

PROSPECTO REFERENTE À SEGUNDA OFERTA PÚBLICA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO EM UNIDADES IMOBILIÁRIAS HOTELEIRAS DO CONDOMÍNIO DENOMINADO "CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU"

FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CNPJ/ME nº 18.153.273/0001-31

Rua Ibiraja nº 244, Vila Guarani, CEP 04310-020, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Segunda Oferta Pública de Contratos de Investimento Coletivo (**"CIC"**) sobre 169 (cento e sessenta e nove) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras integrantes do Condomínio **"CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU"**, do total de 292 (duzentas e noventa e duas) unidades integrantes do empreendimento (**"Unidades Imobiliárias Hoteleiras"**), das quais 123 (cento e vinte e três) unidades autônomas hoteleiras foram excluídas da presente Oferta Pública apesar de integrarem o Pool de locação, sendo que destas, 21 (vinte e uma) foram entregues à Agro Pastoril Nittom Ltda em decorrência da permuta celebrada, 36 (trinta e seis) foram alienadas à empresas do grupo econômico da **TARJAB INCORPORADORA LTDA**, e 66 (sessenta e seis) unidades autônomas hoteleiras foram vendidas no âmbito de oferta pública de contratos de investimento coletivo anterior já encerrada em 16 de março de 2022, perfazendo o montante total para esta oferta pública, considerando os valores de tabela previstos para o lançamento, de até:

R$ 54.942.340,00

(cinquenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e dois mil, treentos e quarenta reais)

As Unidades Imobiliárias Hoteleiras serão comercializadas por meio dos CIC pela **FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Ibiraja nº 244, Vila Guarani, CEP 04310-020, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.153.273/0001-31 (**"Ofertante"**) por meio de oferta pública realizada com base na regulamentação da Resolução CVM nº86, de 31 de março de 2022 (**"Resolução CVM 86"**) (**"Oferta"**). A Oferta é composta pelas Unidades Imobiliárias Hoteleiras com preço unitário mínimo, à vista, de R$ 263.724,00 (duzentos e sessenta e três mil, setecentos e vinte e quatro reais), variando conforme as características de cada Unidade Imobiliária Hoteleira e as respectivas atualizações conforme previsto na página 30 deste Prospecto, e considerando os valores da Tabela de Vendas e no máximo, à vista, de R$567.725,00 (quinhentos e sessenta e sete mil, setecentos e vinte e cinco reais), podendo ser alterado em decorrência de negociações comerciais e/ou condições de mercado.

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado como recomendação de compra das Unidades Imobiliárias Hoteleiras. O investimento nas Unidades Imobiliárias Hoteleiras apresenta riscos para o investidor. Ao decidir por adquirir as Unidades Imobiliárias 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 "Fatores de Risco" nas páginas 57 a 64 abaixo.

SEGUNDA OFERTA PÚBLICA 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 CONSTANTE DESTE PROSPECTO, E O PRÓPRIO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 57 A 64 E DISPONÍVEIS NO SITE HTTPS://ARQUIVOS.TARJAB.COM.BR/BBSAOPAULOLUZ-OFERTA-2022/ .

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.

OPERADORA HOTELEIRA	INCORPORADORA	ASSESSOR LEGAL

São Paulo, 29 de dezembro de 2024.



AVISOS

ENQUANTO A OFERTA ESTIVER EM CURSO, A OFERTANTE, OU AQUELES QUE ASSUMIREM A SUA POSIÇÃO CONTRATUAL PERANTE OS INVESTIDORES, DEVEM:

A) COLOCAR À DISPOSIÇÃO DO PÚBLICO, EM PÁGINA NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES, OS SEGUINTES DOCUMENTOS: (I) PROSPECTO; (II) ESTUDO DE VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO; (III) MODELOS DE TODOS OS INSTRUMENTOS CONTRATUAIS QUE COMPÕEM O CIC; (IV) DECLARAÇÃO DA OFERTANTE, ASSINADA POR SEUS ADMINISTRADORES; E (V) DECLARAÇÃO DA SOCIEDADE OPERADORA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO, ASSINADA POR SEUS ADMINISTRADORES, DEVENDO AS DECLARAÇÕES INDICADAS NOS ITENS (IV) E (V) ACIMA, SEREM ATUALIZADAS ANUALMENTE, CONFORME INCISO I DO ARTIGO 17 DA RESOLUÇÃO CVM 86;

B) OBTER DOS ADQUIRENTES DO CIC, POR ESCRITO, A DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR DE QUE TRATA O ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 86;

C) FORNECER CÓPIA DO PROSPECTO AOS CORRETORES DE IMÓVEIS QUE PARTICIPAM DA INTERMEDIAÇÃO DA OFERTA;

D) ATUALIZAR ANUALMENTE, ENQUANTO A OFERTA ESTIVER EM CURSO, O ESTUDO DE VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO, O PROSPECTO E A DECLARAÇÃO DA OFERTANTE ASSINADA POR SEUS ADMINISTRADORES BEM COMO COLOCAR AS RESPECTIVAS ATUALIZAÇÕES À DISPOSIÇÃO DO PÚBLICO EM PÁGINA NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES.

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

- Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Imobiliária Hoteleira e Outras Avenças, a ser celebrado entre Incorporadora e cada Adquirente (Anexo I A, na pág. 69 deste Prospecto);
- Contrato de Serviços Técnicos (*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças*), celebrado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, com anuência da Tarjab na qualidade de garantidora, e da Financière (Anexo I B, na pág. 129 deste Prospecto);
- Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, denominada Hotel Florêncio de Abreu SCP, celebrado entre a Sócia Ostensiva, cujo objeto social é firmar o Contrato de Locação Não Residencial com a Operadora Hoteleira e a gestão da locação, e a Incorporadora, na qualidade de Sócia Participante, que será substituída pelos Adquirentes das Unidades Imobiliárias à medida em que efetuar a comercialização (Anexo I C, na pág. 251 deste Prospecto);
- Contrato de Locação Não Residencial, celebrado entre a Sócia Ostensiva, na qualidade de representante da SCP e dos Adquirentes, e a Operadora Hoteleira, com anuência da Financière, na qualidade de garantidora (Anexo I D, na pág. 283 deste Prospecto);
- Contrato de Locação de Unidade(s) Autônoma(s) do Condomínio Hotel Florêncio de Abreu, a ser celebrado entre a Incorporadora e o Adquirente (Anexo I E, na pág. 402 deste Prospecto);
- Instrumento Particular de Adesão a Termo à Sociedade em Conta de Participação – SCP a ser firmado pelos Adquirentes (Anexo I F, na pág. 414 deste Prospecto);
- Contrato de Asset Manager (*Contrato de Prestação de Serviços*), celebrado entre a Sócia Ostensiva e o Asset Manager (Anexdo I G, na pág. 423 deste Prospecto);
- Convenção do Condomínio (Anexo III, na pág. 443 deste Prospecto); e
- Estudo de viabilidade econômico e financeiro do Empreendimento (Anexo IV, na pág. 537 deste Prospecto).

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

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES 1

2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA PÚBLICA 17

3. IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, DA CONSTRUTORA, DA OPERADORA HOTELEIRA, DA SÓCIA OSTENSIVA E DOS CORRETORES AUTORIZADOS 22

4. DESCRIÇÃO DA INCORPORADORA, CONSTRUTORA, DA SÓCIA OSTENSIVA E DA OPERADORA HOTELEIRA 25

4.1. A Incorporadora, a Construtora e a Sócia Ostensiva 26

4.2. A Operadora Hoteleira 26

4.3. Descrição das práticas adotadas pela Ofertante para contratação e supervisão da atuação dos Corretores Autorizados 26

5. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO EMPREENDIMENTO 28

5.1. Localização do Terreno 29

5.2. Descrição do Empreendimento 29

5.3. Características das Unidades Imobiliárias Hoteleiras 30

5.4. Regime Jurídico do Empreendimento 30

5.5. Construção e Operação Hoteleira 30

5.6. Data de Lançamento do Empreendimento 31

5.7. Estudo de Viabilidade do Empreendimento 31

5.8. Informações Financeiras e Operacionais do Empreendimento 31

6. CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO 32

6.1. Compromissos de Venda e Compra 33

6.2. Contrato de Serviços Técnicos 35

6.3. Contrato de Constituição da SCP 36

6.4. Contrato de Asset Manager 37

6.5. Contrato de Locação Não Residencial 38

6.6. Contrato de Locação 41

6.7. Instrumento de Adesão 43

6.8. Convenção de Condomínio 44

7. DISPONIBILIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA 47

7.1. Disponibilização na Internet 48

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8. REMUNERAÇÃO DOS ADQUIRENTES COM O EMPREENDIMENTO E CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADOS AOS ADQUIRENTES 49

8.1. Remuneração dos Adquirentes com o Empreendimento 50

8.2. Custos dos Adquirentes com a aquisição das Unidades Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento: 52

8.3. Demais custos dos Adquirentes na qualidade de Sócio Participante: 55

8.4. Despesas da SCP e do Condo-Hotel 56

8.5. Remuneração da Sócia Ostensiva 56

9. FATORES DE RISCO 57

9.1. Não há garantia de que o aluguel mensal a ser pago pela Incorporadora ao Adquirente nos primeiros 2 (dois) anos seja sempre superior ao resultados da SCP 58

9.2. Não há garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas e há possibilidade de necessidade de aportes adicionais aos inicialmente investidos pelos Adquirentes para fazer frente às Despesas de Propriedade 58

9.3. As Unidades Imobiliárias Hoteleiras estão sujeitas a desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica 59

9.4. Risco de diminuição da demanda e de vacância. Recessões econômicas podem reduzir, interromper ou levar à substituição dos serviços por outros concorrentes de menor preço. .. 59

9.5. O Condo-Hotel será explorado comercialmente por terceiros e eventuais deficiências na operação hoteleira poderão afetar os resultados do Condo-Hotel. 60

9.6. Há risco de condenações em dinheiro em valor significativo em processos judiciais ou administrativos decorrentes do Empreendimento e da exploração da atividade hoteleira. 60

9.7. O surgimento de novos concorrentes e/ou o fortalecimento dos concorrentes já existentes pode alterar a dinâmica do mercado 60

9.8. O Empreendimento pode ser prejudicado por mudanças no mercado hoteleiro brasileiro. ... 60

9.9. Os setores imobiliário e hoteleiro são extensamente regulados, e eventuais mudanças nessa regulação podem influenciar os resultados do Empreendimento. 60

9.10. O valor de mercado dos imóveis no Brasil ou na região do Empreendimento pode sofrer redução, o que levará a uma consequente desvalorização do Empreendimento e das Unidades Imobiliárias Hoteleiras 61

9.11. Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de o Aluguel Variável devido pela Operadora Hoteleira do Condo-Hotel estar vinculado ao EBITDA do Condo-Hotel, conforme previsto no Contrato de Locação Não Residencial 61

9.12. Na qualidade de Sócios Participantes da SCP, os Adquirentes poderão ser responsabilizados por contingências da Sociedade, na proporção de sua participação, inclusive em virtudede responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras. 61

