORA HOTELEIRA**. Neste aspecto, especificamente, o **ADQUIRENTE** investe a **PROMITENTE VENDEDORA** dos poderes necessários para retificar, caso necessário, assim como ratificar a Convenção de Condomínio arquivada juntamente com o Memorial de Incorporação concernentes ao empreendimento imobiliário em questão;
- C.8)** o **ADQUIRENTE** declara ter ciência de que, na eventualidade de o Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças” ser rescindido antes do término do prazo de anos de vigência, a **OPERADORA HOTELEIRA** não poderá levantar os itens de decoração, mobília e equipamentos que aportou (FF&E);
- C.9)** que a **PROMITENTE VENDEDORA** não garante o pagamento do aluguel por parte da **OPERADORA HOTELEIRA**. A garantia do pagamento do aluguel seguirá as condições e as garantias estabelecidas no “Contrato de Locação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças”;
- C.10)** que a **PROMITENTE VENDEDORA** não garante que a expectativa de rentabilidade estimada no Estudo de Viabilidade anexo ocorrerá de fato, pois trata-se de uma estimativa, a qual poderá não ocorrer e, neste sentido, a rentabilidade auferida pela

ADQUIRENTE poderá ser inferior aos percentuais apresentados no Estudo de Viabilidade;

- C.11)** que a **PROMITENTE VENDEDORA** informou de modo claro e detalhado ao **ADQUIRENTE** os termos e condições acima, os quais foram orientadores da concepção e aprovação do empreendimento na modalidade de Condo-Hotel, e que, portanto, são essenciais e inafastáveis à sua regular operação e utilização;
- C.12)** que o **ADQUIRENTE**, por sua vez, declara em caráter irrevogável e irretratável, que a **PROMITENTE VENDEDORA** lhe informou de forma clara e inequívoca as condições relativas à operacionalidade do empreendimento imobiliário na qual está(ão) inserida(s) a(s) unidade(s) autônoma(s) futura(s), objeto do presente compromisso;
- C.13)** que os demais termos e condições relacionadas à exploração do **HOTEL**, incluindo a(s) ora compromissada(s), encontram-se disciplinados nos contratos, instrumentos e projetos, documentos celebrados com a **OPERADORA HOTELEIRA**, dos quais o **ADQUIRENTE** teve pleno e irrestrito acesso, inclusive, para fins de extração de cópias, estando de pleno acordo com todas as suas condições técnicas, jurídicas e financeiras, nada tendo a opor ou ressaltar.
- **C.14)** que a **PROMITENTE VENDEDORA** declara que a oferta pública das(s) unidade(s) autônoma(s) ora compromissada(s) constitui distribuição de contrato de investimento coletivo (CIC) hoteleiro, na forma do disposto no art. 2º, inciso IX da Lei n.º 6.385 de 7 de dezembro de 1976 (que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários), sendo que, em vista deste enquadramento, compromete-se a **PROMITENTE VENDEDORA** a cumprir os compromissos dispostos no art. 16 da Instrução CVM nº 602, de 27 de agosto de 2018, a qual foi editada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para regular a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo hoteleiro. Dessa forma, atesta a **PROMITENTE VENDEDORA** que cumprirá com as seguintes obrigações durante o curso da oferta: (i) colocar à disposição do público, na página do Empreendimento, o Prospecto da Oferta do Empreendimento, o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento Hoteleiro, os modelos de todos os contratos que compõem o CIC

hoteleiro e a declaração da **OPERADORA HOTELEIRA** e da **PROMITENTE VENDEDORA** na qualidade de Incorporadora Ofertante do CIC hoteleiro; (ii) disponibilizar e obter a assinatura dos **PROMITENTES COMPRADORES** na Declaração do Investidor; (iii) atualizar, anualmente, a partir do registro da oferta na CVM, o Prospecto da Oferta do Empreendimento, o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento Hoteleiro, e a declaração da **PROMITENTE VENDEDORA** na qualidade de Incorporadora Ofertante do CIC hoteleiro, colocando a respectiva atualização à disposição do público na página do empreendimento; e (iv) obter, anualmente, a partir do registro da oferta na CVM, a declaração da **OPERADORA HOTELEIRA** do empreendimento.

CLÁUSULA 18º: O **ADQUIRENTE** declara, expressamente, ter tido prévio acesso ao presente contrato, tendo lido e entendido perfeitamente todas as disposições contratuais, inclusive suas repercussões jurídicas e financeiras.

CLÁUSULA 19º: Fica eleito o Foro da Comarca de Bento Gonçalves, Estado do Rio Grande do Sul, com renúncia expressa de qualquer outro, para serem dirimidas eventuais questões relativas à interpretação e execução do presente instrumento.

E, assim estando justos e contratados, firmam o presente em três vias de igual teor e forma, livres de todo o dolo, fraude ou coação, juntamente com as testemunhas igualmente abaixo assinadas.

Bento Gonçalves, XX de xxxxxxxx de 2019.

.....
PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA
PROMITENTE VENDEDORA

.....
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
PROMITENTE COMPRADOR(A)

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF.

Assinatura:

Nome:

CPF.

Assinatura:

**XIX) ANEXO VII - ESTUDO DE VIABILIDADE MERCADOLÓGICA E ECONÔMICO
FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO**



CAIO CALFAT

REAL ESTATE CONSULTING

PLANNING & DEVELOPMENT

**Estudo de Viabilidade Mercadológica e
Econômico Financeira**

**Dall'Onder Planalto Hotel
Bento Gonçalves (RS)**

PARISOTTO EMPREENDIMENTOS

Janeiro 2021

Realização:



Cliente:



Projeto:

Dall'Onder Planalto Hotel

Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira

Janeiro de 2021



Rubricas dos Responsáveis pelo Estudo

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'GJ', written over a horizontal line.



Este objeto trata-se da atualização do estudo de viabilidade mercadológica e econômico-financeira desenvolvido no mês de fevereiro de 2019 para a empresa PARISOTTO EMPREENDIMENTOS, que desenvolve o projeto do Dall'Onder Planalto Hotel na cidade de Bento Gonçalves (RS). O estudo segue a metodologia da publicação Hotels & Motels Valuation and Market Studies do Appraisal Institute.

A **CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING**, localizada na Av. Angélica, 2100 – cjs 51 e 52, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 01.498.265/0001-24 realizou este trabalho com o objetivo de identificar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira para esse hotel, localizado na Rua Herny Hugo Dreher nº 88 – Planalto, na cidade de Bento Gonçalves (RS).

Todas as informações de dados gerais do mercado e da localidade, além da oferta hoteleira atual e futura foram colhidas e analisadas até o momento de fechamento deste relatório. Não nos responsabilizamos pela inserção ou alteração de informações adicionais após a entrega deste estudo. Estas informações estão sujeitas a imperfeições, variações e alterações do cenário social e econômico analisado que poderão modificar os resultados estimados neste estudo.

O modelo econômico criado para analisar a viabilidade do empreendimento, apresenta valores básicos médios de mercado, praticados por hotéis do mesmo padrão do analisado. Como esses valores poderão sofrer variações devido a diversos fatores fora de nosso controle e por se tratar de material de uso restrito aos profissionais da **CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING** e das empresas proprietárias do projeto, sem qualquer compromisso relativo a seus resultados, não poderão ser, em nenhum momento, referência para justificar lucros ou perdas em qualquer situação, destacando-se mais uma vez as possíveis alterações nas variáveis dos cenários que foram definidos para as estimativas de mercado e desempenho.



As informações contidas neste relatório tem consentimento da CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING para divulgação, desde que mencionada a fonte.

São Paulo, Janeiro de 2021.



Caio Sérgio Calfat Jacob



Alexandre Pereira Mota

CONSULTORES RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO



Caio Calfat

Diretor-geral e fundador da Caio Calfat Real Estate Consulting, é engenheiro civil e atua, há mais de 30 anos, como consultor no mercado turístico-hoteleiro, atendendo às principais construtoras, incorporadoras e operadoras hoteleiras atuantes no mercado brasileiro. Na Caio Calfat, coordenou mais de 400 estudos de mercado no Brasil.

É Vice-Presidente de Assuntos Turísticos-Imobiliário do SECOVI-SP por cinco mandatos consecutivos (de 2012 a 2022) e membro (MRICS) do Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) desde 2013. No SPCVB – São Paulo Convention & Visitors Bureau (www.visitesaopaulo.com) é Vice-Presidente do Conselho de Administração (2019 a 2021) e membro do Conselho Consultivo (2013 a 2019). Atual Presidente (2019 a 2021) da ADIT Brasil – Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil (www.adit.com.br) , tendo sido seu fundador (2006) e membro do Conselho de Administração (2011 a 2019).



CONSULTORES RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO



Alexandre Mota

É graduado no curso de Tecnologia em Hotelaria do Senac São Paulo, com pós-graduação em Gestão de Meios de Hospedagem pela mesma instituição, e em Gestão Mercadológica em Turismo e Hotelaria pela ECA/USP (Escola de Comunicação e Arte da Universidade de São Paulo). Também é mestre em hospitalidade pela Universidade Anhembi Morumbi.

No mercado, atuou como gerente geral de hotel e controller de grandes bandeiras internacionais e redes independentes. Trabalhou em diversas consultorias nas quais foi o responsável técnico para estudos de mercado, de viabilidade financeira e econômica em mais de 200 projetos. Além de diretor na Caio Calfat Real Estate Consulting, é professor para os cursos de pós-graduação da Universidade Anhembi Morumbi e da Fundação Instituto de Administração (FIA).



Escopo da pesquisa

Os estudos obedecem à base metodológica do roteiro do **Hotels & Motels Valuations and Market Studies**, recomendado pelo **Appraisal Institute** e citado como modelo adequado pelo **Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados**, publicado pelo SECOVI-SP em 2012.

- ✓ Reunião com o cliente para informação quanto ao conceito e detalhes do projeto;
- ✓ Pesquisa e levantamento de dados, sociais, políticos e econômicos;
- ✓ Levantamento de hotéis concorrentes;
- ✓ Entrevistas com representantes do município e /ou Estado, do trade turístico e hoteleiro;
- ✓ Análise do terreno (condições de qualidade de vida e espaços ajardinados; vizinhanças e características locais de comércio, serviços e entretenimento; indicativos de crescimento da região do terreno, em relação aos vetores de desenvolvimento urbano);
- ✓ Análise de oferta e demanda do mercado hoteleiro, com intuito de estimar o impacto do projeto no mercado;
- ✓ Estudo de Viabilidade Econômico Financeira com base nos parâmetros identificados no Estudo de Mercado.




Estudos CVM dispensados nos últimos 05 anos

Processos dispensados na CVM		
Nome do Processo CVM	Ano	Nome Fantasia
Royal Palm Tower	2014	Royal Palm Tower
Ibis Niterói Niemeyer	2014	Ibis Niterói Niemeyer
Rio Business Soft Inn	2014	Rio Business Soft Inn
Park Inn by Radisson	2015	Park Inn by Radisson
Best Western Multi Suites	2015	Best Western Multi Suites
Hotel Paiquere (BT Valinhos)	2015	BT Valinhos
Soft Inn São Paulo Business Hotel	2015	Soft Inn São Paulo Business Hotel
The Cityplex Osasco	2015	Comfort Osasco
Niterói Soft Inn Business Hotel	2015	Niterói Soft Inn Business Hotel
Comfort Campinas	2015	Comfort Campinas
Comfort São Bernardo	2015	Comfort São Bernardo
Best Western Eretez Copacabana	2015	Best Western Eretez Copacabana
Adágio Curitiba Batel	2015	Adágio Curitiba Batel
Condomínio Hotel Tatuapé	2015	Ibis Tatuapé
Sleep Inn Jacarei	2016	Sleep Inn Jacarei
Cidade Matarazzo	2016	Cidade Matarazzo
Hotel Premium SBC	2016	Intercity Premium São Bernardo do Campo
Edifício Hotel Itu Terras de São José	2016	Novotel Itu
Golden Tulip Campos Hotel	2016	Golden Tulip Campos dos Goytacazes
Condomínio Edifício HE Itatiba	2016	Ibis Budget Itatiba
Condomínio Hotel Florêncio de Abreu	2017	B&B Hotel Florêncio de Abreu
Share Apartamentos Inteligentes	2017	Share Apartamentos Inteligentes
EDIFÍCIO HOTEL EKO ARUJÁ	2017	Ibis Arujá
SAO International Square	2017	Comfort e Quality São Caetano do Sul
Comfort Hotel & Convention Americana	2017	Comfort Americana
Edifício Hotel Beira Mar	2017	Ibis Budget Piedade
Condomínio VN Faria Lima	2018	VN Faria Lima
Dall Onder Planalto Hotel Bento Gonçalves	2019	Dall Onder Planalto Hotel Bento Gonçalves

Fundada em 1996, a **CAIO CALFAT** atua na área imobiliária e hoteleira com planejamento imobiliário, urbano e hoteleiro de forma integrada, o que proporciona ampla visão na avaliação de novos empreendimentos no mercado, identificação de tendências de desenvolvimento e vetores de crescimento urbano.

ATUAÇÃO

- ✓ Planejamento e Desenvolvimento Hoteleiro e Imobiliário
- ✓ Hotel Asset Management
- ✓ Avaliação Imobiliária e Hoteleira
- ✓ Planejamento e Desenvolvimento de Imobiliário Turístico – Segunda Residência e Multipropriedades
- ✓ Moradia Estudantil e Senior Living
- ✓ Comunidades Planejadas
- ✓ Diagnósticos e Retrofit Hoteleiro



Comentários sobre os critérios de escolha da operadora hoteleira mais adequada para o empreendimento

▪A rede hoteleira foi definida pelos critérios que se descrevem abaixo, desta forma, a escolha da marca se mostra adequada para o empreendimento:

▪**Reconhecimento de Marca:** A Dall'Onder Hotéis é uma rede gaúcha que atualmente conta com 3 hotéis no estado do Rio Grande do Sul.

▪**Canais de Distribuição:** A Dall'Onder Hotéis é uma rede que atua e possui canais de distribuição e comunicação.

▪**Presença de mercado:** A rede está presente na cidade de Bento Gonçalves com os hotéis Dall'Onder Grande Hotel e Dall'Onder Vittoria, e na cidade de Garibaldi o Dall'Onder Ski Gabaribaldi Hotel



Dall'Onder Grande Hotel



Dall'Onder Vittoria



Dall'Onder Ski Garibaldi Hotel

Comentários sobre os critérios de escolha da operadora hoteleira mais adequada para o empreendimento

- O projeto foi concebido como um hotel midscale e contará com a bandeira Dall'Onder, da Dall'Onder Hotéis.
- A Dall'Onder Hotéis é uma companhia brasileira, que possui 1 hotel próprio e administra mais 2 hotéis na região sul do país.
- O hotel em estudo terá 312 UHs ofertadas ao mercado conforme o Memorial de Incorporação exigido pela Lei de Incorporação 4.591/64.



Dall'Onder Planalto Hotel



Este trabalho teve como objetivo realizar o estudo de viabilidade mercadológica e econômico-financeira **do projeto Contrato de Investimento Coletivo (CIC) – Dall’Onder Planalto Hotel**, na cidade de Bento Gonçalves (RS).

O objeto de estudo conta com a bandeira Dall’Onder, com 312 Uhs.

A metodologia para o estudo mercadológico atendeu as orientações do **Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados – SECOVI – SP** e às orientações metodológicas do **Hotels & Motels Valuations and Market Studies – Appraisal Institute**. A elaboração das projeções operacionais e financeiras do hotel em estudo foi realizada conforme o modelo do **Uniform System of Accounting for the Lodging Industry. MA**.



Contrato de Investimento Coletivo – CIC Condo-Hotéis – Dall’Onder Planalto Hotel

Rede	Dall’Onder Hotéis
Bandeira	Dall’Onder
Categoria	Midscale
UHs	312
Previsão de Inauguração	A LOCADORA compromete-se a concluir a construção do hotel em até 34 (trinta e quatro) meses , contados a partir de janeiro do ano de 2020, sendo que a inauguração do Hotel está prevista para ocorrer em março de 2023.



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
 - 2.1 Análise do Mercado de Eventos
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo
5. Análise da penetração do empreendimento no mercado
6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré operacionais
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
8. Metodologia Escolhida
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
10. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
11. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
12. Anexos



1. **Tendências e perspectivas macroeconômicas**
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
 - 2.1 Análise do Mercado de Eventos
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo
5. Análise da penetração do empreendimento no mercado
6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré operacionais
7. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
8. Metodologia Escolhida
9. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
10. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
11. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
12. Anexos

◆ Mesorregião Nordeste Rio-grandense - Microrregião de Caxias do Sul

▪ Bento Gonçalves está localizada na Mesorregião Nordeste Rio-grandense, na Microrregião de Caxias do Sul, divisão do estado do Rio Grande do Sul formada por 19 municípios.

Microrregião de Caxias do Sul



◆ Microrregião de Caxias do Sul

▪No estado do Rio Grande do Sul, Bento Gonçalves ocupa a 14ª posição no ranking das cidades que mais contribuem na formação do Produto Interno Bruto (PIB). Na microrregião, a cidade fica atrás apenas de Caxias do Sul, que sozinha representa quase 58% do PIB microrregional.

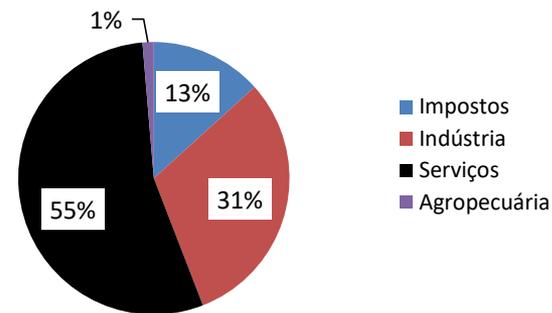
▪Em 2018, a população estimada foi de 898.250 habitantes na microrregião que possui área de 4.965,9 km².

Microrregião de Caxias do Sul		População (2020*)	%	PIB (2018)	%	Área em Km ²
1	Caxias do Sul	517.451	58%	24.678.915	56%	1.652,31
2	Bento Gonçalves	121.803	14%	5.963.269	13%	274,07
3	Farroupilha	73.061	8%	3.426.684	8%	361,68
4	Carlos Barbosa	30.241	3%	2.529.089	6%	229,99
5	Garibaldi	35.441	4%	2.076.992	5%	168,14
6	Flores da Cunha	31.063	3%	1.623.650	4%	272,61
7	Veranópolis	26.553	3%	1.549.594	3%	289,43
8	São Marcos	21.658	2%	849.003	2%	256,25
9	Antônio Prado	13.045	1%	612.662	1%	347,62
10	Cotiporã	3.838	0%	158.086	0%	172,38
11	Nova Roma do Sul	3.717	0%	182.745	0%	149,05
12	Vila Flores	3.396	0%	176.435	0%	107,82
13	Pinto Bandeira	3.036	0%	53.417	0%	105,07
14	Boa Vista do Sul	2.778	0%	90.916	0%	92,93
15	Fagundes Varela	2.741	0%	77.466	0%	134,30
16	Nova Pádua	2.558	0%	71.085	0%	103,24
17	Monte Belo do Sul	2.530	0%	79.016	0%	69,60
18	Santa Tereza	1.726	0%	37.497	0%	73,98
19	Coronel Pilar	1.614	0%	39.566	0%	105,45
		898.250	100%	44.276.087	100%	4.966

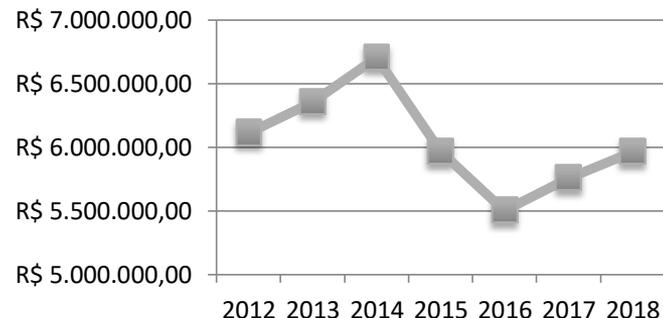
◆ Bento Gonçalves – Indicadores Econômicos (Dados Oficiais Disponíveis)

- O principal contribuinte para a formação do PIB de Bento Gonçalves é o setor de Serviços, seguido dos setores de Indústria e Impostos.
- O PIB da cidade, trazido ao valor presente, tem apresentado Taxa de Crescimento Médio (TCM) de - 0,41% entre 2012 e 2018; O PIB complementado pelas taxas de crescimento do PIB Brasil de 2019 (1,1%), segundo dados do colhidos em www.economia.uol.com.br, tem TCM de - 0,86 % entre 2012 e 2019.

Distribuição do PIB de Bento Gonçalves por setor (2018)



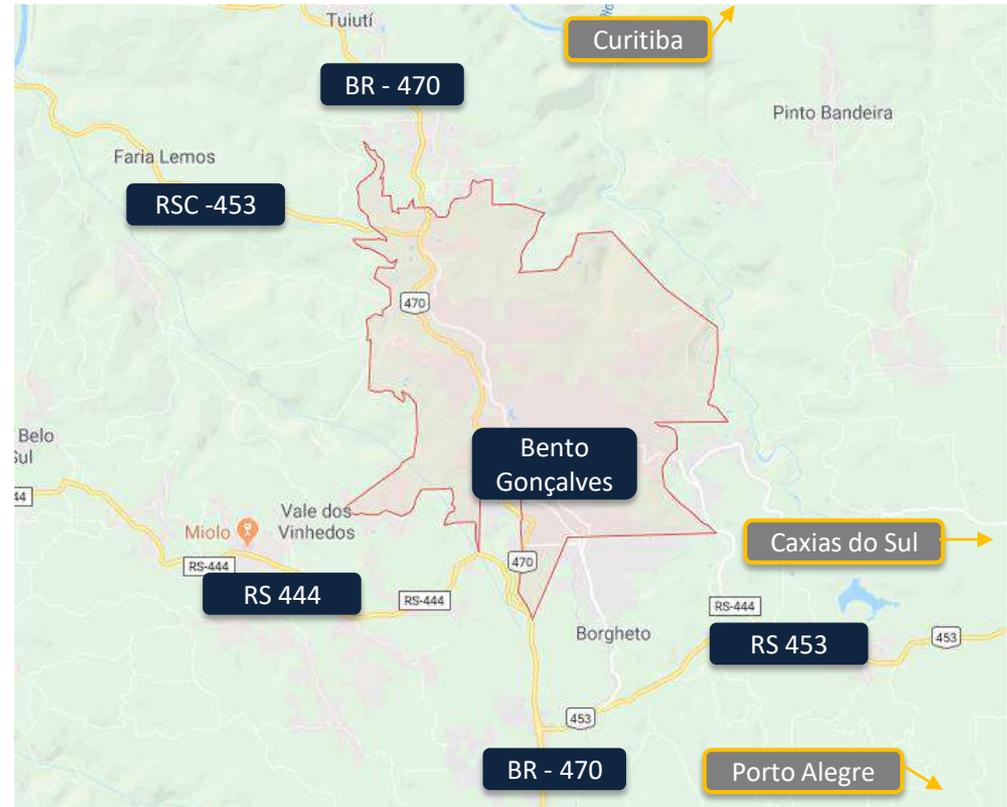
Evolução do PIB de Bento Gonçalves 2010 - 2018



PIB		Empresas		Pessoal Ocupado		IDH-M	
2018	R\$ 5.963.269	2018	7.349	2018	51.841	2010	0,778
2012	R\$ 6.113.420	2013	7.983	2013	54.586	2000	0,712
TCM*	- 0,41%	TCM*	-1,64%	TCM*	- 1,03%	TCM*	0,89%

◆ Bento Gonçalves – Acesso

- É possível acessar Bento Gonçalves a partir da Rodovia BR 470 que atravessa a cidade, e pelas rodovias RS 431 no trecho norte e RS 444 no trecho sul.
- Bento Gonçalves está a 43,9 km (51min) de Caxias do Sul, a 119 km (2h5min) de Gramado e a 122 km (1h55min) de Porto Alegre.
- Os aeroportos mais próximos são o de Caxias do Sul, que opera voos nacionais e o aeroporto de Porto Alegre, principal aeroporto do Rio Grande do Sul que opera voos nacionais e internacionais.





◆ Bento Gonçalves – Indústrias

- O polo moveleiro é representado pelas cidades de Bento Gonçalves, Monte Belo do Sul, Pinto Bandeira e Santa Tereza, totalizam cerca de 300 indústrias. Em 2020, o polo foi responsável por 28% do faturamento do estado.
- O setor vive um momento de retomada, de janeiro a setembro de 2020 houve o faturamento foi de R\$ 1,54 bilhão, o que representa um crescimento de 6% com relação ao mesmo período de 2019.
- Para 2021, de acordo com o Sindicato das Indústrias do Mobiliário de Bento de Gonçalves (Sindmóveis), a projeção é de um crescimento real de 4%.
- O último levantamento das maiores empresas do Sul, indica que seis empresas da cidade estão dentre as 500 maiores. Destas 03 são do setor moveleiro, dentre elas destacam-se: Todeschini S/A, a Vinhos Salton S/A, Bertolini S/A, Unicasa Indústria de Móveis S/A e Newsul S/A Embalagens e Componentes e a Ceran - Cia. Energ. Rio das Antas.

Todeschini 



UNICASA
Indústria de Móveis S/A



Bertolini.
COZINHAS DE AÇO

Ceran 
Cia. Energética Rio das Antas

500
MAIORES DO SUL
GRANDES & LÍDERES

O ranking pondera o índice que apresenta a saúde financeira da empresa não apenas em função da renda, e sim, pela ponderação de três indicadores financeiros: patrimônio líquido (50%), receita líquida (40%) e lucro líquido ou prejuízo (10%).



◆ Bento Gonçalves – Serviços e Compras

- Bento Gonçalves conta com 2 shoppings: o Shopping Center Bento Gonçalves localizado na região central da cidade e o L'América Shopping Center, no bairro São Bento. Ambos empreendimentos são de pequeno porte, mas contam com infraestrutura de alimentação e lazer.
- Os pontos de serviço e comércio de Bento Gonçalves são frequentados por moradores do próprio município e por residentes das cidades menores do entorno, como Carlos Barbosa, Garibaldi e Pinto Bandeira.
- Em termos gastronômicos, a cidade conta com um roteiro que envolve a Rua Planalto e a Rua Henry Hugo Dreher. Na extensão das vias há empreendimentos gastronômicos nobres, com restaurantes especializados em massas, pizzarias, hamburguerias, comida oriental entre outras opções.

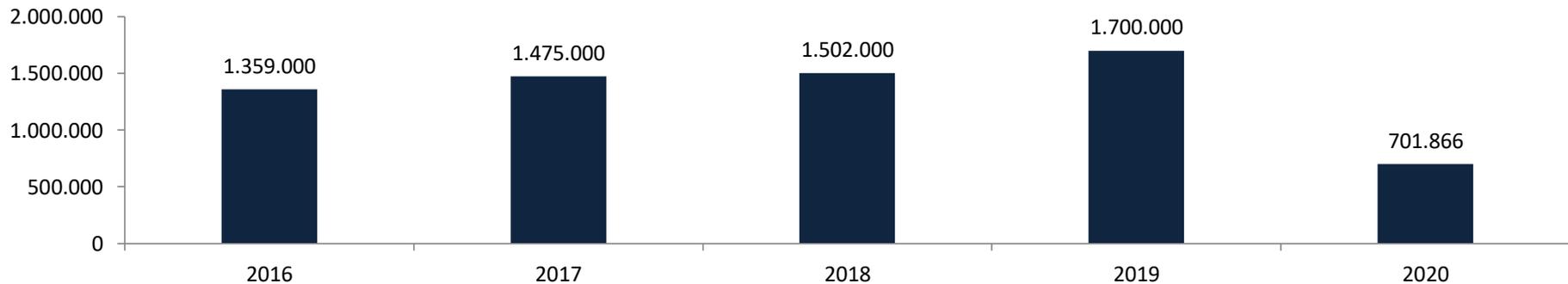


◆ Bento Gonçalves – Turismo

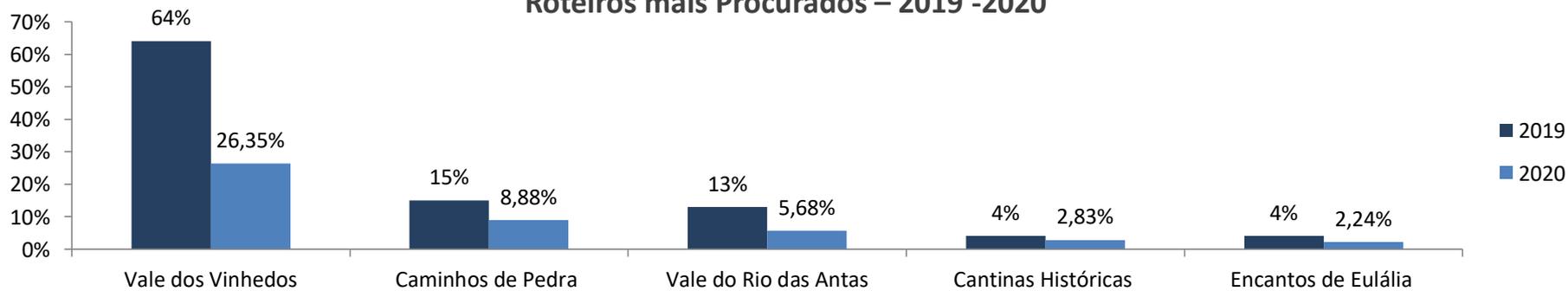
- Amparado pelo turismo de experiência, Bento Gonçalves se consolidou como um dos destinos mais procurado na região da Serra Gaúcha.
- As vinícolas existentes tiveram papel no desenvolvimento da atividade turística na região. Anualmente, visitantes do Brasil inteiro se deslocam a Bento Gonçalves com o propósito de conhecer mais a fundo a produção de vinho e desfrutar das atividades ligadas a esse setor. O enoturismo é visto como o um dos grandes motores do turismo local.
- A prefeitura municipal de Bento Gonçalves mantém 5 rotas turísticas, que são: Vale dos Vinhedos, Caminho de Pedras, Vale do Rio das Antas, Cantinas Históricas e Encantos da Eulália. Segundo levantamento da própria prefeitura, o roteiro mais procurado é o Vale dos Vinhedos, justamente pelo apelo das vinícolas que lá estão localizadas.
- Em seguida, o Caminho de Pedras também merece destaque, pela existência de grandes opções gastronômicas, além de vistas que promovem o turismo contemplativo.
- 83% da demanda turística é proveniente de 4 estados: Rio Grande do Sul, Santa Catarina, São Paulo e Paraná. O Rio Grande do Sul é o principal Estado emissor com 54% dos turistas.
- Em 2020, mesmo em um cenário desafiador, a cidade manteve a movimentação turistas na casa de 701 mil visitantes de acordo com a informação divulgada pela Prefeitura da cidade.
- Os hábitos de hospedagem seguem inalterados com média de estada de 2,66 dias, com demanda maior demanda de turistas provenientes do próprio estado.

◆ Bento Gonçalves – Turismo

Número de Visitantes – Bento Gonçalves



Roteiros mais Procurados – 2019 -2020



◆ Bento Gonçalves – Turismo

Vale dos Vinhedos



Caminhos de Pedra



Vale do Rio das Antas



Rotas Cantinas Históricas



Rota Encantos de Eulália



◆ Bento Gonçalves – Turismo

- A Secretaria de Turismo da cidade tem buscado alternativas para fomentar o turismo em períodos de baixa sazonalidade.
- As ações envolvem a divulgação de Bento Gonçalves como um destino com paisagens e atrações diferentes em cada período do ano. O objetivo dessa proposta é atrair turistas em períodos de alta sazonalidade e oferecer uma nova experiência em períodos de baixa sazonalidade.
- Outra ação é a formatação de um produto turístico com período mínimo de 2 dias, onde Bento Gonçalves seja o destino principal e suscetível de pernoite. Assim, o turista poderá integrar ao roteiro a visita das cidades do entorno e cidades como Gramado e Canela como passeios de um dia, mas instalados na oferta hoteleira de Bento Gonçalves.



◆ Bento Gonçalves – Eventos

- Bento Gonçalves se posiciona como um destino de feiras de grande porte (acima de 5 mil pessoas) ligadas ao setor moveleiro local, eventos corporativos e associativos de entidades do Rio Grande do Sul e eventos direcionados ao setor de vinhos. Conforme o calendário público de alguns empreendimentos e o site da Prefeitura, as principais tipologias de eventos que ocorrem na cidade são congressos, simpósios e encontros.
- Bento Gonçalves já conta com um calendário fixo de eventos, voltado principalmente para o setor moveleiro e vinícola.

Principais eventos fixos	Público última edição	Duração	Periodicidade
Movelsul	30.284	4 dias	bianual/ano par
FIMMA Brasil	23.657	4 dias	bianual/ano impar
Fiema Brasil	7.679	3 dias	bianual/ano par
Envase	10.234	3 dias	bianual/ ano par
Expobento	253.000	10 dias	anual
Wine South America	6.600	3 dias	anual

- Para feiras e outros eventos de grande porte, o principal espaço da cidade é o Fundaparque. Em 2019, o espaço sediou 49 eventos, um crescimento de 16% em relação a 2018.
- Em 2020, devido ao COVID – 19 os eventos foram realizados até o mês de março.
- O calendário de eventos segue alterado com remanejamento das feiras previsto para entre o segundo semestre de 2021 e 2022.