9.13. Risco do Sistema Associativo de Locações -"Pool". 62

9.14. Riscosde Rescisão do Contrato de Locação Não Residencial 62

9.15. Risco de Distrato da SCP 62

9.16. Risco de Desapropriação da Unidade Imobiliária Hoteleira 63

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

9.17. Risco de Modificação da Unidade Imobiliária Hoteleira dispensada a autorização do Adquirente 63
9.18. Risco de Danos decorrentes do Contrato de Locação Não Indenizáveis 63
9.19. Possibilidade de Influência da Ofertante nas Assembleias de Condôminos 63
9.20. Possibilidade de existência de passivos ambientais não conhecidos pela Ofertante ou advindos da construção do Empreendimento..... 64
9.21. Risco de Alteração da Taxa de Retorno esperada em relação à forma de aquisição da Unidade Hoteleira..... 64
9.22. Risco Relacionado à possibilidade de a Operadora Hoteleira pretender a repactuação de condições contratuais ou mesmo a resilição do Contrato de Locação Não Residencial e do Contrato de Prestação de Serviços em razão de fatores econômicos desfavoráveis no Brasil ou no contexto internacional. 64

10. DAS DECLARAÇÕES..... 65

ANEXOS 67

ANEXO I - CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO 68

ANEXO I A - Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Imobiliária Hoteleira e Outras Avenças – Quadro Resumo - Imobiliária..... 69
ANEXO I A I - Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Imobiliária Hoteleira e Outras Avenças – Quadro Resumo - THome 99
ANEXO I B - Contrato de Serviços Técnicos (Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças)..... 129
ANEXO I B I - Primeiro Aditivo ao Contrato de Serviços Técnicos (Instrumento Particular de Primeiro Aditivo ao Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças) 241
ANEXO I B II - Segundo Aditivo ao Contrato de Serviços Técnicos (Instrumento Particular de Segundo Aditivo ao Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças) 246
ANEXO I C - Instrumento Particular de Contrato de Constituição deSociedade em Conta de Participação 251
ANEXO I C I - Instrumento Particular de Primeiro Aditivo ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação..... 278
ANEXO I D - Contrato de Locação Não Residencial..... 282
ANEXO I D I - Primeiro Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial 350
ANEXO I D II - Segundo Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial..... 354
ANEXO I D III - Terceiro Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial..... 359
ANEXO I D III I - Ata de Assembléia Geral Extraodinária, realizada em 21 de agosto de 2020..... 372
ANEXO I D IV - Quarto Aditamento ao Contrato de Locação Não Residencial 381
ANEXO I D IV I - Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 28 de fevereiro de 2023 ... 392

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO I E	-	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S) DO CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU	402
ANEXO I F	-	INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADESÃO A TERMO À SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO – SCP	414
ANEXO I G	-	CONTRATO DE ASSET MANAGER (CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS)	423
ANEXO II	-	ASSEMBLEIA GERAL DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO COM USO	438
ANEXO III	-	CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO	443
ANEXO IV	-	ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO E FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO	537
ANEXO V	-	MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO	641
ANEXO VI	-	MODELO DE DECLARAÇÃO DO ADQUIRENTE	670
ANEXO VII	-	DECLARAÇÃO DA OFERTANTE	672
ANEXO VIII	-	DECLARAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA	674
ANEXO IX	-	CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS DO IMÓVEL	680
ANEXO X	-	TABELA DE VENDAS	727
ANEXO XI	-	COMPROVANTE DE PAGAMENTO DA GRU	733
ANEXO XII	-	ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA	735
ANEXO XIII	-	ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA	738
ANEXO XIV	-	CERTIDÕES	742

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



1. DEFINIÇÕES



DEFINIÇÕES

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

"Adquirente(s)" ou "Condômino(s)" ou "Sócio(s) Participante(s)":	Cada uma da(s) pessoa(s) física(s) ou jurídica(s), ou outra(s) entidade(s), que invista(m) no Empreendimento por meio da aquisição de Unidade Imobiliária Hoteleira.
"Brasil" ou "País":	República Federativa do Brasil.
"Aluguel":	O Aluguel Fixo e o Aluguel Variável, quando em conjunto.
"Aluguel Fixo":	A parte fixa do valor do Aluguel, correspondente, no ano-base de 2023, ao valor anual de R$ 4.521.894,00 (quatro milhões, quinhentos e vinte e um mil, oitocentos e noventa e quatro reais), o qual foi corrigido anualmente, de acordo com o disposto no Quarto Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial, constante do Anexo I D IV, na pág. 381 e seguintes deste Prospecto. O Aluguel Fixo aqui indicado ficará sujeito aos descontos e deduções previstos no Terceiro Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial, constante do Anexo I D III, na pág. 359 e seguintes deste Prospecto. O Aluguel Fixo aqui indicado será atualizado pela variação do IGP-M/FGV, na forma definida no Contrato de Locação Não Residencial, conforme aditado.
"Aluguel Variável":	A parte variável líquida do valor do Aluguel, equivalente ao percentual de 33% (trinta e três por cento) do EBITDA anual do Condo-Hotel, calculado conforme disposto na cláusula 3.1.1."ii" do Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D, página 282 deste Prospecto.
"Áreas Comuns":	São consideradas as áreas, partes, instalações, bens e equipamentos de uso de todos os Adquirentes e Usuários, devendo as despesas delas decorrentes ser suportadas por todos os Adquirentes, observadas as exceções previstas na Convenção de Condomínio e na lei. Da mesma forma, eventuais receitas advindas das Áreas Comuns serão revertidas aos cofres do Condomínio e beneficiarão a todos os Adquirentes.
"Assembleia Geral":	A reunião por meio da qual os Condôminos podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas. A Assembleia Geral terá caráter especial ordinário ou extraordinário.
"Assembleia Geral de Instalação do Condomínio com Uso":	A reunião de condôminos que foi realizada em 20 de janeiro de 2020, cuja pauta apresentou os temas de (i) apresentação institucional da Incorporadora e construtora Tarjab, (ii) apresentação institucional da bandeira hoteleira B&B, (iii) apresentação do Empreendimento e os principais diferenciais técnicos de projeto e seu respectivo processo de entrega e (iv) assuntos de interesse geral.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



“Asset Manager”:	A empresa CAIO CALFAT CONSULTORIA LTDA. (nome fantasia Caio Calfat Real Estate Consulting), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.498.265/0001-24, com sede na Rua Pamplona, nº 145, conjunto 1.318, Jardim Paulista, São Paulo, SP, CEP 01405-900, na qualidade de sociedade contratada pela Sócia Ostensiva para a prestação dos serviços de gestão (a) da locação das Unidades Imobiliárias Hoteleiras e (b) dos invstimentos, interesses, direitos e obrigações oriundas das atividades desenvolvidas pelo Condo-Hotel, nos termos do Contrato de Asset Manager.
“Auditor Independente”:	A empresa RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES, inscrita no CNPJ/ME nº 16.549.480/0001-84, com endereço na Avenida Marquês de São Vicente, nº 182, 2° andar, Barra Funda, São Paulo – SP - CEP: 01139-000.
“Carta de Crédito”:	A carta de crédito bancária, com valor de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), nos termos e condições estabelecidos no Contrato de Serviços Técnicos, a qual garante as obrigações assumidas pela Operadora Hoteleira relacionadas à aquisição e implantação do FF&E (Furniture, Fixture and Equipments) inicial do Condo-Hotel, e tem como única beneficiária a Incorporadora, conforme Anexo I B, pág. 129 deste Prospecto.
“CIC” ou “Contrato de Investimento Coletivo”:	Quando mencionados em conjunto: (i) os Compromissos de Venda e Compra; (ii) o Contrato de Constituição de SCP; (iii) o Contrato de Locação Não Residencial; (iv) o Instrumento de Adesão; (v) o Contrato de Locação e (vi) a Convenção de Condomínio, que vinculam os Adquirentes de Unidades Imobiliárias Hoteleiras, por meio do qual os Adquirentes adquirirão as Unidades Imobiliárias Hoteleiras e a participação na SCP e terão direitos de remuneração, direta e indiretamente sobre o Condo-Hotel, sendo um valor mobiliário nos termos do art. 2º, inciso IX da Lei do Mercado de Valores Mobiliários.
“Código Civil”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Código de Defesa do Consumidor”:	A Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme alterada, que instituiu o Código de Defesa do Consumidor.
“Compromisso(s) de Venda e Compra”:	Cada Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Imobiliária Hoteleira e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Incorporadora e cada Adquirente, por meio do qual este se comprometerá a adquirir e aquela se comprometerá a vender as Unidades Imobiliárias Hoteleiras, conforme modelos do Anexo I A, pág. 69 e Anexo I A I, pág. 99 ambos deste Prospecto.
“Condomínio” ou “Empreendimento”:	O “Condomínio Hotel Florêncio de Abreu”, construído por meio de incorporação imobiliária nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações e que foi desenvolvido no terreno objeto da matrícula nº 26.643, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



“Condo-Hotel” ou “Hotel”:	O empreendimento condo-hoteleiro, formado pelas 292 (duzentas e noventa e duas) Unidades Imobiliárias Hoteleiras, sendo 169 (cento e sessenta e nove) unidades disponibilizadas a venda, nos termos deste Prospecto, e respectiva área e coisas comuns em que foi instalado o Condomínio, devidamente mobiliadas, decoradas e equipadas, juntamente com as áreas comuns apropriadas para a operação hoteleira e de serviços conexos, com 100% (cem por cento) de suas unidades (292 (duzentas e noventa e duas) no Pool de locação. Das 292 (duzentas e noventa e duas) Unidades Imobiliárias Hoteleiras, (i) 21 (vinte e uma) foram entregues à Agro Pastoril Nittom Ltda. em decorrência da permuta celebrada entre a referida sociedade e a Incorporadora, sendo certo que apesar da peculiaridade da mencionada transação, referidas Unidades Imobiliárias Hoteleiras integram o Pool, conforme previsto neste Prospecto, (ii) 36 (trinta e seis) foram alienadas a empresas do grupo econômico da Tarjab, e também integram o Pool, e (iii) 66 (sessenta e seis) já foram vendidas e também integram o Pool em conjunto com as demais Unidades Imobiliárias Hoteleiras; sendo certo que todas serão disponibilizadas para locação, cabendo à Tarjab, à Agro Pastoril e aos atuais proprietários das Unidades Imobiliárias Hoteleiras vendidas a posição de Sócios Participantes da SCP.
“Conselho Fiscal da SCP”:	O órgão de representação dos Adquirentes, na qualidade de Sócios Participantes da SCP, junto à Operadora Hoteleira e a SCP, formado por 03 (três) Adquirentes.
“Conselho Fiscal do Condomínio”:	Conselho do Condomínio formado por 05 (cinco) Condôminos, sendo 03 (três) titulares e 02 (dois) suplentes.
“Construtora”:	A Tarjab Construções Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ibirajá nº 244, CEP 04310-020, Vila Guarani, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 54.629.589/0001-10.
“Conta do Fundo”:	A conta corrente bancária aberta em nome da Sócia Ostensiva para fins de recepcionar os recursos do Fundo de Reposição. Referida conta será administrada e movimentada pela Operadora Hoteleira, com exclusividade, sendo vedado à Sócia Ostensiva fazer qualquer saque, aplicação ou movimentação, conforme previsto no Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D, pág. 283 deste Prospecto.
“Contrato de Asset Manager”:	O Contrato de Prestação de Serviços, celebrado entre a Sócia Ostensiva e o Asset Manager em 1º de setembro de 2023, tendo por objeto a prestação, pelo Asset Manager, dos serviços de de gestão (a) da locação das Unidades Imobiliárias Hoteleiras e (b) dos invstimentos, interesses, direitos e obrigações oriundas das atividades desenvolvidas pelo Condo-Hotel.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



“Contrato de Constituição de SCP”:	O Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação, denominada Hotel Florêncio de Abreu SCP, sociedade com sede na Rua Ibirajá nº 244, CEP 04310-020, Vila Guarani, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo celebrado em 22 de julho de 2016, entre a Sócia Ostensiva, cujo objeto social é firmar o Contrato de Locação Não Residencial com a Operadora Hoteleira e a gestão da locação, e a Incorporadora, na qualidade de Sócia Participante, que será substituída pelos Adquirentes das Unidades Imobiliárias à medida em que efetuar a comercialização, a ser celebrado entre Incorporadora e cada Adquirente, conforme Anexo I C, pág. 251 deste Prospecto.
“Contrato de Locação Não Residencial”:	O Contrato de Locação Não Residencial, celebrado em 22 de julho de 2016, aditado em 21 de agosto de 2016 (Primeiro Aditivo), em 09 de dezembro de 2016 (Segundo Aditivo), em 25 de novembro de 2020 (Terceiro Aditivo) e em 25 de maio de 2023 (Quarto Aditivo), entre a Operadora Hoteleira, na qualidade de locatária e a Tarjab – Daros Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP e representante dos Adquirentes, e a Financière, na qualidade de interveniente anuente e garantidora do Contrato de Locação Não Residencial, conforme Anexo I D, pág. 282 deste Prospecto.
“Contrato de Locação”:	O Contrato de Locação de Unidade(s) Autônoma(s) do Condomínio Hotel Florêncio de Abreu a ser celebrado entre a Incorporadora e o Adquirente no momento da assinatura do Compromisso de Venda e Compra entre a Incorporadora e o Adquirente, conforme Anexo I E, pág. 402 deste Prospecto.
“Contrato de Serviços Técnicos”:	O Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças, celebrado em 22 de julho de 2016, aditado em 21 de agosto de 2016 e aditado em 09 de dezembro de 2016, entre a Operadora Hoteleira e a Incorporadora, e ainda a Tarjab e a Financière, na qualidade de intervenientes anuentes, cujo objeto é definir os termos e condições relativos ao desenvolvimento, lançamento e construção do Hotel, pela Incorporadora; e à prestação dos serviços técnicos e de operação do Hotel, pela Operadora Hoteleira, conforme Anexo I B, pág. 129 do Prospecto.
“Corretores Autorizados”	São as sociedades corretoras e/ou corretores individuais autorizados a realizar a distribuição do CIC hoteleiro relacionadas na página 26 deste Prospecto.
“Convenção de Condomínio”:	O instrumento foi celebrado em 23 de janeiro de 2020 e regulamenta os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos, fixando normas de convivência e a forma de administrar o patrimônio, conforme Anexo III, pág. 443 do Prospecto.
“CVM”:	A Comissão de Valores Mobiliários.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



“Data de Abertura do Condo-Hotel”:	Conforme previsto na cláusula 12.3.1 do Contrato de Serviços Técnicos, constante do Anexo I B, página 125 deste Prospecto, bem como em atenção ao cumprimento de todas as obrigações previstas no item 12.3 do Contrato de Serviços Técnicos, o Condo-Hotel teve sua abertura em fevereiro de 2020.
“Data de Conclusão do Condo-Hotel”:	Logo após a verificação das condições abaixo: (i) ocorrência da Entrega das Obras Civis; (ii) obtenção de todas as licenças de funcionamento do Hotel pela Operadora Hoteleira; (iii) realização da Assembleia de Instalação de Uso do condomínio; (iv) conclusão da implantação do FF&E inicial e consequente emissão do último relatório pela Fiscalizadora do FF&E, constatando a inexistência de pendências impeditivas de FF&E, nos termos da cláusula 12.3. do Contrato de Serviços Técnicos, Anexo I B, pág. 125 deste Prospecto; o Condo-Hotel foi considerado concluído em fevereiro de 2020.
“Data de Lançamento”:	Considera-se o mês de janeiro de 2017, após a obtenção da dispensa de registro da Oferta pela CVM e registro do memorial de incorporação no 5º Registro de Imóveis de São Paulo.
“Data de Término”:	A data da efetiva restituição da posse do Condo-Hotel pela Operadora Hoteleira à Sócia Ostensiva.
“Declaração do Adquirente”:	O modelo de Declaração, nos moldes do Anexo C da Resolução CVM 86, que deverá ser assinada por cada Adquirente quando da aquisição de uma ou mais Unidades Imobiliárias Hoteleiras no âmbito da Oferta, conforme Anexo VI, pág. 670 deste Prospecto atestando (i) ter tido pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento em Unidades Imobiliárias Hoteleiras do “Condomínio Hotel Florêncio de Abreu”, notadamente as constantes do Prospecto, do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento e dos contratos que compõem o CIC para avaliar a aceitação da Oferta e os riscos dela decorrentes, e; (ii) ter 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.
“Despesas de Propriedade”:	Conforme previsto no Anexo I do Contrato de Locação Não-Residencial, Anexo I D, pág. 282 deste Prospecto, as despesas a seguir listadas, incorridas a partir da Data de Abertura do Condo-Hotel, são arcadas pela Sócia Ostensiva, na qualidade de locadora do Condo-Hotel, e pagas pela Operadora Hoteleira, na qualidade de locatária, por conta e ordem da locadora, mediante desconto do valor do Aluguel a ser pago à Sócia Ostensiva, nos termos da cláusula 3.1.6 do Contrato de Locação Não Residencial, na pág. 292 deste Prospecto: (a) 100% (cem por cento) do valor de Reserva de Reposição; (b) investimentos em equipamentos necessários à operação hoteleira; (c) honorários e gastos com auditorias e consultorias contratadas, incluindo o Asset Manager, exceto por

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

	auditorias e consultorias realizadas para fins de atender as normas e requerimentos da CVM, que são Despesas Operacionais; (d) todo encargo resultante de contratos de arrendamento/locação de áreas, móveis e/ou de equipamentos do Hotel; (e) leasing financeiro dos equipamentos do Hotel; (f) imposto de renda e outros tributos que incidam ou venham incidir sobre o Aluguel pago pela Operadora Hoteleira; (g) tributos que incidam ou venham incidir sobre o capital; (h) tributos sobre a propriedade; (i) seguros da propriedade; (j) despesas extraordinárias de condomínio; (k) outras despesas especificadas no Sistema Contábil como Despesas da Propriedade, nos termos do Contrato de Locação Não Residencial; (l) despesas com reparos substanciais e/ou estruturais, modificações ou ampliações no Hotel; e (m) despesas com gastos não rotineiros, relativos à aquisição, renovação, conservação e manutenção do Hotel e dos equipamentos necessários à operação hoteleira, inclusive com FF&E.
"Despesa Condominial":	São consideradas as despesas incorridas para o desenvolvimento das atividades condominiais, bem como para sua manutenção, conservação, revitalização, reparo e reformas, estas quando necessárias, conforme especificado na Convenção de Condomínio, nos termos do Anexo III, pág. 443 deste Prospecto.
"Despesa Condominial Emergencial":	Aquela despesa necessária para fazer frente a eventos emergenciais atinentes ao Condomínio. A Despesa Condominial Emergencial pode ser incorrida independente de prévia aprovação, sempre que houver necessidade de solucionar problemas urgentes, cuja espera na aprovação pode causar danos irreparáveis, de difícil reparação ou de reparação mais onerosa ao Condomínio, devendo o Síndico dar ciência da despesa aos Condôminos, reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Anexo III, pág. 443 deste Prospecto.
"Despesa Condominial Extraordinária":	Aquela de caráter extraordinário, mas não emergencial, não prevista no orçamento anual, atinente ao Condomínio, nos termos do Anexo III, pág. 443 deste Prospecto.
"Despesa Condominial Ordinária":	Aquela relacionada com as coisas e serviços sob a administração e ingerência diretas e exclusivas do Condomínio, nos termos do Anexo III, pág. 443 deste Prospecto.
"Despesas Operacionais":	São os custos e despesas incorridos na operação do Condo- Hotel e que são a seguir especificados de forma exemplificativa e não exaustiva, sempre observado o disposto no Anexo I do Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D, pág. 282 deste Prospecto: (a) salários e encargos trabalhistas, previdenciários e fiscais, relativos a todos os empregados que trabalham direta e exclusivamente no Hotel, os quais serão contratados diretamente pela Operadora Hoteleira; (b) gastos com programas de treinamento de pessoal; (c) passivos trabalhistas relativos aos empregados que trabalham no Hotel, desde que os mesmos não decorram de comprovada ação ou omissão em função de má gestão da

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

	Operadora Hoteleira, situação na qual serão de sua responsabilidade exclusiva e não integrarão as Despesas Operacionais; (d) prêmios de seguros operacionais e o seguro de responsabilidade do empregador ou semelhante; (e) honorários ou remunerações devidos a terceiros em decorrência de contratos de prestação de serviços ao Hotel, de natureza legal ou contábil (tais como, escritórios ou profissionais autônomos de advocacia, contabilidade, de serviços de recursos humanos, computação e outros), bem como de vigilância, limpeza, manutenção e conservação civil do imóvel, de bens, equipamentos e instalações; (f) gastos com a compra, aluguel ou reposição de materiais, livros, impressos, programas e equipamentos de computação e demais bens e utensílios necessários aos serviços de escritório e de administração do Hotel; (g) gastos relativos aos uniformes dos empregados; (h) as contas de telefone, as taxas de água, esgoto, luz, energia e gás; (i) os custos, taxas e despesas cartorárias ou legais, com a elaboração, aprovação e registros de documentos e instrumentos legais necessários ao Hotel; (j) tributos devidos pelo Hotel; (k) pequenos gastos com a conservação e manutenção rotineira dos equipamentos necessários à operação hoteleira, inclusive com FF&E; (l) pequenos gastos com manutenção rotineira dos elementos e conservação das partes construtivas do Hotel; (m) gastos com a compra, aluguel ou reposição de insumos e materiais, de maneira geral, necessários à limpeza, conservação e manutenção das áreas, instalações, bens e equipamentos do Hotel; (n) despesas com Serviços Corporativos devidos à Operadora Hoteleira; (o) despesas com suprimentos operacionais, despesas departamentais, administrativas e gerais do Hotel; (p) despesas com publicidade, promoção, propaganda, reservas, marketing e vendas do Hotel, especificadas de forma exemplificativa, mas não exaustiva, como comissões de agentes de viagens e promotores de vendas, de operadores e demais empresas de captação de reservas/hóspedes, central e/ou sistemas de reservas e de terceiros; (q) Aluguel Fixo; (r) provisão para devedores duvidosos; (s) gastos com sistema de reservas que não seja o sistema de reserva próprio da Operadora Hoteleira; (t) gastos com a Marca exceto se de natureza institucional; (u) outros custos e despesas previstos no Sistema Contábil; (v) seguros operacionais; e, (x) taxas e despesas incorridas em decorrência da contratação de auditorias e serviços de consultoria para fins de cumprimento das regras e determinações da CVM, desde que os auditores contratados sejam os mesmos utilizados pelo Grupo B&B na época da contratação, caso assim não seja a despesa será considerada Despesa da Propriedade.
“EBITDA”:	O resultado advindo da subtração das Despesas Operacionais das Receitas Líquidas advindas do Condo- Hotel. Exclusivamente para fins de cálculo do EBITDA, 50% (cinquenta por cento) do montante destinado ao Fundo de Reserva de Reposição de FF&E (Furniture, Fixture and Equipments), no período, será considerado como Despesas Operacionais e o 50% (cinquenta por cento) remanescente será considerado como Despesas de Propriedade, sendo certo que tal alocação não deverá ter qualquer impacto sobre a obrigação de pagamento do Fundo de Reserva de Reposição de FF&E (Furniture, Fixture and Equipments), o qual será