◆ Bento Gonçalves – Eventos

▪ Bento Gonçalves oferece opções de espaços para realização de eventos de pequeno a médio e grande porte, com opções em hotéis sendo o Dall'Onder Grande Hotel o maior em capacidade, comporta até 900 pessoas em formato auditório.

▪ Para feiras e outros eventos de grande porte, o principal espaço da cidade é o Fundaparque. O Parque de Eventos de Bento Gonçalves dispõe de uma área territorial de 322.566 m² e é considerado um dos maiores espaços cobertos e climatizados para eventos da América Latina, com área de 58.000m².



Dall'Onder Grande Hotel



Fundaparque

◆ Novos Projetos

Piazza Salton – Localizado na região central da cidade, o projeto será construído na antiga Vinícola Salton.

O empreendimento está orçado em R\$ 147 milhões e prevê a construção de 10 mil m² de área comercial e torre residencial com 55 apartamentos. Além das lojas estão previstas a construção de uma praça central multiuso, espelho d'água, parque infantil e estacionamento com 1,5 mil vagas.

As obras já estão em andamento e a previsão de inauguração é 2022.



◆ Novos Projetos

Bento 20+ - O projeto é uma iniciativa que visa projetar o futuro da cidade através de 06 pilares estruturantes: Educação; Sustentabilidade; Inovação e Empreendedorismo; Cidadania Plena; e Inserção Global.

Para idealizar este masterplan foram reunidas 28 entidades da cidade totalizando 200 profissionais envolvidos. Foram criadas 10 câmaras de trabalho dentro dos seguintes tópicos: Ambiente e Desenvolvimento Sustentável; Cidadania; Desenvolvimento Rural; Educação; Indústria, Comércio e Serviços; Saúde; Segurança; Tecnologia, Inovação e Empreendedorismo; Turismo e Cultura; e Urbanismo, Mobilidade Urbana e Infraestrutura.

No turismo as diretrizes trabalham a valorização da identidade cultural, a manutenção da movimentação de turistas durante o ano todo e o fortalecimento do destino dentro e fora do estado.



◆ Observações de Risco: COVID - 19

▪ A Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou, em 30 de janeiro de 2020, que o surto da doença causada pelo novo coronavírus (COVID-19) constitui uma Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional – o mais alto nível de alerta da Organização, conforme previsto no Regulamento Sanitário Internacional. Em 11 de março de 2020, a COVID-19 foi caracterizada pela OMS como uma pandemia.

▪ No Brasil, o primeiro caso oficial foi registrado em 26 de fevereiro. Fator que colocou o Brasil em meio a pandemia e suas implicações sociais, políticas e econômicas.

▪ Em janeiro de 2021, a atividade econômica segue impactada pela pandemia, porém com o início da vacinação em massa espera-se um maior controle da doença no país.

▪ Assim, destaca-se essa observação de risco futuro conforme pandemia se estabeleça e seja tratada no Brasil, prolongando ou não seus efeitos na sociedade economia, o que pode alterar a curva de tendências dos dados sócios econômicos apresentados nesse trabalho e que deram suporte aos estudos de demanda e financeiros.

▪ Os efeitos da crise do COVID 19 na economia estão assim estimados para o Brasil, conforme o Relatório de Projeções Econômicas de Longo Prazo do Itaú BBA.

Itaú BBA	15/01/2021					
	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P
PIB nominal – Bilhões de reais	7.544	8.503	9.203	9.646	10.101	10.612
PIB nominal – Bilhões de dólares	1.462	1.725	1.938	2.042	2.162	2.296
Crescimento real do PIB	-4,1%	4,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Taxa de desemprego - média do ano	13,5%	14,2%	13,7%	13,0%	12,3%	11,7%
Taxa de desemprego - fim de período	14,2%	14,2%	13,3%	12,6%	11,9%	11,4%
Taxa de juros						
Selic – final do ano	2,00%	3,50%	3,50%	4,00%	4,50%	4,75%
Selic – média do ano	2,81%	2,75%	3,50%	3,96%	4,46%	4,75%
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	-2,41%	-0,10%	0,23%	0,97%	1,46%	1,70%
CDI - final do ano (anualizado)	1,90%	3,40%	3,40%	3,89%	4,39%	4,64%
CDI - acumulado no ano	2,78%	2,60%	3,40%	3,83%	4,33%	4,63%
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	4,55%	3,58%	4,05%	3,88%	3,80%	3,80%
TLP (Taxa real) – fim de período	1,83%	1,84%	2,23%	2,30%	2,25%	2,21%



◆ Considerações

- A cidade tem se mantido estável em termos de crescimento econômico, com indicadores correspondentes a média das cidades brasileiras.
- Bento Gonçalves já é consolidada e reconhecida principalmente pela produção vinícola e moveleira.
- Tem amadurecido seu posicionamento como destino de lazer dentro da Região das Serras Gaúchas, com um crescimento significativo de demanda nos últimos anos. Também está se consolidando como destino de eventos com a exploração do Fundaparque e do Dall'Onder Grande Hotel.
- É estruturada em termos de serviço e comércio e, a carência identifica na cidade que prejudica a promoção do destino são as vias de acesso, boa parte dos trechos não são duplicados e estão mal conservados.
- De modo geral, Bento Gonçalves é uma cidade estruturada e está trabalhando para explorar todo o seu potencial de forma integrada.



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
3. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
7. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
8. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
9. Anexos

2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança

◆ Macrolocalização

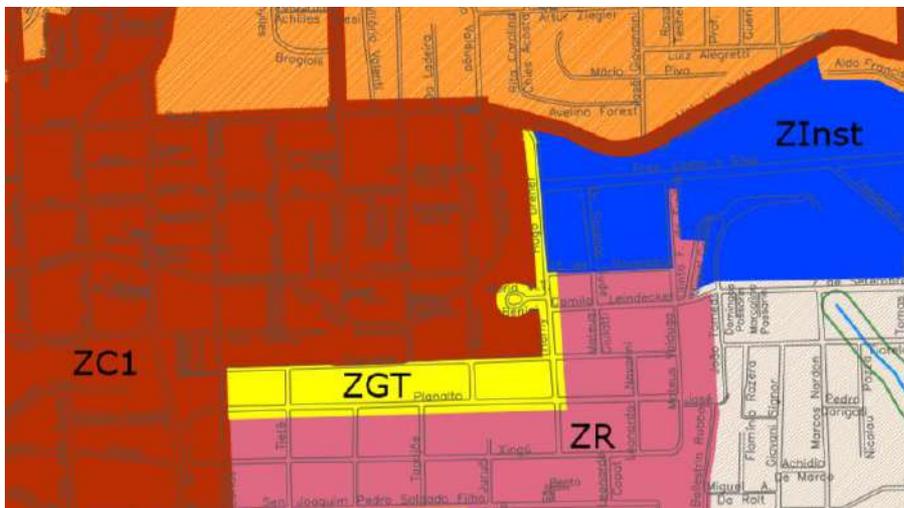
- Na macrolocalização, o terreno em estudo está bem posicionado, possui fácil acesso a partir dos dois principais trechos de entrada para Bento Gonçalves, com destaque para a entrada alternativa, no entroncamento entre a Rodovia RS – 453 (Rota do Sol) e a Rodovia RS – 444, que segue sentido Caxias do Sul e passa por Farroupilha. A rodovia possui acesso direto até a via onde está o terreno em estudo.
- Essa configuração facilita o acesso da demanda que desembarca no aeroporto de Caxias do Sul com destino aos pontos de interesse da cidade, principalmente ao Fundaparque.

Vias de Acesso	
BR - 470	
RS - 453	
RS - 444	



◆ Macrolocalização

De acordo com o Mapa de Zoneamento Urbano disposto pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (IPURB), o terreno em estudo está localizado em uma região denominada Zona Gastronômica. A região é formada pela Rua Heryn Hugo Dreher, Rua Parnaíba e pela Rua Planalto. Na delimitação, há incentivo para implantação de espaços gastronômicos e de uso turístico. No entorno, a ocupação é mista entre áreas residenciais e comerciais.



Legenda	
	Zona de Ocupação Intensiva
	Zona Central Principal
	Zona Especial Institucional
	Zona Gastronômica Turística
	Zona Especial Residencial
	Zona de Ocupação Extensiva

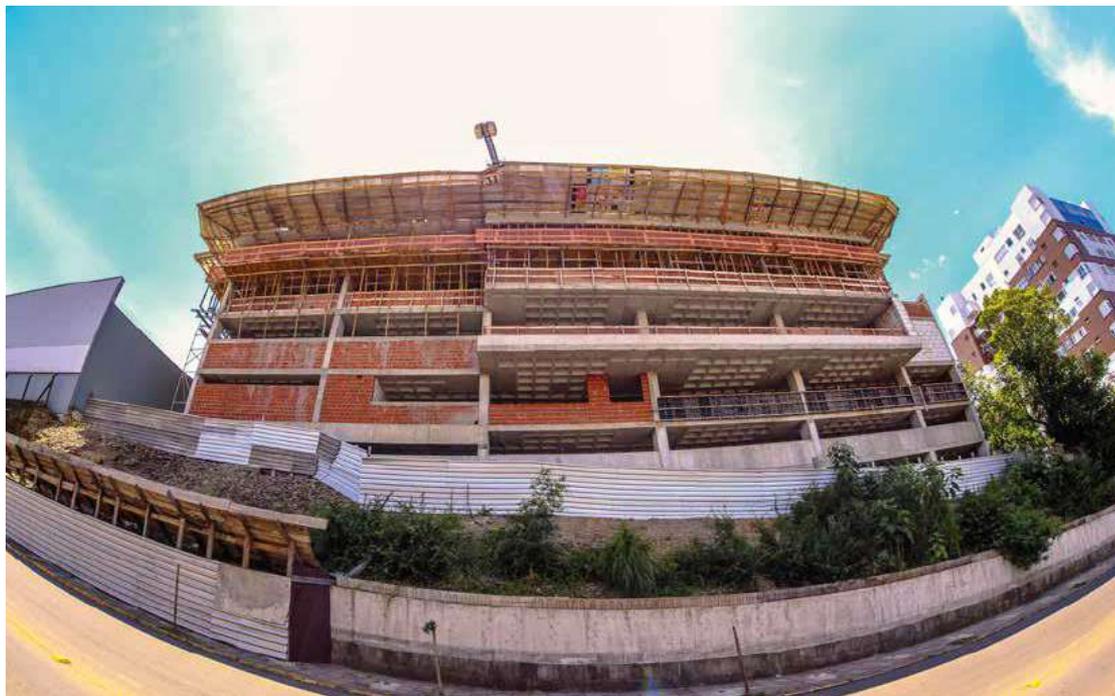
2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança

◆ Microlocalização

- O terreno em estudo está localizado na R. Henry Hugo Dreher, nº88, no bairro Planalto. A via é iluminada, segue em sentido duplo e o pavimento está adequado.
- Conforme mencionado, a rua integra a rota gastronômica e em sua extensão, há alguns bares e restaurantes qualificados, pontos turísticos como a Casa das Artes, Museu do Imigrante e a Igreja São Bento. O terreno também está próximo de um dos principais geradores de demanda da cidade em termos de eventos, o Dall'Onder Grande Hotel.
- No entorno imediato há uma hamburgueria, uma unidade da companhia de saneamento CORSAN e um posto de gasolina.
- O empreendimento terá boa visibilidade a partir da extensão da via, uma vez que os demais empreendimentos do entorno possuem poucos andares, atendendo as condições da lei de zoneamento.



◆ Microlocalização



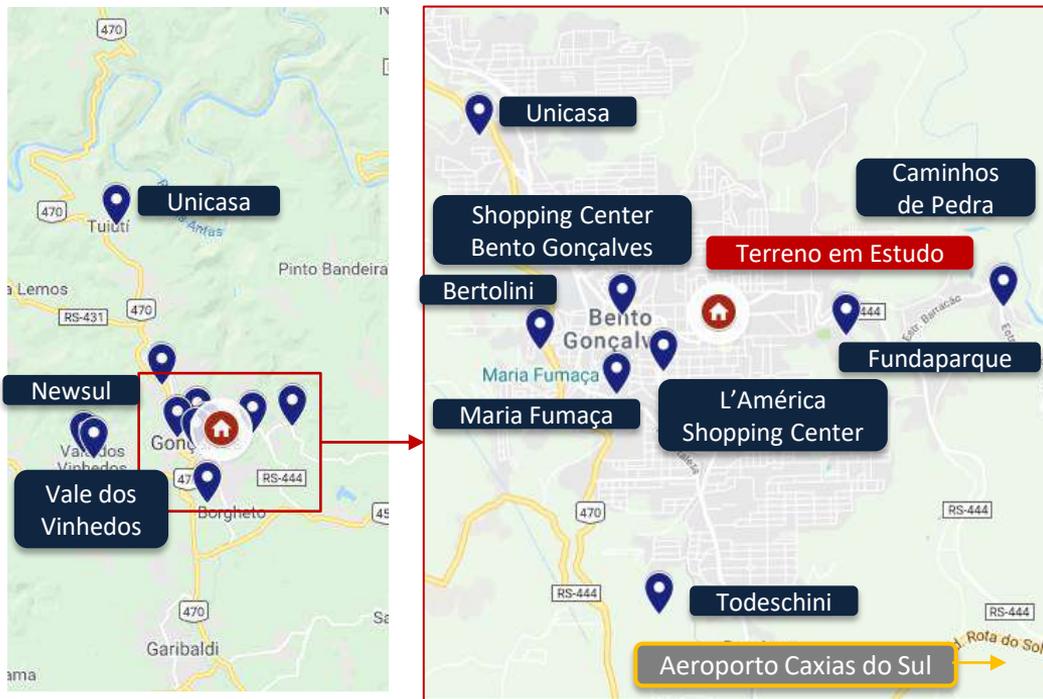
Terreno em Estudo



◆ Microlocalização



◆ Pontos de Interesse



Ponto de Interesse (a partir do terreno)	Distância	Tempo (de carro)
Aeroporto Caxias do Sul	39,8 km	45 min
Shopping Center B. Gonçalves	1,9 km	6 min
L'América Shopping Center	1,5 km	3 min
Unicasa	4,4 km	11 min
Newsul	12,2 km	21 min
Bertolini	3,9 km	9 min
Todeschini	4,6 km	12 min
Vale dos Vinhedos	12,5 km	22 min
Caminhos de Pedra	5,1 km	9 min
Maria Fumaça	2,9 km	8 min
Fundaparque	2 km	5 min



◆ Considerações

- O terreno em estudo está localizado na região do centro expandido, em uma das regiões mais valorizadas de Bento Gonçalves.
- Possui fácil acesso a partir da Rodovia RS – 444 e está situado dentro da delimitação cujo uso é incentivado de forma a atrair novos empreendimentos que usualmente servem de apoio para hóspedes, sejam estes do segmento de lazer, eventos ou corporativo.
- O terreno está bem posicionado em relação aos principais pontos de interesse e geradores de demanda, principalmente no segmento de eventos com a proximidade do Fundaparque e do Dall’Onder Grande Hotel. O acesso as áreas de interesse industrial da cidade e ao principal atrativo turístico (Vale dos Vinhedos) são viáveis, entretanto, é importante ressaltar que há outras opções hoteleiras na cidade melhor localizadas nesse quesito.

Desta forma, damos como oportuna a localização do empreendimento hoteleiro.



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
3. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
7. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
8. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
9. Anexos



◆ Cesta Competitiva

- Para identificação da cesta competitiva, foram listados os hotéis da cidade de Bento Gonçalves.
- Os hotéis diferenciam-se entre si e com o hotel em estudo, seja por preço, localização, produto, serviços ou demanda, por exemplo. Sendo assim, cada hotel da cesta competitiva foi analisado de forma individual e comparado ao produto em estudo para avaliar o nível de competitividade entre eles.
- Foram criados índices de competitividade, onde:
 1. **Primária:** compete 100% com o hotel em estudo e todas as UHs são consideradas no grupo competitivo;
 2. **Secundária:** compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de UHs são consideradas no grupo competitivo;
 3. **Terciária:** compete 25% com o hotel em estudo e um quarto do número total de UHs são consideradas no grupo competitivo;
 4. **Não competitivo:** onde o produto é retirado do grupo por não oferecer UHs que possam vir a concorrer com o hotel em estudo.
- Foram identificados 8 hotéis que no total ofertam ao mercado 1095 unidades habitacionais (uhs) e após ponderação, foram considerados 6 hotéis das quais 801 Uhs irão competir de forma efetiva com o hotel em estudo.

3. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução



◆ Cesta Competitiva

- A taxa de ocupação do mercado estudado está 46% de taxa de ocupação com diária média sem café de R\$ 195,12.
- As informações foram obtidas por meio de pesquisa direta realizadas nos hotéis, coleta de dados em fontes secundárias e ponderações da equipe da Caio Calfat Real Estate Consulting.