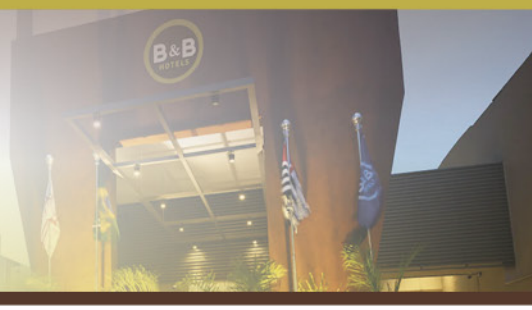
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

	pago exclusivamente como Despesas de Propriedade, conforme disposto no Anexo I do Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D, pág. 282 deste Prospecto.
"Empresa Concorrente":	Será assim considerada: (a.i) sociedade cujo objeto seja a operação hoteleira; (a.ii) qualquer tipo de pessoa jurídica, especialmente sociedade empresária que figure, direta ou indiretamente, como controlada ou coligada, ou esteja, direta ou indiretamente, sob controle comum de uma sociedade cujo objeto seja de operação hoteleira; (a.iii) sociedade ou fundo de investimento que figure, direta ou indiretamente, como controlador, nos termos do art. 116 da Lei das Sociedades por Ações, de sociedade com objeto de operação hoteleira; (b) sociedade que detenha, direta ou indiretamente, participação superior a 10% (dez por cento) do capital total de sociedade com objeto de operação hoteleira.
"Encargos Moratórios":	Consistem na multa de 0,1% (um décimo por cento) ao dia, até o limite de 10% (dez por cento) ao mês, e os juros de 1% (um por cento) ao mês, ou fração.
"Entrega das Obras Civis":	As obras civis do Empreendimento foram consideradas entregues em fevereiro de 2020. Nesta data, verificou-se que (i) o Habite-se, o Auto de Verificação de Segurança (AVS), o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, emitido pelo Corpo de Bombeiros (AVCB), e demais alvarás, licenças e autos relacionados à construção e à ocupação do Condo-Hotel foram devidamente expedidos pelas autoridades públicas competentes; (ii) todos os serviços públicos e utilitários foram instalados e estavam operando; (iii) todos os equipamentos e sistemas foram testados, conforme previsto no Contrato de Serviços Técnicos; e (iv) o Relatório Final de Vistoria foi emitido pela Fiscalizadora do FF&E indicando a inexistência de pendências impeditivas.
"Estudo de Viabilidade do Empreendimento":	O Relatório acerca da viabilidade hoteleira do Empreendimento, elaborado pela Caio Cafat Real Estate Consulting, datado de 14 de julho de 2022 e atualizado em novembro de 2024, elaborado nos moldes do Anexo B da Resolução CVM 86, conforme Anexo IV, pág. 537 deste Prospecto.
"Fase Operacional" ou "Termo Inicial":	A Operadora Hoteleira começou a operar efetivamente o Condo-Hotel em fevereiro de 2020.
"FF&E (Furniture, Fixture and Equipments)":	São todos e quaisquer bens móveis, aparelhos e equipamentos de áreas comuns e das Unidades Imobiliárias Hoteleiras, incluindo, de forma exemplificativa, mas não exaustiva: (i) todo o equipamento e mobiliário de escritório; (ii) equipamentos de informática, tais como, computadores, periféricos e softwares; (iii) equipamentos de segurança; (iv) camas, armários, televisão e demais móveis dos quartos; (v) todo equipamento especializado necessário à operação do Condo-Hotel, inclusive instalações, lavanderia, luzes especiais, locais para

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

	atendimento e espaços comerciais; (vi) o enxoval (roupa de cama, mesa, banho e uniformes); (vii) louças, baixelas, utensílios de copa e cozinha; (viii) impressos técnicos e promocionais; (ix) utensílios de limpeza; (x) prateleiras; (xi) ferramentas de manutenção; (xii) aparelhos vídeo; (xiii) máquinas de calcular; (xiv) enfim, tudo aquilo que for considerado pequeno material, equipamento e suprimento de exploração e operação de acordo com os padrões da Marca, conforme Anexo I do Contrato de Locação Não-Residencial, Anexo I D, pág. 282 deste Prospecto.
"Financière":	A FINANCIÈRE B&B HOTELS, uma sociedade limitada constituída e incorporada sob as leis da França, registrada perante a Companies Registry sob o nº 448 178 533 RCS Brest, com sede na 271, Rue du General Paulet 29200 BREST.
"Fiscalizadora":	Empresa independente especializada em fiscalização de empreendimento imobiliário, escolhida pela Operadora Hoteleira e pela Incorporadora, na qualidade de partes signatárias do Contrato de Serviços Técnicos, conforme previsto na cláusula 11.3, Anexo I B, página 129 deste Prospecto, com a finalidade de (i) atestar eventual descumprimento por parte da Operadora Hoteleira que possa dar ensejo à execução da carta de crédito adiante mencionada; e, (ii) atestar a execução das obras do Condo- Hotel pela Incorporadora, nos termos do Contrato de Serviços Técnicos. A empresa contratada foi a ARTELIA BRASIL DESENVOLVIMENTO E GERENCIAMENTO LTDA., CNPJ/ME 06.286.396/0001-61.
"Fundo de Reserva do Condomínio":	Nos termos do art. 56 da Convenção de Condominio, Anexo III, pág. 443 deste Prospecto, o Fundo de Reserva do Condomínio, se não previsto de forma diferente no contrato firmado com a Operadora Hoteleira, destina-se a cobrir despesas condominiais extraordinárias, emergenciais ou não, e que digam respeito à soma de todos os valores desembolsados que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, conservação e funcionamento do Condomínio, tais como, obras ou reformas que interessem à estrutura condominial; pintura de partes e áreas comuns, empenas, poços de aeração e iluminação; obras destinadas a repor as condições de uso das áreas comuns; reposição e substituição de móveis, utensílios, equipamentos e itens de decoração das áreas comuns; consertos e acréscimos de construção ou instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, mecânicas, de segurança, telefônicas, sem embargo de, quando necessário, ocorrer eventual arrecadação extraordinária de despesas condominiais para fazer frente a essas despesas de caráter extraordinário, quando as despesas extraordinárias forem superiores à metade da disponibilidade do Fundo de Reserva. Nos termos do §8º do art. 55 da Convenção de Condomínio, considerando que há previsão de Fundo de Reposição no Contrato de Locação Não Residencial, serão aplicadas as disposições do Contrato de Locação Não Residencial e as disposições do art. 56 da Convenção de Condomínio de forma subsidiária.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



"Fundo de Reposição":	Fundo a ser constituído e mantido nos termos da cláusula 8ª e seguintes do Contrato de Locação Não-Residencial, Anexo I D, pág. 282 deste Prospecto, com a finalidade de promover a aquisição, reparo, instalação e substituição do FF&E, bem como para custear obras emergenciais, estruturais e/ou extraordinárias que venham a ser promovidas no Condo-Hotel, conforme os seguintes percentuais, incidentes sobre as Receitas Brutas mensais: 1% (um por cento) no primeiro ano, 2% (dois por cento) no segundo ano, 3% (três por cento) no terceiro ano; 4% (quatro por cento) do quarto até o último ano, valores estes que serão depositados na Conta do Fundo, sendo considerados exclusivamente como Despesas de Propriedade. A retenção dos valores previstos acima iniciou-se a partir de 2021, conforme previsto na cláusula 2.2 do Instrumento Particular de Terceiro Aditivo ao "Contrato de Locação Não Residencial", na pág. 38 deste Prospecto. O Fundo de Reposição não se aplicará a pequenos gastos rotineiros com a conservação, manutenção e substituição dos equipamentos necessários à operação hoteleira, os quais serão considerados como Despesas Operacionais.
"Habite-se":	O Auto de Conclusão de Obra do Empreendimento nº 2020-80000-00, expedido em 03 de janeiro de 2020.
"IGP-M/FGV":	O Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"INCC/DI/FGV":	O Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Incorporadora":	A Florêncio de Abreu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., acima qualificada.
"Instrumento de Adesão":	O Instrumento Particular de Adesão a termo à Sociedade em Conta de Participação nos moldes do Anexo I F, pág. 414 deste Prospecto, que deverá ser assinado por cada Adquirente. Pela assinatura do Instrumento de Adesão, o Adquirente autoriza que sua Unidade Imobiliária Hoteleira seja (i) destinada exclusivamente para operação hoteleira, (ii) alterada e/ou adaptada a fim de viabilizar a operação e (iii) está ciente de que o instrumento não poderá ser revogado ou retratado.
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.
"IPTU":	O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



“Lei das Sociedades por Ações”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei de Arbitragem”:	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.
“Lei de Condomínio e Incorporações”:	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
“Lei do Mercado de Valores Mobiliários”:	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei dos Corretores de Imóveis”:	A Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, conforme alterada.
“Lei do Patrimônio de Afetação”:	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Marca”:	A marca “B&B Hotels” utilizada pela B&B na operação do Condo-Hotel, de acordo com o Contrato de Serviços Técnicos e o Contrato de Locação Não Residencial, respectivamente os Anexos I B, pág. 129 e I D, pág. 282 deste Prospecto.
“Memorial de Incorporação” e “Instituição e Especificação do Condomínio”:	O Memorial de Incorporação do Empreendimento, nos termos do Anexo V, pág. 641 deste Prospecto. Posrteriormente, em razão da conclusão das obras do Empreendimento, foi registrada a instituição e especificação do Condomínio.
“Oferta” ou “Oferta Pública”:	A presente oferta pública de Contrato de Investimento Coletivo das Unidades Imobiliárias Hoteleiras do Condo- Hotel e na SCP que explorará o Condo-Hotel.
“Ofertante”:	A Incorporadora, conforme qualificada na capa deste Prospecto.
“Operadora Hoteleira” ou “Locatária”:	A B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.211.330/0001-04, com sede na Rua Tabapuã, 422, conjunto 51, São Paulo-SP, CEP 04533-001.
“Orçamento Operacional Anual”:	É a peça orçamentária elaborada pela Operadora Hoteleira, a qual deve conter a previsão integral das Despesas Operacionais, Despesas de Propriedade, utilização do Fundo de Reserva e as receitas do Condo-Hotel de cada exercício, devendo ser apresentada à Sócia Ostensiva em até 60 (sessenta) dias antes do início de cada Exercício Financeiro.
“Pessoa Impedida”:	A pessoa que está ou esteve em litígio judicial ou em arbitragem contra a Operadora Hoteleira, ou que tenha dado causa a uma disputa judicial

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

	ou arbitral em face da Operadora Hoteleira nos últimos 05 (cinco) anos contados da data do evento a que tal disputa faça referência.
"Pool":	Sistema unificado de adquirentes de unidades hoteleiras que as congregam com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, comungando receitas e despesas. Para os fins da estruturação do Hotel, os adquirentes de unidades hoteleiras definiram uma estrutura jurídica na qual o Pool será operacionalizado por meio da SCP, cuja Sócia Ostensiva recebeu os necessários poderes para contratar uma locação com a Operadora Hoteleira, a qual por sua vez, promoverá a operação hoteleira do Hotel.
"Prazo Inicial":	É considerado o período de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses, que se iniciou na Data de Abertura do Condo-Hotel, conforme cláusula 2.2 do Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D, pág. 282 deste Prospecto.
"Preço da Unidade":	O Preço unitário de cada Unidade Imobiliária Hoteleira do Empreendimento está atrelado ao tamanho das unidades e indicado na Tabela de Vendas contida no Anexo X, pág. 727 deste Prospecto.
"Primeira Oferta":	A oferta pública de Contrato de Investimento Coletivo Hoteleiro realizada anteriormente à presente Oferta, a qual resultou na comercialização das 66 (sessenta e seis) Unidades Imobiliárias Hoteleiras.
"Prospecto":	Este Prospecto de Oferta de Contrato de Investimento Coletivo em Unidades Imobiliárias Hoteleiras. Este Prospecto será atualizado anualmente até o encerramento da Oferta e ficará disponível para consulta dos Adquirentes após o início e até o encerramento da Oferta, em versão eletrônica, no website do Empreendimento: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022/.
"Real":	A moeda corrente no Brasil.
"Receita Bruta":	Todas as receitas e ganhos de qualquer natureza apurados conforme regime de competência, nos termos do Sistema Contábil, auferidos com os serviços hoteleiros, com a cessão de qualquer espaço no Condo-Hotel; o produto em dinheiro efetivo de seguro de interrupção do negócio, uso, ocupação ou seguro semelhante. Não se considera Receita Bruta qualquer valor lançado em nota a título de gorjeta ou qualquer outra gratificação. Serão consideradas receitas auferidas com hospedagem aquelas advindas com: (i) ocupação das unidades (quartos) do Condo-Hotel; e, (ii) gastos havidos pelo hóspede com telefonia, estacionamento e outros valores que venham a ser cobrados dos hóspedes, exceto taxa de turismo ou similar. Serão consideradas receitas com alimentos e bebidas aquelas advindas com consumo de hóspedes com alimentos e bebidas servidos no Condo-Hotel.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

“Receita Líquida”:	Significa Receita Bruta menos (i) tributos federais, estaduais e municipais, tais como, PIS, COFINS, ISS, ICMS, que sejam (a) cobrados diretamente dos hóspedes e usuários, ou (b) incluídos como parte dos preços de vendas de quaisquer bens ou serviços ou incidindo diretamente sobre as receitas, ou, ainda, (c) cuja repercussão econômica seja repassada de outro modo aos usuários ou terceiros; (ii) indenizações resultantes de cobertura de sinistros por instituições de seguro (desde que o risco assegurado não seja a interrupção de atividade ou outra perda de receita) ou de processos de desapropriação (desde que não seja um recebimento temporário); (iii) resultados da venda de ativos (inclusive de bem móvel do Condo-Hotel), ou juros e frutos resultantes de aplicação financeira das contas operacionais; (iv) a receita própria auferida por terceiros; (v) receitas resultados de empréstimos com garantia; (vi) todos os valores recebidos dos usuários, mas que devem ser repassados a terceiros (p.ex., lavanderia, se houver).
“Representante”:	O Representante de SCP, indicado pela Sócia Ostensiva, com a função de aconselhar e apoiar a Sócia Ostensiva na gestão da Sociedade e em benefício dos resultados sociais.
“Resolução CVM 86”:	A Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022.
“Serviços Técnicos”:	A Operadora Hoteleira se obriga a prestar os serviços técnicos abaixo à Incorporadora, dentre outros previstos no Contrato de Serviços Técnicos nos termos do Anexo I B, pág. 129 deste Prospecto: (i) acompanhamento do lançamento e do processo de comercialização das Unidades Imobiliárias Hoteleiras a ser realizada exclusivamente pela Incorporadora e colaborando com a realização de palestras para corretores e divulgação para o público das informações sobre a Marca e a Operadora Hoteleira; (ii) orientação e aprovação, por meio de departamento de marketing, de todo material de divulgação do Condo-Hotel; (iii) análise dos projetos executivos que serão elaborados pela Incorporadora quanto ao cumprimento dos padrões da Marca e do Anexo 5.1 (i) do Contrato de Serviços Técnicos, sendo acordado que eventuais desconformidades serão apontadas pela Operadora Hoteleira, para verificação e, se aplicável adequação pela Incorporadora; e (iv) orientação para realização de eventuais ajustes no memorial descritivo de acabamentos de obras do Condo-Hotel (art. 32, letra “g”, da Lei de Condomínio e Incorporações).
“Serviços Corporativos”:	São aqueles serviços que poderão ser fornecidos pela Operadora Hoteleira ou seu grupo empresarial, de uma base central ou regional de negócios, e que beneficiam o Condo-Hotel e outros empreendimentos por ela administrados, de natureza hoteleira ou não, os quais poderão (mas não necessariamente irão) incluir: (i) serviços de folha de pagamento; (ii) administração de benefícios e recursos humanos e treinamento; (iii) gestão de compras em geral, manutenção, informática, alimentos e bebidas; (iv) contabilidade e controladoria; (v) serviços de escritório de

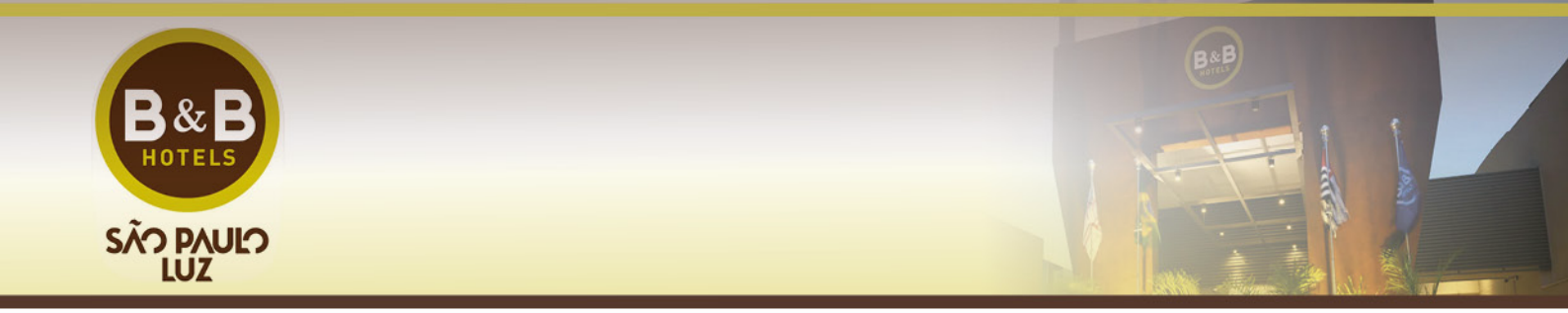
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

	vendas; (vi) publicidade, propaganda, marketing e promoção institucional relacionados à Marca; (vii) gestão de manutenção; (viii) gestão de alimentos e bebidas; (ix) central e/ou sistemas de reservas desenvolvidos para uso da Operadora Hoteleira; (x) gastos institucionais com a Marca;(xi) gestão de sistema de dados. Pela prestação dos Serviços Corporativos, a remuneração inicial equivalente a 9% (nove por cento) do valor da Receita Bruta deverá ser retida pela Operadora Hoteleira a título de Despesas Operacionais. A Operadora Hoteleira fará constar do Orçamento Operacional Anual, os custos e despesas referentes aos serviços aqui descritos, cujos valores deverão estar adequados ao mercado de empreendimentos similares. No que diz respeito ao item informática, referidos serviços não incluem o custo e despesas de aquisição, manutenção, conservação e reposição dos equipamentos de informática (hardware) e, no caso do software os custos incluem apenas os de manutenção e conservação, conforme definição disposta no Anexo I do Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D, pág. 282 deste Prospecto.
"Sistema Contábil":	Significa o sistema uniforme de contas utilizado pela Operadora Hoteleira obedecendo aos princípios contábeis aceitos no Brasil e, no que couber, o Sistema Uniforme de Contabilidade para Hotéis, publicado pela Associação Americana de Hospedagem (Uniform System of Accounts for the Lodging Industry – USALI), Edição Atualizada e Revisada, conforme definição disposta no Anexo I do Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D, pág. 282 deste Prospecto.
"Síndico":	O Representante legal do Condomínio, devidamente eleito na forma da Lei e nos termos da Convenção de Condomínio.
"Sociedade" ou "SCP":	O tipo de sociedade regular, conforme art. 991 e seguintes do Código Civil, que não tem personalidade jurídica própria, não aparecendo de per si perante terceiro. A exteriorização é feita pela Sócia Ostensiva, e os Adquirentes que a ela aderirem serão os Sócios Participantes. A Sociedade em Conta de Participação se estabelece contratualmente e sua constituição não está sujeita, como condição de sua regularidade, ao registro na Junta Comercial ou no Cartório de Títulos e Documentos. Ademais, o contrato social de uma Sociedade em Conta de Participação produz efeito somente entre os sócios, observado que os Sócios Participantes, sem prejuízo do direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais, não podem tomar parte nas relações do Sócio Ostensivo com terceiros sob pena de responder solidariamente com este pelas obrigações em que intervier.
"Sócia Ostensiva"	A Tarjab – Daros Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.097.237/0001-63, com sede na Rua Paranapanema nº 79, CEP 04144-100, Saúde, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
"Tabela(s) de Vendas":	A(s) Tabela(s) indicativa(s) do(s) valor(es) do(s) Preço(s) da(s) Unidade(s) Imobiliária(s) Hoteleira(s), bem como da forma de

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

	pagamento desse(s) valor(es), a qual será atualizada mensalmente, sendo que o Prospecto será atualizado anualmente e conterá a Tabela de Vendas do mês de sua atualização, na forma de anexo.
"Tarjab":	A Tarjab Incorporadora Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 53.017.612/0001-53, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Paranapanema nº 79, CEP 04144-100, Saúde, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sócia controladora da Incorporadora.
"Unidade(s) Imobiliária(s) Hoteleira(s)":	Cada uma das 169 (cento e sessenta e nove) unidades e respectivas áreas comuns que serão ofertadas à venda, bem como qualquer uma destas unidades autônomas imobiliárias hoteleiras integrantes do Condo-Hotel que eventualmente tenham sua venda distratada, ficando disponíveis para a Incorporadora vendê-las, colocadas à venda pela Incorporadora, objeto da presente Oferta. As Unidades Imobiliárias Hoteleiras possuirão as áreas e frações ideais de terreno estabelecidas na Convenção de Condomínio, conforme Anexo III, pág. 443 deste Prospecto.
"Usuário":	A pessoa que a qualquer título detém, temporariamente, a posse das Unidades Imobiliárias Hoteleiras e/ou Áreas Comuns, sem animus dominus, bem como se utiliza de serviços existentes ou postos à disposição no âmbito do Condomínio.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.