Tabela de Oferta - Grupo Competitivo e Demanda

Item	Inauguração	Hotel	UH	Categoria	IC	UH Comp.
1	2007	Hotel & Spa do Vinho, Autograph Collection	128	2.Midscale Superior	0%	0
2	2001	Villa Michelin	57	2.Midscale Superior	0%	0
3	2010	Laghetto Viverone Bento	121	3.Midscale	100%	121
4	2002	Dall'Onder Vittoria Hotel	109	3.Midscale	100%	109
5	1980	Dall'Onder Grande Hotel	256	3.Midscale	100%	256
6	2019	Laghetto Viverone Estação	250	3. Midscale	100%	250
7	1968	Hotel Vinocap	119	4.Econômico	50%	60
8	2016	Slaviero Slim Bento Gonçalves	100	5. Econômico	50%	50
			1095			801

3. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução




◆ Cesta Competitiva

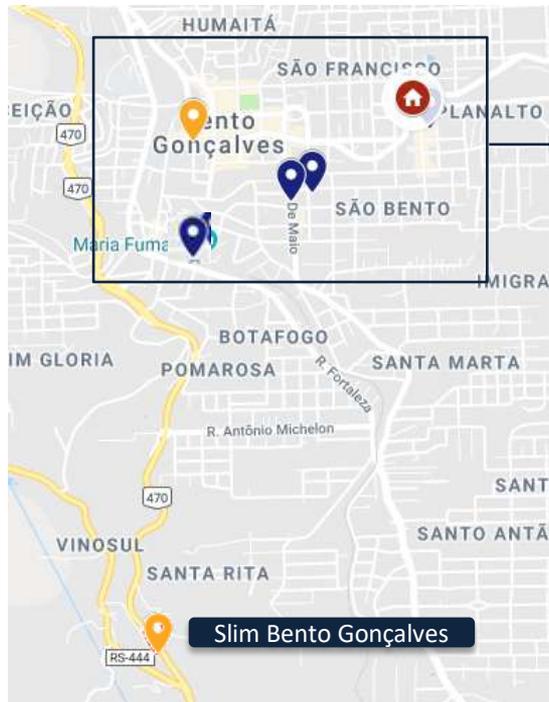
- O quadro ilustra a prática de diárias cobradas pelos hotéis da cesta competitiva e o valor da diária média ponderada sem café da manhã, calculada com base nos valores efetivos durante a semana (alta e baixa temporada), para diárias em quarto single.

Devido ao COVID -19 o posicionamento tarifário de alguns empreendimentos pode estar alterado.

Tabela de Oferta - Grupo Competitivo e Demanda										DM (sem café)
Item	Inauguração	Hotel	UH Comp.	Quadro de Diárias - Single UH Base						
				Webpage	Hotel	Decolar	Booking	Corporativa	Média	
1	2010	Laghetto Viverone Bento	121	261,00	261,00	291,00	290,00	208,80	262,36	241,56
2	2002	Dall'Onder Vittoria Hotel	109	240,33	240,33	290,29	291,14	192,27	240,95	220,15
3	1980	Dall'Onder Grande Hotel	256	247,43	247,43	309,14	300,00	197,95	249,47	228,67
4	2019	Laghetto Viverone Estação	205	174,00	174,00	195,00	168,14	139,20	169,15	148,35
5	1968	Hotel Vinnocap	60	137,97	137,97	169,71	168,57	110,37	144,92	116,92
6	2016	Slavieiro Slim Bento Gonçalves	50	174,00	174,00	195,00	168,14	139,20	169,15	141,15
			801						216,90	195,12

3. Análise do mercado hotelero por segmento e perspectivas de sua evolução

◆ Cesta Competitiva



 Midscale  Econômico  Supereconômico

◆ Oferta e Demanda

- A oferta hoteleira de Bento Gonçalves é formada por empreendimentos familiares e de redes locais, sendo a mais antiga e referência na cidade a rede Dall'Onder que está presente e em ampliação nas cidades do entorno.
- O Dall'Onder Grande Hotel finalizou a ampliação da área de eventos com um novo espaço com capacidade para 900 pessoas em formato auditório, o que reafirma o posicionamento do empreendimento como o maior em capacidade e um dos mais importantes geradores de demanda para a cesta competitiva.
- O Laghetto Viverone é um produto moderno e é um dos hotéis mais novos da cidade. Integra o complexo Centro Profissional Viverone Planalto, empreendimento composto por salas comerciais, lojas e hotel.
- A rede Laghetto Hotéis ampliou seu portfolio com a abertura do Viverone Estação no início de novembro de 2019.
- O Oteo Bento Gonçalves, passou a ser administrada Slaviero Hotéis em outubro de 2020 sobre a bandeira Slim, dentre os pontos de mudança está a implantação de serviços de coffee shop com cardápios rápidos.



◆ Oferta e Demanda

- Bento Gonçalves vem passando por um momento de alteração do perfil de demanda, nos anos anteriores o mercado estava centrado em público corporativo, porém com o amadurecimento do destino muitos turistas de lazer passaram a frequentar a região em períodos fora alta temporada.
- A manutenção de um calendário com grandes eventos ajuda a equilibrar os meses de baixa temporada, porém sazonalidade ainda é um ponto a ser contrabalanceado em boa parte dos empreendimentos. Como demanda complementar há o mercado de hóspedes corporativos de visitam toda a região.
- Durante muitos anos Gramado se posicionou como um destino de grande captação de público, porém com a expansão do mercado de Bento Gonçalves atualmente observa-se a distribuição deste mercado também na cidade.
- A movimentação em 2019 é levemente superior ao ano de 2018 com acréscimo de 3,86% em termos de taxa de ocupação.
- A estada média do destino segue estável com média de 02 a 03 dias de permanência.

◆ Oferta Futura

O Boulevard Convention Vale dos Vinhedos será implantado na divisa entre Bento Gonçalves e Garibaldi e integrará um centro de eventos, um hotel, área gastronômica e loja de vinho. O hotel contará com 211 Uhs e terá a bandeira Plaza, da Rede Plaza de Hotéis, Resorts e SPAs. O centro de convenções ocupará área de 3.400 m² com capacidade para 1.700 pessoas em formato auditório. As obras já estão em andamento com previsão de entrega em 2022.





◆ Considerações

- Com base nos dados apresentados, percebe-se que se a hotelaria de Bento Gonçalves está aos poucos se reposicionando de acordo com a mudança do perfil de demanda que vem ocorrendo nos últimos anos, com o maior reconhecimento da cidade como destino de lazer.
- Atualmente o mercado passa por um momento de absorção da nova oferta com a entrada o Viverone Estação que inaugurou no final de 2019.
- O setor projeta para 2021 e 2022 como anos de retomada gradual dos setor, aliado a protocolos de saúde e a volta dos eventos de grande porte.



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
3. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
7. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
8. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
9. Anexos



◆ O Hotel x Mercado: Projeção de Demanda e Oferta

▪ Para efeito de cálculo da taxa de projeção de demanda foram utilizados os seguintes dados:

1. PIB da Cidade de Bento Gonçalves de 2012 e 2019 – sendo 2012 - 2018 os últimos dados oficiais disponibilizados pelo IBGE e complementados pela taxa de crescimento do PIB Brasil de 2019 (1,3%), segundo dados do colhidos em www.economia.uol.com.br, o que gerou índice de crescimento de -0,86% % a.a. no período de 2012 a 2019.
2. A cidade está se consolidando como um destino turístico de projeção nacional. Dessa forma, para o estudo do hotel os dados de crescimento dessa demanda são importantes e significativos. Entre 2012 e 2019, a taxa média de crescimentos foi de 11,11%.
3. A partir da ponderação dos dados de crescimento econômico e ponderando a questão do COVID -19 foi ponderado entre os anos de 2019 a 2021 o crescimento da demanda foi ajustado voltando aos patamares de 2,74% a partir de 2022.

Taxa de Projeção de Demanda		
Item	Taxa	Peso
PIB	-0,86%	7
Fluxo Turístico	11,11%	3
Taxa de Projeção	2,74%	10

Taxas de Projeção de Demanda		
Período	Corte	Taxa
2019 a 2021	30%	1,92%
2022 a 2025	0%	2,74%
2026 a 2028	0%	2,74%



◆ O Hotel x Mercado: Projeção de Demanda e Oferta

Aplicando-se as taxa de projeção de demanda obtidas no número inicial de demanda gerada pelo número de diárias vendidas em 2019, conforme a apuração da pesquisa de campo, chega-se à seguinte projeção de demanda – diárias vendidas/dia. Para cálculo do demanda em estudo ponderou-se a redução da demanda em 2020 em 55% da demanda realizada em 2019 e para 2021 foi projetado o crescimento de 75% da demanda estimada em 2020.

Os dados seguem o relatório Recuperação da Hotelaria Urbana no Brasil da Hotel Invest (anexo).

Projeção Demanda		Demanda ajustada
Ano	Demanda	
2019	368	
2020	375	166
2021	382	290
2022	393	393
2023	404	404
2024	415	415
2025	426	426
2026	438	438
2027	450	450
2028	462	462
2029	475	475

Demanda: Média diária de diárias vendidas



◆ O Hotel x Mercado: Projeção de Demanda e Oferta

- A oferta futura identificada foi somada à oferta do grupo competitivo destacado.

Entradas:

Boulevard Convention Vale dos Vinhedos –
211Uhs das quais 106 Uhs irão competir com o
hotel em estudo (2022)

Projeção de Oferta				
	Inicial	Entrada	Saída	Final
2019	801			801
2020	801			801
2021	801			801
2022	801	106		907
2023	907			907
2024	907			907
2025	907			907
2026	907			907
2027	907			907
2028	907			907
2029	907			907

Os hotéis considerados na coluna de saídas referem-se ao reposicionamento dos mesmos em novos grupos competitivos, conforme a entrada de novos hotéis na cesta em análise. **Obs.: números arredondados.**

4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado



◆ O Hotel x Mercado: Desempenho

	Oferta			Hotel X Mercado				Demanda		Desempenho	
	Mercado	Hotel	Total	D. Ideal	Penetração	Pick Up 1	Pick Up 2	Mercado	Hotel	% TO	DM
2023	907	312	1219	25,61%	100%	18	8	404	129	41,46%	265,00
2024	907		1219	25,61%	105%	20	8	415	140	44,71%	271,63
2025	907		1219	25,61%	105%	25	8	426	148	47,29%	278,42
2026	907		1219	25,61%	105%	30	8	438	156	49,90%	285,38
2027	907		1219	25,61%	105%	35	8	450	164	52,53%	292,51

Legenda na próxima página

O hotel deve se estabelecer no mercado como uma boa opção de hotel de turismo com razoável oferta de lazer. Dessa forma, o hotel deve atrair famílias que dividirão o tempo entre o hotel e as atividades turísticas na região. Além disso, deve-se considerar a demanda extra que deverá ser absorvida pela área de eventos do Dall’Onder Grande Hotel que está duplicando sua área de eventos.

Dessa forma, foram considerados dois pick-ups para o hotel (demanda complementar ao existente no mercado atual). Uma proveniente de atratividade turística do local com mais opções de hospedagem e outra considerando o transbordo de demanda de eventos do Dall’Onder Grande Hotel que só possui 256 uhs.

4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado



◆ O Hotel x Mercado: Desempenho

Legenda:

Mercado: Disponibilidade de Uhs para venda no ano;

Hotel: acréscimo de oferta do hotel em estudo no grupo competitivo;

Total: Hotel em Estudo + Grupo Competitivo;

D. Ideal: Percentual que divide proporcionalmente a demanda entre os hotéis do grupo competitivo. O valor indicado é a proporção da demanda que cabe ao hotel em estudo;

Penetração: Desempenho do hotel positivo ou negativo em relação a sua D. Ideal – Considerou-se penetração positiva pois é um produto novo, com uma diária mais baixa e melhor qualidade de produto que à de alguns dos concorrentes atuais.

Pick up: Demanda captada fora do grupo competitivo estimado. Pick Up 1: captação de fluxo turístico complementar da oferta do hotel; Pick up 2 referente a transbordo de eventos no Dall’Onder Grande Hotel .

Demanda do Hotel: Aplicação do Fair Share e da taxa de penetração na demanda estimada para o grupo competitivo;

% TO: Estimativa de taxa de ocupação para o hotel em estudo.

DM: Diária Média. Projeção de valores a serem cobrados pelo hotel; não inclui café da manhã, valores correntes de Janeiro de 2021.

Projeção de diária média: Diária média ano 1 foi baseada na análise da cesta competitiva – pág. 44, e as características do hotel e de seu posicionamento. Os demais anos refletem processo de posicionamento do hotel no mercado – marca, localização e público alvo.



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
3. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
7. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
8. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
9. Anexos

5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial

Rubricas dos Responsáveis pelo Estudo



◆ Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial.

▪ Os preços de venda sugeridos estão apontados na tabela lado. Os apartamentos serão ofertados com o mesmo valor e está composto por Construção + Terreno + FF&E. sem distinção de valores e cobranças em separado. Gastos pré-operacionais e capital de giro são obrigações do Locador.

Item de Composição	Reais (\$)
Construção + Terreno+ FF&E	350.000,00
Valor Total	350.000,00



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
3. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
7. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
8. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
9. Anexos

◆ Premissas para o Estudo de Viabilidade Econômico Financeira - Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

- A projeção de resultados foi baseada no desempenho estimado para o hotel nos primeiros cinco anos de operação, conforme o item Análise do Posicionamento Competitivo e Penetração do Empreendimento no Mercado (taxa de ocupação e diária média prevista).
- O Fluxo de Caixa para as análises financeiras foram estimados em 10 anos, sendo os cinco primeiros anos conforme as projeções de resultados. A Rede Dall'Onder estimou-se alguns custos conforme sua metodologia de trabalho e experiência. A Caio Calfat não se responsabiliza por essas previsões.
- O Contrato firmado entre os investidores é o de locação com valores fixos, conforme o Contrato de Locação Hoteleira e Outras Avenças, segundo as cláusulas primeira e segunda e seus itens que estabelecem o objeto do contrato como a locação das unidades habitacionais e todas as áreas do hotel por período de 10 anos (Verificar Prospecto Resumido).
- O Aluguel foi definido em R\$ 10.042,00 para o primeiro ano de operação e de R\$ 22.440,00 para os anos seguintes para cada unidade habitacional, conforme a cláusula cinco e seus itens do Contrato de Locação Hoteleira e Outras Avenças (Verificar o Prospecto Resumido).
- Os valores são correntes de janeiro de 2021, sem inflação, apresentados antes do Imposto de Renda.



◆ Premissas para o Estudo de Viabilidade Econômico Financeira - Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

- Os resultados operacionais estão apresentados no modelo do Uniform System of Accounting for the Lodging Industry, modelo mundial reconhecido pela indústria hoteleira e utilizado pelas principais redes hoteleiras do mundo. Separando os centros de receita (departamentos operacionais) dos centro de custo (gastos não distribuíveis).
- As receitas foram estimadas conforme valores médios de receita; esses valores foram pesquisados nos hotéis definidos na cesta competitiva.
- O Estudo de Viabilidade não contempla as taxas cobradas durante o período pré-operacional, pois as mesmas serão arcadas pela Rede Dall'Onder.
- Termos específicos do demonstrativo de resultado foram detalhados no Glossário.
- Todas as despesas e remuneração das partes já estão previstas no DRE.
- Os resultados podem não ser atingidos, são frutos de premissas mercadológicas e de ambiente sócio e econômico verificada no momento da pesquisa, mudanças nessas premissas alteram o resultado
- A LOCADORA compromete-se a concluir a construção do hotel em **até 34 (trinta e quatro) meses**, contados a partir de janeiro do ano de 2020, sendo que a inauguração do Hotel está prevista para ocorrer em março de 2023. A Caio Calfat não se responsabiliza por essas previsões.
- Para efeito de projeção financeira, iniciou-se o estudo operacional-financeiro em janeiro de 2023, para facilitar o entendimento dos investidores ao se considerar um ano (exercício) de janeiro a dezembro.



◆ Premissas para o Estudo de Viabilidade Econômico Financeira - Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

Demonstrativo de Resultados do Exercício – DRE: O DRE foi montado a partir das expectativas de vendas coletadas e estimadas no estudo de mercado, a apresentação do resultado do hotel em estudo foi estruturada a partir dos centros de receitas, centro de custos e gastos de propriedade/capital. Receitas e gastos foram balizados por pesquisas nos hotéis similares e dados médios de mercado, os quais foram aprovado e readequados pela Rede Dall’Onder.

Centro de Receitas: Habitação, Alimentos e Bebidas e Departamentos Menores (Lavanderia, Estacionamento e Outras Receitas); foram consideradas receitas e custos e despesas ligadas a cada setor, tais como folha de pagamento, material de limpeza, suprimentos operacionais, lavanderia, entre outros; Impostos diretos sobre receita.