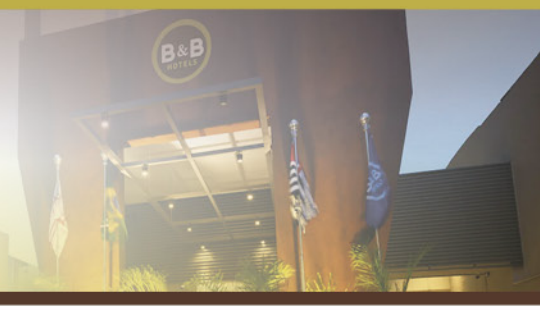
2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA PÚBLICA



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA PÚBLICA

Nome do Empreendimento	"Condomínio Hotel Florêncio de Abreu"
Incorporadora/Ofertante	Florêncio de Abreu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
Sócia Ostensiva	Tarjab – Daros Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Operadora Hoteleira/Locatária	B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda.
Número de Unidades Imobiliárias Hoteleiras a serem vendidas e de CIC	Cada uma das 169 (cento e sessenta e nove) Unidades Imobiliárias Hoteleiras, disponíveis para venda imediata pela Incorporadora na data deste Prospecto. Das 292 (duzentas e noventa e duas) Unidades Imobiliárias Hoteleiras integrantes do Condo-Hotel: (i) 21 (vinte e uma) foram entregues à Agro Pastoril Nittom Ltda. em decorrência da permuta celebrada entre a referida sociedade e a Incorporadora, sendo certo que apesar da peculiaridade da mencionada transação, referidas Unidades Imobiliárias Hoteleiras integram o Pool e serão disponibilizadas para locação assim como as demais Unidades Imobiliárias Hoteleiras, cabendo à Agro Pastoril Nittom Ltda. assim como os demais adquirentes das Unidades Imobiliárias Hoteleiras, a posição de Sócia Participante da SCP; (ii) 36 (trinta e seis) foram alienadas à empresas do grupo econômico da Tarjab, e também integram o Pool e serão disponibilizadas para locação assim como as demais Unidades Imobiliárias Hoteleiras, e (iii) 66 (sessenta e seis) já foram vendidas e também integram o Pool em conjunto com as demais Unidades Imobiliárias Hoteleiras; sendo certo que todas serão disponibilizadas para locação, cabendo à Tarjab, à Agro Pastoril e aos atuais proprietários das Unidades Imobiliárias Hoteleiras vendidas a posição de Sócios Participantes da SCP.
Preço da Unidade	O preço das Unidades Imobiliárias Hoteleiras está atrelado ao tamanho das unidades e indicado na Tabela de Vendas contida na página 52 deste Prospecto. Os valores indicados na Tabela de Vendas refletem o preço das unidades para pagamento parcelado. O valor mínimo das Unidades Imobiliárias Hoteleiras, à vista, é de, aproximadamente, R$ 263.724,00 (duzentos e sessenta e três mil, setecentos e vinte e quatro reais), correspondente às Unidades Imobiliárias Hoteleiras, as quais possuirão, cada uma, a área real privativa de 13,75m² (treze metros quadrados e setenta e cinco centímetros quadrado), valor este sujeito a eventuais alterações e corrigido, mensalmente nos termos do Compromisso de Venda e Compra. Apenas para fins de referência, as Unidades Imobiliárias Hoteleiras terão o preço máximo, à vista, de R$ 567.725,00 (quinhentos e sessenta e sete mil, setecentos e vinte e cinco reais), na data deste Prospecto. Os

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



	valores poderão ser alterados em decorrência de razões comerciais ou condições de mercado, conforme valores indicados na Tabela de Vendas.
Forma de Pagamento	O pagamento do preço das Unidades Imobiliárias Hoteleiras e a forma de pagamento previstos no item 3.1. de cada "Quadro Resumo" dos Compromissos de Venda e Compra, que constitui o Anexo I A, nas págs. 69 e 99 deste Prospecto, será feito no prazo e forma constantes do referido quadro. O Adquirente poderá efetuar o pagamento à vista ou em parcelas, com opção de financiamento bancário de parte do preço ou ainda com opção de financiamento imobiliário, caso esteja disponível pelos agentes financeiros, através da celebração com a Incorporadora, de instrumento de venda e compra com financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária, incluindo-se no financiamento, além da(s) menc ionada(s) parcela(s), outros eventuais créditos integrantes do saldo devedor, porventura existentes, a critério da Incorporadora, nos termos dos Compromissos de Venda e Compra, devendo ser observado o Fator de Risco nº 9.21 da página 64 neste sentido. O reajuste das parcelas do preço ocorrerá da seguinte forma: (i) Todas as parcelas do preço constantes do "Quadro Resumo" serão pagas em moeda circulante nacional; reajustadas mensalmente, desde o mês de assinatura do Compromisso de Venda e Compra até o seu efetivo pagamento, pela atualização monetária acumulada do IPCA. Em sua falta, será aplicado o IGP-DI/FGV, observadas as demais disposições constantes do referido instrumento; (ii) As parcelas financiadas pela Incorporadora após a assinatura Compromisso de Venda e Compra, ainda, estarão sujeitas à incidência de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculado pela Tabela Price; inclusive as prestações vencidas e eventualmente não pagas, calculado pro rata die. As demais condições encontram-se devidamente descritas no Quadro Resumo e nos Compromissos de Venda e Compra.
Valor Total da Oferta	Até R$ 54.942.340,00 (cinquenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e dois mil, trezentos e quarenta reais e), correspondente à multiplicação dos preços de cada um dos diferentes tipos de Unidades Imobiliárias Hoteleiras, conforme indicados na Tabela de Vendas, pela respectiva quantidade de Unidades Imobiliárias Hoteleiras ofertadas de tal tipo.
Público Alvo	A Oferta é destinada a investidores em geral que desejam investir nos mercados imobiliário e hoteleiro por meio da aquisição de uma ou mais Unidades Imobiliárias Hoteleiras e que sejam

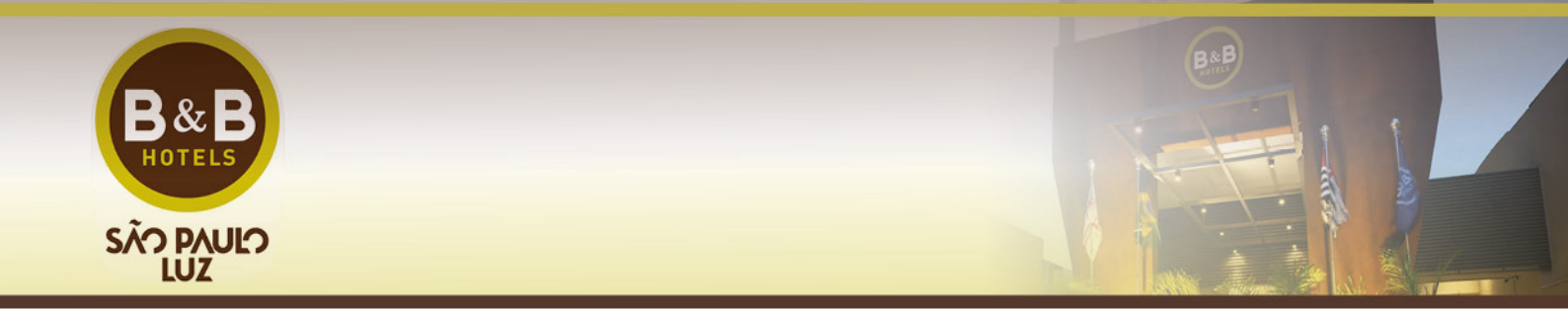
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

	capazes de avaliar os riscos envolvidos nesta Oferta mediante a análise deste Prospecto e dos documentos que o compõem.
Inadequação da Oferta	A Oferta não é adequada a Adquirentes que: (i) não tenham conhecimento dos riscos envolvidos no investimento em imóveis; (ii) necessitem de liquidez com relação às Unidades Imobiliárias Hoteleiras a serem adquiridas, tendo em vista a natureza das negociações no setor imobiliário em geral, que podem demandar um longo prazo para a concretização das transações; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do setor hoteleiro ou de imóveis. A aquisição das Unidades Imobiliárias Hoteleiras apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais, em especial no que se refere à desvalorização do investimento, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Para maiores informações sobre os riscos envolvidos, o Adquirente deve consultar a seção “Fatores de Risco” nas páginas 57 a 64 deste Prospecto.
Data de Início da Oferta	Significa a data prevista para o início da Oferta, a qual somente se dará após a obtenção do registro da Oferta pela CVM e na data da publicação do Anúncio de Início da Oferta, conforme minuta constante do Anexo XII, pág. 735 deste Prospecto.
Prazo de Duração e Encerramento da Oferta	As Unidades Imobiliárias Hoteleiras serão comercializadas no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da Data de Início da Oferta, admitindo-se uma única prorrogação por igual período, mediante comunicação à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE, ou na hipótese da venda da totalidade das Unidades Imobiliários Hoteleiras que compõem o Empreendimento antes do decurso do referido prazo.
Intermediação	A Oferta será conduzida pelos Corretores Autorizados conforme estabelecido na Resolução CVM 86.
Cancelamento da Oferta	Ocorrendo hipóteses de suspensão e cancelamento da Oferta, e exercido pelo Adquirente o direito de revogar a aceitação da Oferta, esta restituirá os valores pagos pelo terceiro investidor em parcela única em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do evento de suspensão, cancelamento e desistência (por parte da Ofertante) da Oferta, mediante transferência para conta bancária a ser indicada pelo Adquirente.
Remuneração	Cada Adquirente das Unidades Imobiliárias Hoteleiras fará jus ao recebimento de um aluguel fixo que corresponderá a 1% (um por cento) do valor acordado para a aquisição da Unidade Imobiliária Hoteleira, pelo prazo de dois anos contados do início do prazo locatício, nos termos do Contrato de Locação. Findo o prazo, o Contrato de Locação não será renovado, passando o Adquirente a integrar a SCP na qualidade de sócia participante, sub-rogando-

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

	se em todos os direitos e obrigações de sócio participante, tal como previsto no Contrato de Constituição de SCP. Daí em diante, o Adquirente fará jus à remuneração decorrente da sua participação na SCP por meio da cessão à SCP dos direitos de uso e gozo de sua respectiva Unidade Imobiliária Hoteleira, bem como demais receitas eventualmente resultantes da operação do Condo-Hotel, calculadas conforme o descrito na seção "Remuneração dos Adquirentes com o Empreendimento" na página 50 deste Prospecto.
Regime Jurídico	A incorporação imobiliária do Empreendimento foi realizada nos termos das seguintes normas: (i) Lei de Condomínio e Incorporações; (ii) Código Civil; (iii) Código de Defesa do Consumidor; (iv) Lei do Patrimônio de Afetação e (v) Lei dos Corretores de Imóveis. Adicionalmente, o investimento no Empreendimento é regido pelo Contrato de Investimento Coletivo, composto pelos instrumentos disponíveis para consulta nos Anexos deste Prospecto. A Oferta das Unidades Imobiliárias Hoteleiras foi registrada perante a CVM e está em conformidade com a Resolução CVM nº 86 de 31 de março de 2022.
Informações sobre o Empreendimento	As principais características do Empreendimento encontram-se descritas na seção "Características Principais do Empreendimento" na página 28 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 "Identificação da Incorporadora, da Construtora, da Operadora Hoteleira, da Sócia Ostensiva e dos Corretores Autorizados" na página 22 deste Prospecto, ou por meio dos websites: www.tarjab.com.br e https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022/. As informações constantes do website da Incorporadora e da Operadora Hoteleira não são parte integrante e nem se encontram incorporadas por referência a este Prospecto.
Declarações	O modelo da Declaração do Adquirente, nos moldes do Anexo C da Resolução CVM 86, a Declaração da Ofertante, assinada por seus administradores, de acordo com o Anexo D e a Declaração da Operadora Hoteleira, assinada por seus representantes legais, nos moldes do Anexo E; encontram-se anexas a este Prospecto (Anexos VI e VII).

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.





3. IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, DA CONSTRUTORA, DA OPERADORA HOTELEIRA, DA SÓCIA OSTENSIVA E DOS CORRETORES AUTORIZADOS



IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, DA CONSTRUTORA, DA OPERADORA HOTELEIRA, DA SÓCIA OSTENSIVA E DOS CORRETORES AUTORIZADOS

Incorporadora	**Florêncio de Abreu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**CNPJ/ME: 18.153.273/0001-31 Rua Ibiraja nº 244, Vila Guarani – São Paulo – SP CEP: 04310-020 At.: Sr. Carlos Alberto de Moraes Borges Tel.: (11) 5591-6000 E-mail: carlos.borges@tarjab.com.br Website: http://www.tarjab.com.br
Construtora	**Tarjab Construções Ltda.** CNPJ/ME: 54.629.589/0001-10 Rua Ibiraja nº 244, Vila Guarani – São Paulo – SP CEP: 04310-020 At.: Sr. Carlos Alberto de Moraes Borges Tel.: (11) 5591-6000 E-mail: carlos.borges@tarjab.com.br Website: http://www.tarjab.com.br
Sócia Ostensiva	**Tarjab – Daros Empreendimentos Imobiliários Ltda.** CNPJ/ME: 25.097.237/0001-63 Rua Ibiraja nº 244, Vila Guarani – São Paulo – SP CEP: 04310-020 At.: Sr. Carlos Alberto de Moraes Borges Tel.: (11) 5591-6000 E-mail: carlos.borges@tarjab.com.br Website: http://www.tarjab.com.br
Operadora Hoteleira	**B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda.** CNPJ/ME: 21.211.330/0001-04 Alameda dos Jurupis, 455, Conjuntos 85 e 86 Indianápolis - São Paulo-SP CEP: 04533-001 At.: Flávia Lorenzetti Tel.: (11) 2666-4002 E-mail: flavia.lorenzetti@hotelbb.com Website: http://www.hotelsbb.com

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Corretora Autorizada	**T - Home Imóveis Ltda.** CNPJ/ME: nº 22.455.798/0001-07 Rua Ibiraja nº 244, Vila Guarani – São Paulo – SP CEP: 04310-020.
Auditor Independente	**RSM Brasil Auditores Independentes - Sociedade Simples** CNPJ/ME nº 16.549.480/0001-84 Av. Marquês de São Vicente, nº 182, 2° andar, Barra Funda São Paulo – SP - CEP: 01139-000 Tel.: (11) 2348-1000 Website: www.rsm.global/brazil At.: Raphael Maciel E-mail: raphael.maciel@rsmbr.com

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



4. DESCRIÇÃO DA INCORPORADORA, CONSTRUTORA, DA SÓCIA OSTENSIVA E DA OPERADORA HOTELEIRA

4.1. A Incorporadora, a Construtora e a Sócia Ostensiva

A Incorporadora, a Construtora e a Sócia Ostensiva são sociedades integrantes do grupo econômico da Tarjab, uma empresa dedicada ao mercado de incorporação imobiliária no Brasil há mais de 30 (trinta) anos, com projetos em São Paulo e Curitiba e com expertise em projetos de condomínio.

A Tarjab foi fundada em 1983 pelo empenho e trabalho de dois empreendedores, dando início ao que hoje é uma das mais conceituadas incorporadoras e construtoras do mercado.

Desde o início das operações da Tarjab, a constante busca por uma empresa que promovesse a sustentabilidade econômica, social e ambiental, está refletida nas centenas de unidades entregues e em construção na região metropolitana, interior e litoral de São Paulo, além de Curitiba, no Paraná, todas com acabamento diferenciado, alto nível de personalização e com a qualidade da marca Tarjab.

Valores como transparência, simplicidade, ética, comprometimento e foco do cliente são os princípios básicos da existência da Tarjab.

4.2. A Operadora Hoteleira

A Operadora Hoteleira é a subsidiária brasileira de um grupo hoteleiro europeu, com sede na França, que se dedica à operação de hotéis econômicos, com prestação de serviços de qualidade aos seus consumidores, que demonstra sua experiência, seriedade, conhecimento e capacidade administrativa, operacional e comercial.

A Operadora Hoteleira está presente em 7 (sete) países, com cerca de 360 (trezentos e sessenta) hotéis e mais de 30 (trinta) mil quartos, sendo co-líder em operação hoteleira no segmento econômico na Europa.

Ainda, o Grupo B&B é inteiramente dedicado ao conceito Econochic©, o que permite criar espaços em que o conforto e a localização central são privilegiados, com a garantia do melhor preço, oferecendo aos seus clientes e parceiros mais de 25 (vinte e cinco) anos de experiência em hotelaria com o mesmo conceito de produto custo-essencial, como, por exemplo, serviços selecionados e essenciais a preços competitivos: (1) qualidade de serviço de quarto, (2) alto standard de acomodação e equipamentos (ar-condicionado, banheiro privado, serviço wi-fi grátis e TV a cabo), (3) design focado em separar o que é necessário e o que é supérfluo. A Operadora Hoteleira criou uma marca forte com importante foco em organização operacional e adequado resultado operacional.

4.3. Descrição das práticas adotadas pela Ofertante para contratação e supervisão da atuação dos Corretores Autorizados

Os Corretores Autorizados foram submetidos a um treinamento onde foram abordados todos os temas e características das Oferta para a venda das Unidades Imobiliárias Hoteleiras, destacando as condições de pagamento conforme Tabela de Vendas vigente do mês, especialmente, quanto à necessidade de alertar os Adquirentes em relação aos "Fatores de Risco" da Oferta, que podem impactar na expectativa de retorno do investimento realizado.

Os Corretores Autorizados foram devidamente orientados a informar aos interessados na aquisição das Unidades Imobiliárias Hoteleiras que as informações que foram repassadas em relação à Oferta e aos Contratos de Investimento Coletivo estão descritas e detalhadas no site do Empreendimento (*site*: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022/) recomendando fortemente que os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise, e avaliação dos riscos decorrentes do investimento na Oferta, e reiterando ao final, a recomendação expressa de leitura cuidadosa deste Prospecto, com especial atenção à seção “Fatores de Risco” nas páginas 57 a 64 abaixo.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



No âmbito da supervisão dos Corretores Autorizados, cada venda por eles realizadas será analisada por uma área específica da Ofertante denominada Secretaria de Vendas (SV) que será responsável por conduzir todas as etapas do processo de venda indicadas no treinamento institucional realizado, tais como: envio da documentação do Adquirente para análise de crédito (Serasa S.A.), montagem do *check list* contratual para posterior assinatura junto ao Adquirente e conferência e entrega do contrato na área de planejamento financeiro com a devida formalização da Declaração do Adquirente, nos termos do Modelo de Declaração do Adquirente constante no Anexo VI, pág. 670 deste Prospecto.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO EMPREENDIMENTO

5.1. Localização do Terreno

O Empreendimento, objeto da matrícula nº 26.643, do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, situa-se na Rua Florêncio de Abreu nº 752, tendo sido adquirido em sua totalidade pela Incorporadora, por meio da escritura de venda e compra lavrada em 1º de agosto de 2013, pelo 10º Tabelião de Notas de São Paulo, no livro 2.394, às fls. 07/12 e registrada sob R-09, em 23 de agosto de 2013, na referida matrícula nº 26.643, do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

5.2. Descrição do Empreendimento

O Empreendimento, objeto da incorporação realizada nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações, é um edifício de natureza hoteleira, que foi construído sobre o terreno, segundo o projeto aprovado perante os órgãos públicos competentes, conforme o Processo nº 2013/02565342, na Prefeitura de São Paulo/SP, que recebeu a denominação de "Condomínio Hotel Florêncio de Abreu".

O Condomínio Hotel Florêncio de Abreu é constituído por um edifício destinado a serviços de hospedagem, que contém 01 (uma) Torre, composta por 292 (duzentas e noventa e duas) Unidades Imobiliárias Hoteleiras, das quais 66 (sessenta e seis) foram vendidas por meio da primeira oferta de CIC e as demais 169 (cento e sessenta e nove) serão objeto da presente oferta de CIC, bem como pelas respectivas áreas comuns, as quais compõem o Condomínio, cujas despesas comuns serão divididas pelas unidades autônomas, nas proporções de suas frações ideais.

A Construtora construiu o Empreendimento em conformidade com o projeto de arquitetura aprovado e memorial descritivo de acabamento, bem como em atendimento às eventuais modificações introduzidas nas partes comuns em virtude de normas técnicas ou por determinação ou exigência de normas administrativas editadas pela Municipalidade, Corpo de Bombeiros, empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto, ou pela própria execução das obras e/ou para melhor aproveitamento de áreas.

A Data de Lançamento do Empreendimento ocorreu em janeiro de 2017, após a obtenção da dispensa de registro daquela Oferta pela CVM e registro do memorial de incorporação no 5º Registro de Imóveis de São Paulo.

A construção do Empreendimento se iniciou na Data de Lançamento, ou seja, em janeiro de 2017, sendo que a conclusão das obras civis ocorreu em janeiro de 2020, com o respectivo "habite-se" tendo sido emitido em 03 de janeiro de 2020.

Concluídas as obras, a Incorporadora deu início à fase pré-operacional do empreendimento, que compreendeu a montagem, equipagem e decoração das Unidades Imobiliárias Hoteleiras, bem como quaisquer outros serviços de pré-operação e de implantação da atividade hoteleira; estendendo-se até o início da Fase Operacional, que ocorreu em fevereiro de 2020.