Centro de Custos: Administração e Geral, Manutenção e Água e Energia. Os gastos destes departamentos mais relevantes são: (1) ADM & Geral – folha de pagamento, comissão de cartão de crédito, segurança, RH & Administrativo, TI, dados e telecomunicações; (2) Manutenção: gastos gerais com a manutenção e conservação do empreendimento e folha de pagamento; (3) Água e Energia.

Gastos de Propriedade/Capital: Seguros, taxas e impostos da propriedade, e retenção para o fundo de reposição de FF&E,

Pagamento de Aluguel/Arrendamento: pagamento conforme Contrato de Locação Hoteleira e Outras Avenças (ver Prospecto Resumido).




◆ Quadro de áreas das UHS e Preços de Vendas

Habitações	Quantidade	Área Privativa
Tipo 1	12	22,58
Tipo 2	12	24,67
Tipo 3	108	24,7
Tipo 4	72	25,77
Tipo 5	48	24,53
Tipo 6	24	20,68
Tipo 7	12	21,7
Tipo 8	12	25,03
Tipo 9	12	25,01
Total /Média	312	24,44

Fonte: Construtora – Projeto

Item de Composição	Reais (\$)
Construção + Terreno+ FF&E	350.000,00
Valor Total	350.000,00

As unidades habitacionais serão comercializadas por preço único, independente de sua metragem privativa. O aluguel definido será igual para qualquer unidade habitacional, conforme definido no Contrato de Locação Hoteleira e Outras Avenças (ver Prospecto Resumido). O valor a ser anunciado contempla Construção + Terreno + FF&E, nenhum detalhamento ou cobrança em separado será realizado. Gastos pré-operacionais e Capital de Giro serão de responsabilidade do Locador.

6. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira




◆ Receitas - Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

Observações:

▪ O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6º estima-se estabilidade nos níveis do 5º ano de operação.

▪ Projeções baseadas no item 4 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (6).

Estimativa de Vendas - Hospedagem					
	2023	2024	2025	2026	2027
Disponibilidade	113.880	113.880	113.880	113.880	113.880
Taxa de Ocupação	41,46%	44,71%	47,29%	49,90%	52,53%
Diárias Vendidas	47.218	50.918	53.856	56.825	59.825
Diária Média	265,00	271,63	278,42	285,38	292,51
Receita	12.512.710	13.830.580	14.994.443	16.216.548	17.499.540
Número de Hóspedes	103.879	112.019	118.484	125.015	131.616
RevPar	109,88	121,45	131,67	142,40	153,67

Receita de Alimentos e Bebidas (incluindo frigobar)					
	2023	2024	2025	2026	2027
Receita com Hóspedes	4.544.711	5.096.884	5.494.692	5.906.979	6.334.010
Eventos e Passantes	1.269.324	1.508.682	1.729.907	1.762.547	1.795.187
Receita A&B	5.814.035	6.605.566	7.224.599	7.669.526	8.129.196

Receita de Departamentos Menores					
	2023	2024	2025	2026	2027
Aluguel de Espaço	587.650,00	698.464,00	800.883,00	815.994,00	831.105,00
Lavanderia	93.845,33	103.729,35	112.458,32	121.624,11	131.246,55
Outros	31.281,78	34.576,45	37.486,11	40.541,37	43.748,85
Total de Receitas	844.177,10	1.007.589,80	1.159.753,43	1.191.027,48	1.222.910,40

6. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira



◆ Folha de pagamento - Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

Estimativa de Folha de Pagamento						
	Funcionários	2023	2024	2025	2026	2027
Hospedagem	43	880.200	889.002	902.205	915.408	924.210
Alimentos e Bebidas	23	556.800	562.368	570.720	579.072	584.640
Eventos e Deptos. Menores	7	167.400	169.074	171.585	174.096	175.770
Recreação e Lazer	4	72.000	72.720	73.800	74.880	75.600
Administração e Segurança	14	604.200	610.242	619.305	628.368	634.410
Marketing e Vendas	1	60.000	60.600	61.500	62.400	63.000
Manutenção	6	155.400	156.954	159.285	161.616	163.170
Subtotal	98	2.496.000	2.520.960	2.558.400	2.595.840	2.620.800
+ Encargos e Benefícios	100%	2.496.000	2.520.960	2.558.400	2.595.840	2.620.800
Total de Folha de Pagamento		4.992.000	5.041.920	5.116.800	5.191.680	5.241.600
Salário Médio Ano 1		2.122				

Projeções baseadas no item 4 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (6).

6. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira



◆ DRE: 1/2 - Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

	2023		2024		2025		2026		2027	
Receita Bruta	19.170.922		21.443.736		23.378.796		25.077.101		26.851.647	
Receita Líquida	17.434.148		19.499.678		21.258.998		22.804.394		24.419.235	

Obs.: O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6° estima-se estabilidade nos níveis do 5° ano de operação.

Habitacões										
Receita Bruta	12.512.710	100%	13.830.580	100%	14.994.443	100%	16.216.548	100%	17.499.540	100%
Receita Líquida	11.430.361	91,4%	12.634.235	91,4%	13.697.424	91,4%	14.813.817	91,4%	15.985.830	91,4%
Gastos Gerais	1.790.938	14,3%	1.960.024	14,2%	2.112.747	14,1%	2.274.948	14,0%	2.445.203	14,0%
Folha de Pagamento	1.795.608	14,4%	1.813.564	13,1%	1.840.498	12,3%	1.867.432	11,5%	1.885.388	10,8%
Lucro ou Prejuízo do Departamento	7.843.815	62,7%	8.860.647	64,1%	9.744.179	65,0%	10.671.436	65,8%	11.655.238	66,6%

Contribuição do item Habitacões: margem de contribuição dentro da média de mercado

Alimentos e Bebidas										
Receita Bruta	5.814.035	100%	6.605.566	100%	7.224.599	100%	7.669.526	100%	8.129.196	100%
Receita Líquida	5.232.631	90,0%	5.945.010	90,0%	6.502.139	90,0%	6.902.574	90,0%	7.316.277	90,0%
Custos de A&B	1.534.905	26,4%	1.743.869	26,4%	1.907.294	26,4%	2.024.755	26,4%	2.146.108	26,4%
Gastos Gerais	347.507	6,0%	386.532	5,9%	418.209	5,8%	442.237	5,8%	467.345	5,7%
Folha de Pagamento	1.158.144	19,9%	1.180.973	17,9%	1.198.512	16,6%	1.216.051	15,9%	1.227.744	15,1%
Lucro ou Prejuízo do Departamento	2.192.075	37,7%	2.633.636	39,9%	2.978.124	41,2%	3.219.530	42,0%	3.475.080	42,7%

Projeções baseadas no item 4 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (6).

Departamentos Menores										
Receita Bruta	844.177	100%	1.007.590	100%	1.159.753	100%	1.191.027	100%	1.222.910	100%
Receita Líquida	771.156	91,4%	920.433	91,4%	1.059.435	91,4%	1.088.004	91,4%	1.117.129	91,4%
Gastos Gerais	96.179	11,4%	105.528	10,5%	114.040	9,8%	116.158	9,8%	118.041	9,7%
Folha de Pagamento	334.800	39,7%	338.148	33,6%	343.170	29,6%	348.192	29,2%	351.540	28,7%
Lucro ou Prejuízo do Departamento	340.177	40,3%	476.758	47,3%	602.225	51,9%	623.653	52,4%	647.548	53,0%

L/P dos Centros de Receita	10.376.067	54,1%	11.971.040	55,8%	13.324.528	57,0%	14.514.619	57,9%	15.777.866	58,8%
----------------------------	------------	-------	------------	-------	------------	-------	------------	-------	------------	-------

6. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira



◆ DRE: 2/2 - Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

Administração e Geral	2023		2024		2025		2026		2027	
Gastos Gerais	863.684	4,5%	940.474	4,4%	1.005.325	4,3%	1.061.420	4,2%	1.118.617	4,2%
Folha de Pagamento	1.208.400	6,3%	1.220.484	5,7%	1.238.610	5,3%	1.256.736	5,0%	1.268.820	4,7%
Resultado	2.072.084	10,8%	2.160.958	10,1%	2.243.935	9,6%	2.318.156	9,2%	2.387.437	8,9%

Marketing e Sales										
Gastos Gerais	221.400	1,2%	235.099	1,1%	248.580	1,1%	262.067	1,0%	276.212	1,0%
Folha de Pagamento	120.000	0,6%	121.200	0,6%	123.000	0,5%	124.800	0,5%	126.000	0,5%
Resultado	341.400	1,8%	356.299	1,7%	371.580	1,6%	386.867	1,5%	402.212	1,5%

Manutenção e Conservação										
Gastos Gerais	383.418	2,0%	419.428	2,0%	449.891	1,9%	476.325	1,9%	503.422	1,9%
Folha de Pagamento	310.800	1,6%	313.908	1,5%	318.570	1,4%	323.232	1,3%	326.340	1,2%
Resultado	694.218	3,6%	733.336	3,4%	768.461	3,3%	799.557	3,2%	829.762	3,1%

Gastos com Água e Energia										
Total de Utilidades UHs	440.931	2%	493.206	2%	537.712	2%	576.773	2%	617.588	2%
Total de Utilidades Áreas Comuns	479.273	3%	488.859	2%	505.969	2%	528.737	2%	555.174	2%
Resultado	920.204	4,8%	982.064	4,6%	1.043.681	4,5%	1.105.510	4,4%	1.172.762	4,4%

Resultado Antes Fees Gerenciamento	6.204.160	32,4%	7.592.943	35,4%	8.749.271	37,4%	9.754.769	38,9%	10.834.493	40,3%
---	------------------	--------------	------------------	--------------	------------------	--------------	------------------	--------------	-------------------	--------------

Lucro Operacional Bruto - GOP	6.204.160	32,4%	7.592.943	35,4%	8.749.271	37,4%	9.754.769	38,9%	10.834.493	40,3%
--------------------------------------	------------------	--------------	------------------	--------------	------------------	--------------	------------------	--------------	-------------------	--------------

Arredamento	3.223.537	17%	7.001.280	33%	7.001.280	30%	7.001.280	28%	7.001.280	26%
--------------------	------------------	------------	------------------	------------	------------------	------------	------------------	------------	------------------	------------

Gastos de Capital	2023		2024		2025		2026		2027	
Seguros	9.585	0,1%	9.777	0,0%	9.921	0,0%	10.017	0,0%	10.065	0,0%
Taxas da Propriedade	156.000	0,8%	156.000	0,7%	156.000	0,7%	156.000	0,6%	156.000	0,6%
Fundo de Reposição	143.782	0,8%	160.828	0,8%	175.341	0,8%	188.078	0,8%	201.387	0,8%
Resultado	309.367	1,6%	326.605	1,5%	341.262	1,5%	354.095	1,4%	367.452	1,4%

L/P Antes do IR e Depreciação	2.671.256	14%	265.058	1%	1.406.729	6%	2.399.394	10%	3.465.761	13%
--------------------------------------	------------------	------------	----------------	-----------	------------------	-----------	------------------	------------	------------------	------------

Obs.: O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6° estima-se estabilidade nos níveis do 5° ano de operação.

Projeções baseadas no item 4 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (6).



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
3. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
7. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
8. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
9. Anexos

7. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados

Rubricas dos Responsáveis pelo Estudo



Cenários de Rentabilidade:

Considerando os grupos de unidades habitacionais, o preço total de venda (unidade + FF&E) e o fluxo de caixa para o investidor (aluguel/arrendamento antes). O aluguel das unidades foram divididos linearmente pelos número de unidades habitacionais

Observações do Quadro Retorno ao Comprador da Unidade: 1) Aluguel por unidade habitacional antes do IR e sem inflação – preços correntes de fevereiro de 2019 2) – Rentab.: rentabilidade simples; 3) Média 10 anos: rentabilidade simples média do Ano 1 ao 10; 4) Média Ano 3 a 10: rentabilidade simples média do ano 3 ao 10; 5) FC com aplicação de CapRate: Capitalização do FC de 2032 conforme pesquisa em empreendimentos similares e definição de patamar mínimo da taxa de atratividade para a análise específica do negócio em estudo, conforme se apresenta no item Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado. 6) TIR calculada com o FC de 2032+ FC com CapRate

A Taxa Interna de Retorno - TIR foi calculada em dois cenários. Cenário 1 reflete o pagamento integral da unidade hoteleira no primeiro ano de lançamento, o que aponta cenário de uma TIR mais baixa, pois assume o pressuposto de desembolso integral logo no inicial do período; O Cenário 2 assume o pressuposto que o desembolso para a aquisição se dividirá nos 2 anos previstos de construção, o que altera a TIR do projeto, pois há escalonamento no desembolso. **IMPORTANTE: A TIR estimada pode variar significativamente conforme a condição de pagamento negociada, para aquisição da unidade hoteleira, o investidor deve considerar como dado referencial de análise os Cenários de TIR apresentados nesse estudo – os cenários não incluem saldo a financiar após a entrega da unidade, o que pode acarretar cobrança de juros no saldo devedor financiado.**

7. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados

Rubricas dos Responsáveis pelo Estudo



Cenários de Rentabilidade:

Investimento	A Vista		Parcelado	
	-350.000	Rentab./CapRate	-350.000	Rentab./CapRate
2021 (construção)	-350.000		-175.000	
2022 (construção)	0		-175.000	
2023	10.332	3,0%	10.332	3,0%
2024	22.440	6,4%	22.440	6,4%
2025	22.440	6,4%	22.440	6,4%
2026	22.440	6,4%	22.440	6,4%
2027	22.440	6,4%	22.440	6,4%
2028	22.440	6,4%	22.440	6,4%
2029	22.440	6,4%	22.440	6,4%
2030	22.440	6,4%	22.440	6,4%
2031	22.440	6,4%	22.440	6,4%
2032	22.440	6,4%	22.440	6,4%
Capitalização do FC c/ CapRate	554.620		554.620	
Rentabilidade média 2023 - 2032	6,07%		6,41%	
Rentabilidade média 2026 - 2032	6,41%		6,41%	
TIR com CapRate	8,55%		9,05%	

- Fluxo de Caixa sem inflação e Antes do IR.
- Valores correntes de Janeiro de 2021.
- CapRate em 4,05%
- Não é promessa de resultado.
- O fluxo de caixa é estimado e baseado nas informações atuais de mercado, pode não acontecer. Não é promessa de resultado.



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
3. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
7. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
8. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
9. Anexos

8. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado



Rubricas dos Responsáveis pelo Estudo

Atratividade, Rentabilidade e CapRate para o setor:

CapRate Mínimo (Atratividade para o negócio em análise): **4,05%**

Composição do CapRate Atratividade

Taxa Livre de Risco Longo Prazo: **2,9%**

Projeção Banco Santander – Selic Sem Inflação - Ver Anexos

+

Spread Utilizado: **1,15%**

39,5% de Risco Operacional do Hotel não atingir FC Estimado pela proporção das Vendas no Ponto de Equilíbrio em relação as vendas estimadas para o número de diárias vendidas em 2028 (Excluindo Pagamento de aLuguel)– Ver Anexos

Em pesquisa direta com imobiliárias da região referentes ao ano de 2019. Em 2020 boa parte dos empreendimentos não distribuiu dividendos.

Informações Públicas - Venda Secundária / Condo-Hotel				
Unidade	Valor Anunciado	Distribuição Divulgada	Rentabilidade Nominal Mês	Rentabilidade Nominal Ano
Swan Caxias do Sul	R\$ 200.000,00	R\$ 400,00	0,20%	2,43%
Ibis Carlos Barbosa	R\$ 235.000,00	R\$ 657,00	0,28%	3,41%
		Média	0,24%	2,92%

Se CapRate Mercado < CapRate Mínimo = CapRate Mínimo

Se CapRate Mercado > CapRate Mínimo = CapRate Mercado

2,92% CapRate Mercado < 4,05% CapRate Mínimo = 4,05% para Capitalização do FC 2030



1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
3. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução
4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
7. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
8. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado
9. Anexos



Laghetto Viverone Bento
<https://www.laghettohoteis.com.br/hoteis/bento-goncalves/viverone-bento>

Localizado em uma zona privilegiada, possui infraestrutura moderna e atualizada. Conta com infraestrutura como fitness center, banheiras de hidromassagem, sauna seca, jacuzzi, espaço kids, cafeteria e web space.

Inauguração	2010
Apartamentos	121
Capacidade da maior sala	200
Categoria	Midscale



8,7 994 avaliações



Muito bom **8,4**
 1.377 avaliações



2.462 avaliações
 Nº 6 de 11 hotéis em Bento Gonçalves



Dall'Onder Vittoria Hotel
<https://www.dallonder.com.br/bento-goncalves/vittoria>

É o segundo hotel da rede Dall'Onder na cidade. Possui instalações modernas nas Uhs, e como diferencial, o hotel disponibiliza piscina térmica e espaço de jogos. A localização do hotel é favorecida, próximo ao L'América Shopping Center.

Inauguração	2002
Apartamentos	109
Capacidade da maior sala	220
Categoria	Midscale



trivago

8,5 394 avaliações



Booking.com

Muito bom 8,5
 657 avaliações

tripadvisor
 BRASIL

977 avaliações
 Nº 2 de 11 hotéis em Bento Gonçalves



Dall'Onder Grande Hotel
<https://www.dallonder.com.br/bento-goncalves/grandehotel>

Apesar de ser antigo, o hotel possui instalações que passam por modernização constante. É o principal hotel em termos de eventos e está bem localizado, na rota gastronômica da cidade e próximo ao Fundaparque. Como diferencial, o hotel dispõe de piscina aquecida, espaço fitness, e salão de jogos. A rede também possui a própria agência de viagens dentro do hotel.

Inauguração	1980
Apartamentos	256
Capacidade da maior sala	700
Categoria	Midscale



trivago

8,5

536 avaliações



Booking.com

Muito bom

874 avaliações

8,4

tripadvisor
BRASIL

2.506 avaliações

Nº 3 de 11 hotéis em Bento Gonçalves



Hotel Vinocap

<http://www.vinocap.com.br/pt>

É o hotel mais antigo da cidade e o único de categoria econômica. Possui localização central e assim como a rede Dall'Onder, possui uma agência de viagens nas dependências do hotel, que oferece serviço para demanda interna e externa, como receptivo, transfer, venda de passagens, entre outros.

Inauguração	1968
Apartamentos	119
Capacidade da maior sala	60
Categoria	Econômico



trivago

8,2

113 avaliações



Booking.com

Muito bom
888 avaliações

8,4

tripadvisor
BRASIL

543 avaliações

Nº 4 de 11 hotéis em Bento Gonçalves



Slim Bento Gonçalves
<https://slavierohoteis.com.br/hoteis/slim-bento-goncalves/>

Adquirido em 2020 pela bandeira Slaviero Hotéis, o Slim Bento Gonçalves é o primeiro hotel da marca no Rio Grande do Sul. Está localizado próximo à rodovia RS-444 e a apenas 3km do Parque Temático Epopeia Italiana e a 4km da Vinícola Aurora. Possui 100 Uhs e oferece serviço de coffee shop com cardápios práticos e rápidos.

Inauguração	2020
Apartamentos	100
Capacidade da maior sala	0
Categoria	Supereconômico



Booking.com

8,5 Muito bom
 139 avaliações

Categorias



Não avaliado



Não avaliado



Hotel Villa Michelin
<http://www.villamichelon.com.br>

Construído na área de um vinhedo abandonado o Villa Michelin é um complexo turístico cercado pela natureza do Vale dos Vinhedos. As instalações contam com piscina coberta, quadra de tênis, academia externa, espaço fitness, salão de jogos, pista de caminhada, parque infantil externo. Como diferencial o hotel tem parceria com diversas atrações na região, como passeios de quadrículos e arborismo no Parque de Aventuras Gasper.

Inauguração	2001
Apartamentos	57
Capacidade da maior sala	300
Categoria	Midscale Superior



Booking.com

8,9 Fabuloso
 1.672 avaliações

Categorias



●●●●● 887 avaliações

Nº 1 de 11 hotéis em Bento Gonçalves



Não avaliado



Hotel & Spa do Vinho, Autograph Collection

<https://www.marriott.com.br/hotels/travel/bgvak-hotel-and-spa-do-vinho-autograph-collection>

Hotel da rede Marriott, localizado no coração do Vale dos Vinhedos e a 15 minutos de carro do centro de Bento Gonçalves. Suas instalações contam com salão de jogos, área de bar, churrasco e piquenique, salão de beleza, espaço fitness, piscina coberta, banheiras de hidromassagem.

Inauguração	2007
Apartamentos	128
Capacidade da maior sala	468
Categoria	Midscale Superior



trivago

8,8

793 avaliações



Booking.com

Fabuloso 8,8
1.367 avaliações

tripadvisor
BRASIL

2.019 avaliações
Nº 5 de 11 hotéis em Bento Gonçalves




Absorção de Mercado	Calcula o equilíbrio de oferta e demanda de acordo com a taxa de ocupação estipulada para tal equilíbrio. O resultado é o número de UHs que pode ser acrescido ou subtraído para se atingir a taxa de ocupação estipulada.
Área Comum	É a área que pode ser utilizada em comum por todos os hóspedes do hotel, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária. Por exemplo: lobby, áreas de lazer, corredores de circulação e escadas.
Área Privativa	Mesmo que área útil. No mercado imobiliário, é a área do imóvel da qual o proprietário tem total domínio. Em hotéis, é a unidade habitacional, à qual somente o hóspede que a alugou tem acesso. É composta pela superfície limitada da linha que contorna externamente as paredes das dependências.
Área Útil	Mesmo que área privativa. É a área individual. É a soma das áreas dos pisos do imóvel, sem contar as paredes, ou seja, restrita aos limites. Também é conhecida como área de vassoura. É a área mais importante no momento da compra do imóvel, devendo ser item a ser questionado durante a transação do negócio.
B2B	Sigla que define atuação do hotel com outras empresas, não o consumidor final.
B2C	Sigla que define atuação do hotel com o consumidor final.
Basic Fee	Taxa básica de administração e incentivo a vendas, calculada sobre a Receita Bruta (receita líquida mais impostos). Normalmente esta taxa é de 5%.
Budget	Hotéis que compõem a base do mercado. São extremamente enxutos (geralmente são do tipo cama e café e as áreas comuns resumem-se à circulação somente) e ocupam-se em prestar serviços voltados às necessidades estritamente básicas do hóspede. Muitos deles apresentam configurações e serviços amadores.




Cap rate	<i>Cap rate</i> é o número que representa a percentagem da renda anual conseguida através de um imóvel sobre o seu valor de aluguel.
Demanda Hoteleira	Utilização efetiva das unidades habitacionais oferecidas e disponíveis em um hotel.
Departamentos menores	Em hotelaria, os grandes geradores de receita são os setores de hospedagem e alimentos e bebidas (restaurantes e banquetes). Outros setores, com menor estrutura e pessoal alocado são geralmente agrupados sob a nomenclatura Departamentos Menores.
Despesas Pré-Operacionais	Despesas de implantação do sistema hoteleiro realizadas antes da abertura oficial do hotel. Inclui despesas de salários, treinamento, compras de estoque, mkt de lançamento e etc.
Diária Média	Total da receita gerada pela venda de apartamentos em um determinado período dividido pelo número de apartamentos vendidos no mesmo período. É um dos índices operacionais mais usados para avaliar a produtividade do hotel.
Estudo de Absorção	Estudo que simula o impacto da entrada de novos hotéis no mercado (oferta futura) e se há espaço para novos hotéis conforme uma taxa de ocupação definida como adequada para o mercado.
Fair Share ou Market Share	Termo mercadológico que mede a participação proporcional de um produto em relação ao mercado geral ou em mercado concorrente definido.
Faturamento	Liquidação de uma despesa mediante apresentação das respectivas notas de débito a elas referentes. Em hotelaria, costuma-se usar o sistema de faturamento para empresas, geralmente em períodos de quinze a trinta dias depois de encerrada a hospedagem.

9. Anexo - Glossário



FF&E	Sigla em inglês que significa "Furniture, Fixtures and Equipments". A sigla faz menção aos móveis, equipamentos, máquinas e instalações que não fazem parte da construção mas que completam o produto hoteleiro, por exemplo: cama ou o carrinho de malas.
Flat	Tipo de meio de hospedagem onde as unidades habitacionais são geralmente compostas por uma sala de estar, apartamento e uma pequena cozinha, destinados a hóspedes permanentes ou não. A administração pode ser equivalente à de um condomínio, ou mista entre condomínio e hotel. São regidos pela Lei de Condomínio: "edifícios constituídos por unidades autônomas e correspondentes áreas comuns".
Franquia	Tipo de administração também usado em hotelaria, na qual o franqueador atribui ao franqueado o direito de utilização de sua marca ou dos seus produtos ou serviços, cabendo ao franqueado a venda e o pagamento do uso da marca, denominado <i>royalties</i> .
Fundo de Reposição de Ativos (FRA)	Destinado à reposição dos ativos fixos imobilizados das áreas comuns do hotel (como caixilhos, instalações elétricas, hidráulicas e mecânicas etc.). Normalmente é calculado sobre a Receita Líquida, variando entre 3% e 7%
Gastos de Capital	Grupo contábil que consolida as informações de gastos e receitas não operacionais e aquelas especificamente relacionadas à propriedade (hotel), ex: IPTU.
Gastos não distribuíveis	Termos contábil e financeiro para os gastos realizados em uma empresa que não podem ser alocados diretamente em um centro de receita, pois são gastos que impactam toda a organização; por exemplo salário do gerente geral ou gastos com marketing e vendas.
Grupo Competitivo, Cesta Competitiva, Grupo Referencial ou Cesta Referencial	Definição de participantes de um mercado em que o hotel em estudo deverá atuar diretamente.
Gerente Geral	Funcionário encarregado do exercício da administração central de um hotel, e pela coordenação de todos os setores da casa. Tem sob sua responsabilidade gerentes setoriais e assistentes, de acordo com a filosofia da empresa.




Gross Operational Profit (GOP)	É o lucro operacional bruto, e representa um ótimo indicador de rentabilidade do investimento hoteleiro, já que leva em consideração todas as receitas do hotel (e não só a de hospedagem) e todos os custos e despesas operacionais.
HIIP	Sigla de Hotel para Investidores Imobiliários Pulverizados, uma outra denominação para condo-hotel: empreendimento aprovado nos órgãos público como hotel e submetido ao regime de condomínio edilício.
Hotel Asset Manager	Profissional contratado pelos investidores para representar seus interesses frente à gerenciadora hoteleira, sua atuação pode ocorrer de várias maneiras, porém o escopo do trabalho geralmente tem como objetivo: analisar monitorar a operação, monitorar e, se preciso, incentivar melhorias nas condições físicas do empreendimento e dos serviços da gerenciadora e orientar os investidores quanto a situação atual e futura do investimento.
IDHM	Sigla de Índice de Desenvolvimento Humano Municipal: mede a qualidade de vida com dados de longevidade, educação e renda.
Incentive Fee	Taxa de incentivo de administração, calculada sobre o Lucro Operacional.
Ocupação	Em hotelaria, refere-se ao preenchimento total ou parcial das disponibilidades de hospedagem oferecidas por um estabelecimento. Índice determinado pela comparação da oferta com a ocupação das unidades habitacionais, calculado dividindo-se o total de unidades habitacionais vendidas pelo número de unidades habitacionais disponíveis.
Oferta Hoteleira	Número total de unidades habitacionais, ou de leitos, disponíveis anualmente em um hotel ou localidade.




Operadora Hoteleira	Empresa especializada na administração de empreendimentos hoteleiros. Pode ser proprietária de hotéis, mas, na maioria dos casos, recebe dos proprietários uma participação no faturamento do hotel (basic fee) e no resultado líquido do hotel (incentive fee) como remuneração pelos seus serviços. Contratando uma operadora hoteleira, os proprietários asseguram-se de uma administração profissional e afiliam sua propriedade a uma marca de reconhecimento nacional ou internacional, além de beneficiarem-se dos esforços de marketing e vendas realizados por essas empresas em grande escala.
Pax	Termo usado internacionalmente para designar pessoas em trânsito, fazendo turismo.
Penetração de Mercado	Conceito Mercadológico que mede a eficiência de captação de demanda de um produto comparado aos seus concorrentes. Se maior que 1, o produto tem penetração positiva e está ganhando mercado em relação aos seus concorrentes; se menor que um, o produto está perdendo mercado em relação aos seus concorrentes.
Perpetuidade	Considera que o fluxo de caixa do período analisado estende-se infinitamente. O valor residual neste caso seria o valor presente deste fluxo de caixa perpétuo, calculado para o último ano do período de análise.
PIB	Sigla que significa Produto Interno Bruto: a soma (em valores monetários) de todos os bens e serviços finais produzidos numa determinada região (quer sejam países, estados ou cidades), durante um período determinado (mês, trimestre, ano, etc).
Pick-up (de demanda)	Termos que aponta a capacidade de absorver demanda de fora do mercado em análise.
Pool Hoteleiro	Dentro da modalidade de flats existem unidades que podem ou não estar dentro do pool hoteleiro. Unidades dentro do pool fazem parte do inventário para venda de diárias, funcionando como hotelaria normal. Enquanto que unidades fora do pool não fazem parte da oferta hoteleira.



Receita Bruta	Receita total obtida pelo hotel antes de descontados os impostos.
Receita de Hospedagem	Receita gerada pela venda de apartamentos em um hotel. Normalmente, equivale a mais de 50% da receita total e pode incluir a receita gerada pela venda de café-da-manhã.
Receita Líquida	Receita bruta menos os impostos.
Rede Hoteleira	Conjunto de estabelecimentos hoteleiros vinculados a uma mesma empresa operadora, que dita as regras de operação e se encarrega da administração dos estabelecimentos. Os estabelecimentos não necessariamente pertencem aos mesmos proprietários.
Rentabilidade	Conceito que mede o retorno de um investimento, geralmente expresso em percentual sendo calculado pelo resultado da operação do negócio comparado com o valor investido no negócio.
Reposicionamento de Mercado	Quando produtos e serviços são direcionados para públicos alvos diferentes do que eram originalmente direcionados.
Revpar	RevPAR (Revenue per Available Room – Receita por apartamento disponível) - significa a receita que cada UH está gerando, ela mede a receita total de hospedagem dividida pelo número de UH's disponíveis em um determinado período.
Segmento de Demanda	Termo mercadológico que é o resultado de filtros aplicados a um determinado mercado consumidor que divide em grupos relativamente homogêneos os consumidores, orientando esforços de vendas e posicionamento de produto.



Taxa de Atratividade	Significa a taxa de rentabilidade que orienta investidores na escolha de seus investimentos. No mercado afirma-se que um investimento está adequado a determinado tipo de investidor se a taxa de atratividade (rentabilidade estimada) está atendida.
Taxa Interna de Retorno (TIR)	Taxa de desconto que iguala o valor presente das entradas de caixa ao investimento inicial de um projeto, resultando, assim, em um $VPL=0$. Sinaliza a rentabilidade máxima que um fluxo de caixa pode gerar em relação ao investimento relacionado a este fluxo de caixa.
UH ou unidade habitacional	Unidade autônoma - área privativa do apartamento que forma o hotel.



$$F_0 + \frac{F_1}{(1+TIR)} + \frac{F_2}{(1+TIR)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+TIR)^n} = 0$$

Legenda:

F: Fluxo de Caixa

Números que Acompanham a letra F: Correspondem ao período do fluxo de caixa correspondente

TIR: Taxa de desconto que permite descontar os fluxos de caixa e que o resultado da soma, considerando os valores dos fluxos de caixa descontados, incluindo o valor de investimento, seja 0.

No caso do estudo atual, no FC 10 soma-se o FC Capitalizado pela taxa adotada de CapRate ao valor correspondente ao FC 10.

9. Anexo - Taxas e Índices Econômicos de Longo Prazo



11/12/2020

[Voltar/Volver/Go back](#)

Brasil - Variáveis Econômicas/Brasil - Variables Económicas/Economic indicators - Brazil

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
IGP-M/IGP-M/IGP-M	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Taxa de Câmbio/Tasa de cambio/Exchange rate														
R\$/US\$ - final de período/R\$/US\$ - final de período/R\$/US\$ - end of period	4,27	4,29	4,31	4,34	4,36	4,38	4,40	4,42	4,44	4,46	4,49	4,51	4,53	4,55
Variação (% a.a.)/Variación (% YoY)/Change (% YoY)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
R\$/US\$ - média no ano/R\$/US\$ - media del año/R\$/US\$ - year average	4,26	4,28	4,30	4,33	4,35	4,37	4,39	4,41	4,43	4,45	4,48	4,50	4,52	4,54
R\$/I - final de período/R\$/I - final de período/R\$/I - end of period	5,09	5,09	5,09	5,09	5,09	5,09	5,09	5,09	5,09	5,09	5,09	5,09	5,09	5,09
Taxa de Juros (% a.a.)/Tasa de interés (% YoY)/Interest rate (% YoY)														
Taxa SELIC meta em final de ano/Tasa Selic (meta para fin de año)/SELIC rate target - end of year	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Selic (efetiva)/Selic (efectiva)/Selic - effective	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Taxa de Juros Nominal - CDI (taxa efetiva) /Tasa de interés nominal - CDI (taxa efectiva)/Nominal interest rate - CDI	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
CDI (final de período)/CDI (final de período)/CDI - end of period	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Taxa de Juros Real s/ Inflação - IPCA/Tasa de interés real (sin inflación - IPCA)/Real interest rate (IPCA deflated)	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
Taxa de Juros Real s/ Inflação - IGP-M/Tasa de interés real (sin inflación - IGP-M)/Real interest rate (IGP-M deflated)	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Taxa de Juros sobre Câmbio/Tasa de interés sobre cambio/Interest rate over exchange rate	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
TR/TR/Reference rate - TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TJLP média/TJLP (taxa de interés de largo plazo)/Long term rate - TJLP	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00




Quadro de Ponto de Equilíbrio e Risco Operacional		
Dados de Análise	Valores	Composição
Receita Total	26.851.647	100%
Gastos Variáveis	9.212.733	34,3%
Gastos Fixos	6.970.485	26,0%
Receita no Ponto de Equilíbrio	10.611.142	
Vendas no Ponto de Equilíbrio	23.642	
Taxa de Ocupação no Ponto de Equilíbrio	20,8%	
Risco Operacional Vendas	39,5%	

Ponto de Equilíbrio: Cálculo do volume de vendas para atingir Lucro = 0. Foram utilizados os dados do ano 2025 (quinto ano de operação) para o cálculo, sem o pagamento do aluguel.

Risco Operacional: Define o Risco de não se atingir o volume de vendas em 2025 (quinto ano de operação) e não gerar lucro conforme estimado. O Risco é calculado pela fórmula: Taxa de Ocupação Ponto de Equilíbrio / Taxa de Ocupação Estimada para 2025



ECO E MID - SP RESUMO

Em 2019, período pré-pandemia, o desempenho anual foi de 70% em ocupação, R\$ 306 em diária e R\$ 214 em RevPAR



RESUMO DAS PROJEÇÕES DE DESEMPENHO POR ANO*

	Cenário otimista				Cenário moderado				Cenário conservador			
	Desempenho anual				Desempenho anual				Desempenho anual			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Ocupação	35%	61%	71%	72%	32%	56%	66%	71%	27%	48%	59%	65%
Diária Média (R\$)	278	293	324	348	273	279	301	332	268	261	278	307
RevPAR (R\$)	98	180	232	252	87	155	199	235	72	126	164	199
	Variação anual (YoY)				Variação anual (YoY)				Variação anual (YoY)			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Ocupação	-49%	74%	16%	1%	-55%	75%	19%	7%	-62%	80%	22%	10%
Diária Média	-9%	5%	11%	7%	-11%	2%	8%	10%	-13%	-2%	6%	10%
RevPAR	-54%	84%	29%	9%	-59%	79%	28%	18%	-66%	76%	30%	21%
	Comparação com 2019				Comparação com 2019				Comparação com 2019			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Ocupação	51%	88%	103%	104%	45%	80%	95%	102%	38%	69%	85%	93%
Diária Média	91%	96%	106%	114%	89%	91%	98%	109%	87%	85%	91%	100%
RevPAR	46%	84%	108%	118%	41%	73%	93%	110%	34%	59%	77%	93%

* Destaca-se nas três tabelas inferiores os anos em que cada indicador de desempenho atinge ou supera os valores de 2019 em cada cenário analisado.
Fonte: Hotelinvest



Av. Angélica, 2100 – conjts. 51 e 52 – Higienópolis
São Paulo – SP – Brasil – 01228-200
Fone – fax (55.11) 3034.2824

www.caiocalfat.com.br

info@caiocalfat.com

**XX) ANEXO VIII - CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS DO TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ
CONSTRUÍDO O EMPREENDIMENTO**

Continuação da página anterior -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	83.562

Av.1-83.562.- Bento Gonçalves, 22 de dezembro de 2017.- (Prot. nº 194.574 de 27/11/2017).- **AVERBAÇÃO DE ÔNUS:** Conforme Av.1 da Matrícula nº 83.561 e R.6 da Matrícula nº 24.524, ambas Livro 2-RG, deste Ofício, o imóvel acima matriculado, encontra-se onerado em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, em favor de **CONSTRUTORA GAMATE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 09.028.136/0001-84, com sede na Rua Júlio Gehlen nº 293 / Sala 01 – Bairro Licorsul, nesta cidade, neste ato representada por sua sócia administradora, TANIA RAQUEL DE MELLO RIZZI, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF sob nº 715.716.390-04, portadora da Carteira de Identidade nº 2059440442 expedida pela SJS/RS, residente e domiciliada na Rua Júlio Gehlen nº 293, nesta cidade, pelo valor de **R\$ 6.450.000,00.-** Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 38,20. Selo: 0042.01.1700002.26033 - R\$ 1,40; 0042.04.1300003.67267 - R\$ 2,70.-

Getulio Fagundes da Rocha
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

Av.2-83.562.- Bento Gonçalves, 25 de outubro de 2018.- (Prot. nº 201.199 de 19/10/2018).- **AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Nos termos da Certidão expedida em 11/09/2018, relativa à Escritura Pública de Quitação de Hipoteca lavrada aos 25 dias do mês de junho do ano de 2018, em Notas do Primeiro Tabelionato desta cidade, no Livro Nº 085 de Contratos, às folhas nº 160/verso, Nº 14.610-454, foi dito pela credora **CONSTRUTORA GAMATE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 09.028.136/0001-84, que tendo recebido da devedora todo o valor que lhe era devido, referente à **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, vem pela presente escritura e na melhor forma de direito, dar-lhe plena, geral e irrevogável quitação, pelo que nada mais lhe tem a cobrar por aquele motivo, ficando **cancelado** portanto, a **Av.1** da presente matrícula.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 72,90. Selo: 0042.01.1800001.38043 - R\$ 1,40; 0042.04.1100003.44466 - R\$ 3,30.-

Getulio Fagundes da Rocha
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

Av.3-83.562.- Bento Gonçalves, 25 de outubro de 2018.- (Prot. nº 201.200 de 19/10/2018).- **AVERBAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Procede-se a esta averbação nos termos do Memorial de Incorporação feito nesta cidade, aos 16 dias do mês de agosto do ano de 2018, acompanhado do ALVARÁ de CONSTRUÇÃO nº 079/2018 datado de 04/04/2018, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está situado no **Bairro São Francisco**, desta cidade.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 80,00. Selo: 0042.01.1800001.38046 - R\$ 1,40; 0042.04.1100003.44478 - R\$ 3,30.-

Getulio Fagundes da Rocha
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

CONTINUA A FOLHAS

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
02	83.562

R.4-83.562.- Bento Gonçalves, 25 de outubro de 2018.- (Prot. nº 201.200 de 19/10/2018).- **Título: INCORPORAÇÃO DE EDIFÍCIO.- Forma do Título:** Memorial de Incorporação, firmado nesta cidade aos 16 dias do mês de agosto do ano de 2018.- **Proprietária / Incorporadora:** PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 00.899.729/0001-41, com sede na Rua Assis Brasil nº 35 / Sala 08, Edifício Piazza Duomo - Bairro Centro, nesta cidade, neste ato representada por sua administradora GRAZIELA PARISOTTO, brasileira, casada, engenheira civil, inscrita no CPF sob nº 932.716.540-34, portadora da Carteira de Identidade nº 2067699211 expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Matheus Valduga nº 226, nesta cidade.- Sobre o terreno objeto da presente matrícula, a proprietária / incorporadora irá construir um condomínio comercial, a qual requereu a incorporação, nos seguintes termos: **Denominação:** "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL - BENTO GONÇALVES".- **Localização:** Rua Heryny Hugo Dreher nº 88 (hotel) e nº 90 (Sala Comercial) - Bairro São Francisco, nesta cidade.- **Características do Edifício:** O empreendimento compreenderá um (1) edifício, construção de características comerciais e uma (1) sala comercial, será sobre a totalidade do terreno objeto da presente matrícula, de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Bento Gonçalves, consoante Processo Nº 12748/2017, que deu origem ao Alvará de Licença Nº 79/2018, deferido em 04/04/2018.- O edifício será constituído de dois (2) SUBSOLOS de ESTACIONAMENTOS, TÉRREO, SEGUNDO PAVIMENTO e doze (12) PAVIMENTOS TIPO. O edifício localizar-se-á na parte da frente do condomínio, de quem olhar da Rua Heryny Hugo Dreher.- O 2º Subsolo estacionamento, fosso elevador e sala do gerador / transformador / subestação; 1º Subsolo estacionamento, depósitos e sanitários; Pavimento Térreo, conterà hall de entrada do edifício, hall de circulação do pavimento, medidores, pressurização, escadas de circulação, elevadores sociais e serviço, restaurante/ piano bar, sanitários, despensa, apoio louças, copa de higienização, copa de bebidas, câmeras frias, cocção, preparo dos vegetais, área destinada ao lixo e 01 (uma) loja comercial; 4º Quarto Pavimento, hall elevadores, foyer, auditórios, salas de reunião, academia, depósito, sala gerência, sala administração, sanitário masculino e feminino, terraço para máquinas de ar condicionado e sanitário e mezanino da loja comercial; Pavimento Tipo, em número de doze (12), cada um deles conterà hall de circulação, poço do elevador, escada de circulação, medidores e vinte e seis (26) apartamentos; Cobertura, conterà telhado, com telhas de fibrocimento, dutos de ventilação, e reservatórios d'água com laje impermeabilizante.- **Acessos:** O acesso à sala comercial, as unidades comerciais autônomas e boxes se dará pela Rua Heryny Hugo Dreher.- **Áreas da Construção:**

ÁREA REAL GLOBAL	19.795,87 m²
ÁREA REAL PRIVATIVA	8.004,49 m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	11.791,38 m²

Coisas de Uso Comum: Será composto de partes comuns e de partes de propriedade exclusiva, a saber.- **Partes Comuns,** que serão, além daquelas definidas no artigo 3º

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02v	83.562

da Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, especialmente o terreno onde se assenta a edificação, as respectivas fundações, as partes externas, o telhado, o encanamento tronco de entrada e saída de água, esgoto, luz e telefone, jardins, os acessos aos edifícios, os halls de entrada, os halls de circulação, escadarias, poços dos elevadores, pressurização, salão de festa, academia portão de acesso com entrada e saída de veículos e acesso de pedestres, reservatórios de água e, ainda, tudo mais que por sua natureza ou destino seja uso e propriedade comum e, as **Partes Exclusivas**, que serão as unidades autônomas, constituídas dos trezentos e doze (312) dormitórios, uma (01) loja comercial, quatro (4) boxes de estacionamento 1º subsolo.- **Áreas, Frações Ideais e Confrontações das Unidades Autônomas:** O edifício será composto de trezentos e doze (312) dormitórios, uma loja comercial e quatro (4) boxes.- 3º PAVIMENTO, loja comercial, hall de entrada; 4º PAVIMENTO, auditórios, salas de reunião; 5º PAVIMENTO, dormitórios 301 a 326; 6º PAVIMENTO, dormitórios 401 a 426; 7º PAVIMENTO, dormitórios 501 a 526; 8º PAVIMENTO, dormitórios 601 a 626; 9º PAVIMENTO, dormitórios 701 a 726; 10º PAVIMENTO, dormitórios 801 a 826; 11º PAVIMENTO, dormitórios 901 a 926; 12º PAVIMENTO, dormitórios 1001 a 1026; 13º PAVIMENTO, dormitórios 1101 a 1126; 14º PAVIMENTO, dormitórios 1201 a 1226; 15º PAVIMENTO, dormitórios 1301 a 1326; 16º PAVIMENTO, dormitórios 1401 a 1426.- **Unidades Autônomas:** A Loja nº 01, composta da seguinte forma: hall de circulação, dois (2) sanitários. A mesma possuirá uma área útil ou privativa de 329,05 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 111,66 m², totaliza uma área real de 440,71 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,019364. Localizada no Térreo, de frente para quem olhar pela Rua Herny Hugo Dreher.- **Unidade nº 301**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizada no Quinto pavimento, entre o hall de serviço e a unidade nº 302.- **Unidade nº 302**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 301 e nº 303.- **Unidade nº 303**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 302 e nº 304.- **Unidade nº 304**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de

CONTINUA A FOLHAS

03

Continua na próxima página

Continuação da página anterior - - - - -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
03v	83.562

um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no Quinto pavimento, entre a unidade nº 312 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 314**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no Quinto pavimento, entre a unidade nº 315 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 315**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 314 e nº 316.- **Unidade nº 316**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 315 e nº 317.- **Unidade nº 317**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 316 e nº 318.- **Unidade nº 318**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 317 e nº 319.- **Unidade nº 319**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 318 e nº 320.- **Unidade nº 320**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 319 e nº 321.- **Unidade nº 321**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m²,

CONTINUA A FOLHAS

04

Continua na próxima página - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -

Continuação da página anterior -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
04	83.562

totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 320 e nº 322.- **Unidade nº 322**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 321 e nº 323.- **Unidade nº 323**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no Quinto pavimento, entre a unidade nº 322 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 324**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no Quinto pavimento, entre a unidade nº 325 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 325**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizada no Quinto pavimento, entre as unidades nº 324 e nº 326.- **Unidade nº 326**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no Quinto pavimento, entre a unidade nº 325 e o sanitário.- **Unidade nº 401**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizada no sexto pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade nº 402.- **Unidade nº 402**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 401 e nº 403.- **Unidade nº 403**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior - - - - -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
04v	83.562

402 e nº 404.- **Unidade nº 404**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 403 e nº 405.- **Unidade nº 405**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sexto pavimento, entre a unidade nº 404 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 406**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sexto pavimento, entre a unidade nº 407 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 407**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 406 e nº 408.- **Unidade nº 408**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 407 e nº 409.- **Unidade nº 409**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 408 e nº 410.- **Unidade nº 410**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizada no sexto pavimento, entre a unidade nº 409 e elevador social.- **Unidade nº 411**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no sexto pavimento, entre a escada e a unidade nº 412.- **Unidade nº 412**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida

CONTINUA A FOLHAS

05

Continua na próxima página - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -

Continuação da página anterior -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
05	83.562

de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 411 e nº 413.- **Unidade nº 413**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sexto pavimento, entre a unidade nº 412 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 414**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sexto pavimento, entre a unidade nº 415 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 415**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 414 e nº 416.- **Unidade nº 416**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 415 e nº 417.- **Unidade nº 417**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 416 e nº 418.- **Unidade nº 418**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 417 e nº 419.- **Unidade nº 419**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 418 e nº 420.- **Unidade nº 420**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior - - - - -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
05v	83.562

419 e nº 421.- **Unidade nº 421**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 420 e nº 422.- **Unidade nº 422**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 421 e nº 423.- **Unidade nº 423**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sexto pavimento, entre a unidade nº 422 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 424**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sexto pavimento, entre a unidade nº 425 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 425**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizada no sexto pavimento, entre as unidades nº 424 e nº 426.- **Unidade nº 426**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no sexto pavimento, entre a unidade nº 425 e o sanitário.- **Unidade nº 501**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizada no sétimo pavimento, entre o hall de serviço e a unidade nº 502.- **Unidade nº 502**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 501 e nº 503.- **Unidade nº 503**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida

CONTINUA A FOLHAS

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
06	83.562

de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 502 e nº 504.- **Unidade nº 504**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 503 e nº 505.- **Unidade nº 505**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sétimo pavimento, entre a unidade nº 504 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 506**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sétimo pavimento, entre a unidade nº 507 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 507**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 506 e nº 508.- **Unidade nº 508**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 507 e nº 509.- **Unidade nº 509**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 508 e nº 510.- **Unidade nº 510**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizada no sétimo pavimento, entre a unidade nº 509 e elevador social.- **Unidade nº 511**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getulio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
07	83.562

ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 519 e nº 521.- **Unidade nº 521**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 520 e nº 522.- **Unidade nº 522**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 521 e nº 523.- **Unidade nº 523**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sétimo pavimento, entre a unidade nº 522 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 524**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no sétimo pavimento, entre a unidade nº 525 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 525**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizada no sétimo pavimento, entre as unidades nº 524 e nº 526.- **Unidade nº 526**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no sétimo pavimento, entre a unidade nº 525 e o sanitário.- **Unidade nº 601**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizada no oitavo pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade nº 602.- **Unidade nº 602**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.

MATRÍCULA

08

83.562

com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no oitavo pavimento, entre a escada e a unidade nº 612.- **Unidade nº 612**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizada no oitavo pavimento, entre as unidades nº 611 e nº 613.- **Unidade nº 613**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no oitavo pavimento, entre a unidade nº 612 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 614**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no oitavo pavimento, entre a unidade nº 615 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 615**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no oitavo pavimento, entre as unidades nº 614 e nº 616.- **Unidade nº 616**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no oitavo pavimento, entre as unidades nº 615 e nº 617.- **Unidade nº 617**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no oitavo pavimento, entre as unidades nº 616 e nº 618.- **Unidade nº 618**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no oitavo pavimento, entre as unidades nº 617 e nº 619.- **Unidade nº 619**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m²,

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
09	83.562

sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 701 e nº 703.- **Unidade nº 703**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 702 e nº 704.- **Unidade nº 704**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 703 e nº 705.- **Unidade nº 705**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no nono pavimento, entre a unidade nº 704 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 706**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no nono pavimento, entre a unidade nº 707 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 707**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 706 e nº 708.- **Unidade nº 708**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 707 e nº 709.- **Unidade nº 709**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 708 e nº 710.- **Unidade nº 710**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
010	83.562

comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 718 e nº 720.- **Unidade nº 720**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 719 e nº 721.- **Unidade nº 721**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 720 e nº 722.- **Unidade nº 722**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 721 e nº 723.- **Unidade nº 723**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no nono pavimento, entre a unidade nº 722 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 724**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no nono pavimento, entre a unidade nº 725 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 725**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizada no nono pavimento, entre as unidades nº 724 e nº 726.- **Unidade nº 726**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no nono pavimento, entre a unidade nº 725 e o sanitário.- **Unidade nº 801**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior - - - - -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
010v	83.562

coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizada no décimo pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade nº 802.- **Unidade nº 802**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 801 e nº 803.- **Unidade nº 803**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 802 e nº 804.- **Unidade nº 804**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 803 e nº 805.- **Unidade nº 805**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo pavimento, entre a unidade nº 804 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 806**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo pavimento, entre a unidade nº 807 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 807**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 806 e nº 808.- **Unidade nº 808**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 807 e nº 809.- **Unidade nº 809**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 808 e nº 810.- **Unidade nº 810**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade

CONTINUA A FOLHAS

11

Continua na próxima página - - - - -

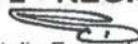
Continuação da página anterior - - - - -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


 Getúlio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
011	83.562

comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizada no décimo pavimento, entre a unidade nº 809 e elevador social.- **Unidade nº 811**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no décimo pavimento, entre a escada e a unidade nº 812.- **Unidade nº 812**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 811 e nº 813.- **Unidade nº 813**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo pavimento, entre a unidade nº 812 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 814**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo pavimento, entre a unidade nº 815 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 815**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 814 e nº 816.- **Unidade nº 816**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 815 e nº 817.- **Unidade nº 817**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo pavimento, entre as unidades nº 816 e nº 818.- **Unidade nº 818**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
012	83.562

de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade nº 902.- **Unidade nº 902**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 901 e nº 903.- **Unidade nº 903**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 902 e nº 904.- **Unidade nº 904**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 903 e nº 905.- **Unidade nº 905**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre a unidade nº 904 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 906**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre a unidade nº 907 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 907**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 906 e nº 908.- **Unidade nº 908**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 907 e nº 909.- **Unidade nº 909**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior - - - - -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
012v	83.562

Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 908 e nº 910.- **Unidade nº 910**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre a unidade nº 909 e elevador social.- **Unidade nº 911**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre a escada e a unidade nº 912.- **Unidade nº 912**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 911 e nº 913.- **Unidade nº 913**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre a unidade nº 912 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 914**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre a unidade nº 915 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 915**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 914 e nº 916.- **Unidade nº 916**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 915 e nº 917.- **Unidade nº 917**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de

CONTINUA A FOLHAS

13

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior - - - - -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
013	83.562

24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 916 e nº 918.- **Unidade nº 918**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 917 e nº 919.- **Unidade nº 919**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 918 e nº 920.- **Unidade nº 920**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 919 e nº 921.- **Unidade nº 921**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 920 e nº 922.- **Unidade nº 922**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre as unidades nº 921 e nº 923.- **Unidade nº 923**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre a unidade nº 922 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 924**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo primeiro pavimento, entre a unidade nº 925 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 925**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.

MATRÍCULA

014

83.562

62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo segundo pavimento, entre as unidades nº 1006 e nº 1008.-
Unidade nº 1008, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no décimo segundo pavimento, entre as unidades nº 1007 e nº 1009.-
Unidade nº 1009, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no décimo segundo pavimento, entre as unidades nº 1008 e nº 1010.-
Unidade nº 1010, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizada no décimo segundo pavimento, entre a unidade nº 1009 e elevador social.-
Unidade nº 1011, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no décimo segundo pavimento, entre a escada e a unidade nº 1012.-
Unidade nº 1012, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizada no décimo segundo pavimento, entre as unidades nº 1011 e nº 1013.-
Unidade nº 1013, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo segundo pavimento, entre a unidade nº 1012 e parede norte do pavimento.-
Unidade nº 1014, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo segundo pavimento, entre a unidade nº 1015 e parede norte do pavimento.-
Unidade nº 1015, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getulio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
015	83.562

unidade nº 1022 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 1024**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo segundo pavimento, entre a unidade nº 1025 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 1025**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizada no décimo segundo pavimento, entre as unidades nº 1024 e nº 1026.- **Unidade nº 1026**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no décimo segundo pavimento, entre a unidade nº 1025 e o sanitário.- **Unidade nº 1101**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade nº 1102.- **Unidade nº 1102**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1101 e nº 1103.- **Unidade nº 1103**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1102 e nº 1104.- **Unidade nº 1104**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1103 e nº 1105.- **Unidade nº 1105**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre a unidade nº 1104 e a parede leste do andar.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
016	83.562

quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herry Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre a unidade nº 1115 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 1115**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herry Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1114 e nº 1116.- **Unidade nº 1116**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herry Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1115 e nº 1117.- **Unidade nº 1117**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herry Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1116 e nº 1118.- **Unidade nº 1118**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herry Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1117 e nº 1119.- **Unidade nº 1119**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herry Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1118 e nº 1120.- **Unidade nº 1120**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herry Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1119 e nº 1121.- **Unidade nº 1121**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herry Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo terceiro pavimento, entre as unidades nº 1120 e nº 1122.- **Unidade nº 1122**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior - - - - -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
017v	83.562

33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1211 e nº 1213.- **Unidade nº 1213**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo quarto pavimento, entre a unidade nº 1212 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 1214**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo quarto pavimento, entre a unidade nº 1215 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 1215**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1214 e nº 1216.- **Unidade nº 1216**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1215 e nº 1217.- **Unidade nº 1217**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1216 e nº 1218.- **Unidade nº 1218**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1217 e nº 1219.- **Unidade nº 1219**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1218 e nº 1220.- **Unidade nº 1220**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um coeficiente de

CONTINUA A FOLHAS

18

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior - - - - -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
018	83.562

proporcionalidade de 0,003206. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1219 e nº 1221.- **Unidade nº 1221**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1220 e nº 1222.- **Unidade nº 1222**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1221 e nº 1223.- **Unidade nº 1223**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo quarto pavimento, entre a unidade nº 1222 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 1224**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo quarto pavimento, entre a unidade nº 1225 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 1225**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizada no décimo quarto pavimento, entre as unidades nº 1224 e nº 1226.- **Unidade nº 1226**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 32,44 m², totaliza uma área real de 53,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no décimo quarto pavimento, entre a unidade nº 1225 e o sanitário.- **Unidade nº 1301**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 22,58 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizada no décimo quinto pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade nº 1302.- **Unidade nº 1302**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizada no décimo quinto pavimento, entre as

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior - - - - -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
019	83.562

sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no décimo quinto pavimento, entre a escada e a unidade nº 1312.- **Unidade nº 1312**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizada no décimo quinto pavimento, entre as unidades nº 1311 e nº 1313.- **Unidade nº 1313**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo quinto pavimento, entre a unidade nº 1312 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 1314**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo quinto pavimento, entre a unidade nº 1315 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 1315**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quinto pavimento, entre as unidades nº 1314 e nº 1316.- **Unidade nº 1316**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quinto pavimento, entre as unidades nº 1315 e nº 1317.- **Unidade nº 1317**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quinto pavimento, entre as unidades nº 1316 e nº 1318.- **Unidade nº 1318**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo quinto pavimento, entre as unidades nº 1317 e nº 1319.- **Unidade nº 1319**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Heryn Hugo Dreher, com

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS. MATRÍCULA

020 83.562

34,35 m², totaliza uma área real de 56,93 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002892. Localizada no décimo sexto pavimento, entre o Hall de Serviço e a unidade nº 1402.- **Unidade nº 1402**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,67 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,56 m², totaliza uma área real de 62,23 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003160. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1401 e nº 1403.- **Unidade nº 1403**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1402 e nº 1404.- **Unidade nº 1404**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1403 e nº 1405.- **Unidade nº 1405**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo sexto pavimento, entre a unidade nº 1404 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 1406**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo sexto pavimento, entre a unidade nº 1407 e a parede leste do andar.- **Unidade nº 1407**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1406 e nº 1408.- **Unidade nº 1408**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003142. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1407 e nº 1409.- **Unidade nº 1409**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,53 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,34 m², totaliza uma área real de 61,87 m², correspondendo-lhe um coeficiente de

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior - - - - -

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
020v	83.562

proporcionalidade de 0,003142. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1408 e nº 1410.- **Unidade nº 1410**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,33 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,56 m², totaliza uma área real de 63,89 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003244. Localizada no décimo sexto pavimento, entre a unidade nº 1409 e elevador social.- **Unidade nº 1411**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 20,68 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 31,44 m², totaliza uma área real de 52,12 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002649. Localizada no décimo sexto pavimento, entre a escada e a unidade nº 1412.- **Unidade nº 1412**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 21,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 33,00 m², totaliza uma área real de 54,70 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002779. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1411 e nº 1413.- **Unidade nº 1413**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo sexto pavimento, entre a unidade nº 1412 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 1414**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo sexto pavimento, entre a unidade nº 1415 e parede norte do pavimento.- **Unidade nº 1415**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1414 e nº 1416.- **Unidade nº 1416**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1415 e nº 1417.- **Unidade nº 1417**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as

CONTINUA A FOLHAS

21

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
 OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
021	83.562

unidades nº 1416 e nº 1418.- **Unidade nº 1418**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1417 e nº 1419.- **Unidade nº 1419**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,36 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,07 m², totaliza uma área real de 61,43 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003120. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1418 e nº 1420.- **Unidade nº 1420**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,03 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,10 m², totaliza uma área real de 63,13 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003206. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1419 e nº 1421.- **Unidade nº 1421**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,60 m², totaliza uma área real de 62,30 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1420 e nº 1422.- **Unidade nº 1422**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 24,70 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 37,62 m², totaliza uma área real de 62,32 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003164. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1421 e nº 1423.- **Unidade nº 1423**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo sexto pavimento, entre a unidade nº 1422 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 1424**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,77 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 39,23 m², totaliza uma área real de 65,00 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003301. Localizada no décimo sexto pavimento, entre a unidade nº 1425 e a parede sul do pavimento.- **Unidade nº 1425**, constituída de um quarto e um sanitário, com finalidade comercial, com acesso pela Rua Herny Hugo Dreher, com uma área útil ou privativa de 25,01 m², a qual acrescida de uma área de uso comum de 38,06 m², totaliza uma área real de 63,07 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003203. Localizada no décimo sexto pavimento, entre as unidades nº 1424 e nº 1426.- **Unidade nº 1426**, constituída de um quarto e um

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRÍCULA
022	83.562

Obra: O prazo de conclusão da obra é de 48 meses.- **Alvará de Construção:** Nº 079/2018.- **Custo Global da Construção:** R\$ 30.674.873,27 (em junho/2018).- **Responsabilidade Técnica:** Graziela Parisotto, Engenheira Civil (Carteira RS126798) - CREA/RS.- **Observação:** Foi apresentada toda a documentação exigida na forma da Lei nº 4.591, inclusive, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida via internet em 23/08/2018 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, sob Código de Controle: 2CA1.34CD.C484.F090; CERTIDÃO POSITIVA expedida em 17/08/2018 pela Justiça do Trabalho desta Comarca, onde constou existir em andamento, na 2ª Vara do Trabalho desta cidade, as **reclamatórias trabalhistas nºs 0000347-28.2014.5.04.0512; 0021714-74.2015.5.04.0512; 0022182-38.2015.5.04.0512 e 0022410-42.2017.5.04.0512**, contra PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.; CERTIDÃO JUDICIAL CÍVEL POSITIVA expedida em 16/08/2018 pelo Poder Judiciário desta Comarca, onde consta em tramitação contra PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA., os seguintes registros de AÇÕES CÍVEIS: **CNJ 9000091-67.2017.8.21.0005; 005/1.17.0005493-3; contra CONSTRUTORA CÉLIO PARISOTTO LTDA., 005/1.13.0000593-5; 005/1.14.0000689-5; 005/1.14.0010541-9; 005/1.15.0006581-8; 005/1.15.0007406-0 e contra PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA., 005/1.12.0009195-3.-** **Condições:** Não constam.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 3.408,60. Selo: 0042.01.1800001.38309 - R\$ 1,40; 0042.09.0700008.07414 - R\$ 61,40.-

Getúlio Fagundes da Rocha
Oficial do Registro de Imóveis
Bento Gonçalves - RS

Av.5-83.562.- Bento Gonçalves, 25 de outubro de 2018.- (Prot. nº 201.201 de 19/10/2018).- **AVERBAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento firmado nesta cidade aos 20 dias do mês de agosto do ano de 2018, por GRAZIELA PARISOTTO, brasileira, casada, engenheira civil, inscrita no CPF sob nº 932.716.540-34, portadora da Carteira de Identidade nº 2067699211 expedida pela SSP/RS, representante da proprietária / incorporadora **PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 00.899.729/0001-41, com sede na Rua Assis Brasil nº 35 / Sala 08, Edifício Piazza Duomo - Bairro Centro, nesta cidade, para constar que a **incorporação imobiliária** registrada sob **R.4 da presente matrícula** e, tem por objeto o condomínio comercial denominado **"DALL'ONDER PLANALTO HOTEL - BENTO GONÇALVES"**, foi submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO** previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04.- Eu, Margarete Festa Santini, Substituta do Registrador que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 38,80. Selo: 0042.01.1800001.38331 - R\$ 1,40; 0042.04.1100003.44502 - R\$ 3,30.-

Getúlio Fagundes da Rocha
Oficial do Registro de Imóveis
Bento Gonçalves - RS

CONTINUA NO VERSO

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Bento Gonçalves-RS, terça-feira, 9 de fevereiro de 2021, às 16:10:19.

Total: R\$ 235,30 - R\$ 7,-

Certidão Matrícula 83.562 - 43 páginas: R\$ 213,40 (0042.04.1900001.45834 = R\$ 3,30)

Busca em livros e arquivos: R\$ 10,00 (0042.02.1900003.78566 = R\$ 1,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0042.04.1900003.05770 = R\$ 1,40)

() Getúlio Fagundes da Rocha () Daniel Baldo () Helvio Alchieri
() Claudia Salvati Tumelero () Margarete Festa Santini



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097071 53 2021 00007793 77

Em Branco



Estado do Rio Grande do Sul
Poder Judiciário
Município de Bento Gonçalves
Ofício de Registro de Imóveis
Rua Julio de Castilhos, 497 – sala 2 – Fone/fax (54)3452-6330.
Oficial: *Getulio Fagundes da Rocha*



Certidão de Ônus Reais e de Ações Reais e/ou Pessoais Reipersecutórias

Getulio Fagundes da Rocha – Oficial do Registro de Imóveis da comarca de Bento Gonçalves, Estado do Rio Grande do Sul.

Usando a faculdade que me confere a lei, **CERTIFICO**, em virtude de requerimento da parte interessada, que se encontra livre de ônus, hipotecas, citação de ação real ou pessoal reipersecutória, ou qualquer outro gravame, **até a presente data**, o imóvel a seguir identificado:

1- **Matrícula e/ou Transcrição:** Matrícula nº 83.562, fls. 22 do Lº 2-RG.-

2- **Proprietários:** PARISOTTO CONSTRUÇÕES LTDA.-

3- **Característico do Imóvel:** Uma área de terras urbana, constituída em parte do lote sem número da Rua Júlio de Castilhos, em parte dos lotes números 134 e 135 da Rua General Góes Monteiro, com a área superficial de 3.223,30m², sem benfeitorias, fazendo frente a leste para a Rua Herny Hugo Dreher e a Oeste com a Rua General Góes Monteiro, Bairro São Francisco, nesta cidade.-

4- **A não ser o constante:** R.4 - Incorporação de Edifício - "DALL'ONDER PLANALTO HOTEL - BENTO GONÇALVES".-

5- **Outros:** Av.5 - Averbação do Patrimônio de Afetação.-

Qualquer rasura tornará o presente documento nulo.

Valida por trinta (30) dias.

Bento Gonçalves, 10 de fevereiro de 2021.

Claudia Salvati Tumelero
Claudia Salvati Tumelero
Escrevente Autorizada
Port. 01/2009

Emol. R\$ 35,00. Selo: 0042.01.1900003.05913 - R\$ 1,40;
0042.02.1900003.78671 - R\$ 1,90; 0042.02.1900003.78672 - R\$ 1,90;
0042.02.1900003.78673 - R\$ 1,90
286305 - 699516 - RAZ



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097071 53 2021 00007933 61