A Fase Operacional iniciou-se a partir da verificação cumulativa de **(i)** obtenção do Habite-se, do Auto de Verificação de Segurança (AVS), do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, emitido pelo Corpo de Bombeiros (AVCB), e dos demais alvarás, licenças e autos relacionados à construção e à ocupação do Condo-Hotel devidamente expedidos pelas autoridades públicas competentes; **(ii)** instalação de todos os serviços públicos e utilitários bem como estejam operando; **(iii)** que todos os equipamentos e sistemas foram testados, conforme previsto no Contrato de Serviços Técnicos; **(iv)** a emissão do Relatório Final de Vistoria, conforme definido no Contrato de Serviços Técnicos.

A inauguração ocorreu em fevereiro de 2020, sendo que o hotel suspendeu operações entre março e agosto de 2020 devido a pandemia de COVID-19. A retomada das atividades ocorreu em Setembro de 2020, de modo a operar normalmente desde então.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5.3. Características das Unidades Imobiliárias Hoteleiras

O Empreendimento dispõe de 292 (duzentas e noventa e duas) Unidades Imobiliárias Hoteleiras, de modo que cada Unidade Imobiliária Hoteleira já possui a sua matrícula individual. Para informações mais específicas sobre cada uma das Unidades Imobiliárias Hoteleiras, o Adquirente deve consultar o Memorial de Incorporação e a Convenção de Condomínio, constantes dos Anexo III, pág. 443 e Anexo V, pág. 641 deste Prospecto.

Das 292 (duzentas e noventa e duas) Unidades Imobiliárias Hoteleiras, **(i)** 21 (vinte e uma) foram entregues à Agro Pastoril Nittom Ltda. em decorrência da permuta celebrada entre a referida sociedade e a Incorporadora, sendo certo que apesar da peculiaridade da mencionada transação, referidas Unidades Imobiliárias Hoteleiras integram o Pool e estão disponibilizadas para locação assim como as demais Unidades Imobiliárias Hoteleiras, cabendo à Agro Pastoril Nittom Ltda. assim como aos demais adquirentes das Unidades Imobiliárias Hoteleiras, a posição de Sócia Participante da SCP; **(ii)** 36 (trinta e seis) Unidades Imobiliárias Hoteleiras foram alienadas a empresas do grupo econômico da Tarjab, conforme o Contrato de Serviços Técnicos, e integram o Pool e estão disponibilizadas para locação assim como as demais Unidades Imobiliárias Hoteleiras, cabendo à Tarjab assim como os demais adquirentes das Unidades Imobiliárias Hoteleiras, a posição de Sócia Participante da SCP; **(iii)** 66 (sessenta e seis) Unidades Imobiliárias Hoteleiras foram ofertadas ao público em geral e adquiridas no âmbito da Primeira Oferta, com dispensa de registro, as quais integram o Pool e estão disponibilizadas para operação hoteleira assim como as demais Unidades Imobiliárias Hoteleiras, cabendo aos Adquirentes das Unidades Imobiliárias Hoteleiras a posição de Sócia Participante da SCP.

5.4. Regime Jurídico do Empreendimento

A incorporação imobiliária do Empreendimento foi realizada nos termos das seguintes normas: **(i)** Lei de Condomínio e Incorporações; **(ii)** Código Civil; **(iii)** Código de Defesa do Consumidor; **(iv)** Lei do Patrimônio de Afetação e **(v)** Lei dos Corretores de Imóveis.

Adicionalmente, o Empreendimento é regido pelos seguintes contratos/documentos: **(i)** Compromissos de Venda e Compra; Anexo I A e Anexo I A I, págs. 69 e 99 deste Prospecto, **(ii)** Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D, pág. 282 deste Prospecto, **(iii)** Contrato de Constituição de SCP, Anexo I C, pág. 251 deste Prospecto, **(iv)** Contrato de Serviços Técnicos, Anexo I B, pág. 129 deste Prospecto, **(v)** Instrumento de Adesão, Anexo I F, pág. 414 deste Prospecto, **(vi)** Convenção de Condomínio do Empreendimento, Anexo III, pág. 443 deste Prospecto, **(vii)** Memorial de Incorporação, Anexo V, pág. 641 deste Prospecto, **(viii)** Contrato de Locação, Anexo I E, pág. 402 deste Prospecto, e **(ix)** Assembleia Geral de Instalação do Condomínio com Uso, Anexo II, pág. 438 deste Prospecto e todos os itens deste Prospecto.

Para informações sobre cada um desses contratos, o Adquirente deve consultar a seção “Contratos do Empreendimento” no Anexo I, pág. 68 deste Prospecto.

5.5. Construção e Operação Hoteleira

O Empreendimento, incorporado e construído pela Incorporadora, é operado/explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira, locatária do Condo-Hotel no âmbito do Contrato de Locação Não Residencial, sob a Marca.

Para outras informações sobre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, o Adquirente deve consultar a seção “Identificação da Incorporadora, da Construtora, da Operadora Hoteleira, da Sócia Ostensiva e dos Corretores Autorizados” na página 22 deste Prospecto. Para outras informações sobre os contratos que regulam a operação hoteleira do Empreendimento, o Adquirente deve consultar a seção “Contratos do Empreendimento” na página 32 e seguintes deste Prospecto.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5.6. Data de Lançamento do Empreendimento

A data do lançamento do Empreendimento foi janeiro de 2017, após a obtenção da dispensa de registro da Oferta pela CVM, e registro do memorial de incorporação no 5º Registro de Imóveis de São Paulo.

5.7. Estudo de Viabilidade do Empreendimento

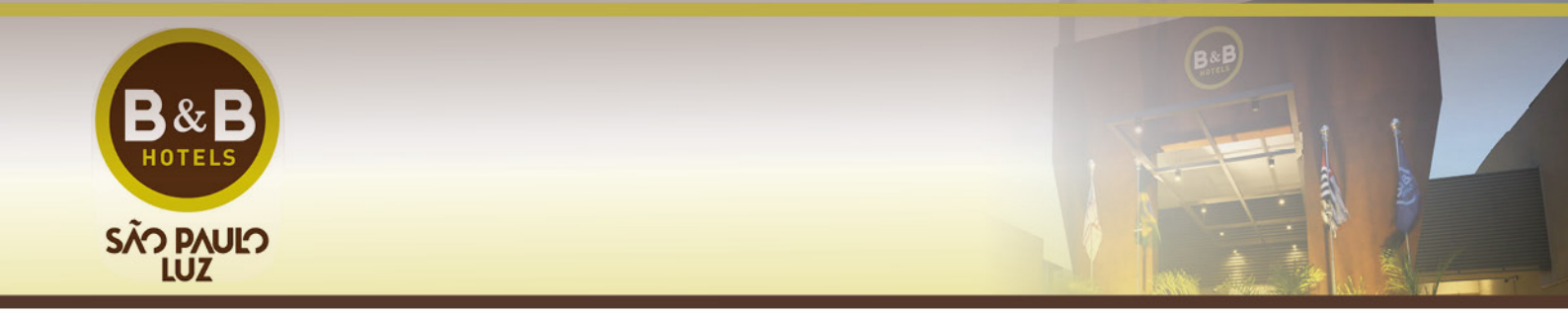
Foi elaborada versão atualizada do Estudo de Viabilidade do Condo-Hotel, nos termos do Anexo IV, pág. 537 deste Prospecto, que compreende a análise de potencial técnico e financeiro do Condo-Hotel, do mercado e das possibilidades de rendimento. Este estudo será atualizado anualmente até o encerramento da Oferta, ficando disponível para consulta dos Adquirentes até o encerramento da Oferta, em versão eletrônica, no website do Empreendimento https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022/estudo_de_viabilidade_atualizado.pdf e em versão impressa nos pontos de venda (durante a Oferta). O Estudo de Viabilidade não deve ser interpretado, em nenhuma circunstância, como uma recomendação de investimento no Empreendimento. Ao decidir por adquirir as Unidades Imobiliárias Hoteleiras, os Adquirentes deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. Para informações sobre os principais riscos envolvidos na aquisição do Empreendimento, o Adquirente deve consultar a seção "Fatores de Risco" nas páginas 57 a 64 deste Prospecto, em especial o Fator de Risco 9.21, da página 64.

5.8. Informações Financeiras e Operacionais do Empreendimento

Com vistas à adequada informação dos Adquirentes, a Sócia Ostensiva se obriga a fornecer aos Adquirentes, mensalmente, até 20 (vinte) dias após o encerramento de cada mês **(i)** DRE mensal; **(ii)** Performance (Taxa Ocupação, Diária Média, REVPAR); **(iii)** Retenções Contratuais; **(iv)** Projeção Anual de Distribuição Dividendos; e **(v)** Performance histórica. Ainda, a Sócia Ostensiva se obriga a fornecer aos Adquirentes, anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, o Balanço Anual da Sociedade referente ao exercício anterior, nos termos do item 4.3. do Contrato de Constituição de SCP.

A Operadora Hoteleira se obriga a **(i)** elaborar e colocar à disposição do público, na página da rede mundial de computadores https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022/informações-financeiras-e-operacionais.pdf no prazo de 2 (dois) meses contados do encerramento do exercício, demonstrações financeiras anuais do Condo-Hotel, elaboradas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, auditadas por auditor independente registrado na CVM, nos termos do item 4.1. do Contrato de Locação Não Residencial; e **(ii)** elaborar e colocar à disposição do público, na página da rede mundial de computadores https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022/informações-financeiras-e-operacionais.pdf no prazo de 45 (quarenta e cinco dias) contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM, nos termos do item 4.1.1. do Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D, pág. 282 deste Prospecto.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.





6. CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO

São apresentadas a seguir informações resumidas sobre as disposições contratuais que regulam as relações entre os Adquirentes, na qualidade de futuros proprietários das Unidades Imobiliárias Hoteleiras no Empreendimento, a Incorporadora, a Sócia Ostensiva e a Operadora Hoteleira.

É recomendada aos Adquirentes a análise integral desses contratos e seus anexos, que se encontram disponíveis para consulta nos Anexos I à I F deste Prospecto. Adicionalmente, é recomendada aos Adquirentes a leitura cuidadosa deste Prospecto, antes de aceitar a Oferta, em especial, a seção "Fatores de Risco" nas páginas 57 a 64 deste Prospecto.

6.1. Compromissos de Venda e Compra

Cada Adquirente interessado em adquirir uma ou mais Unidades Imobiliárias Hoteleiras objeto no Empreendimento deverá celebrar com a Incorporadora um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Imobiliária Hoteleira e Outras Avenças, conforme o modelo do Anexo I A, pág. 69 e Anexo I A I, pág. 99 ambos do presente Prospecto, por meio do qual a Incorporadora promete vender a cada Adquirente, individualmente, e este, por sua vez, a adquirir, uma ou mais Unidades Imobiliárias Hoteleiras, com sua respectiva fração ideal de terreno e correspondente participação nas áreas de uso comum.

O Compromisso de Venda e Compra é composto por um "Quadro Resumo" e por cláusulas contratuais que disciplinam o negócio a ser celebrado. No "Quadro Resumo", têm-se as qualificações da Incorporadora e do Adquirente, bem como a descrição do Empreendimento e das Unidades Imobiliárias Hoteleiras a serem adquiridas.

O preço certo e ajustado para a venda prometida das Unidades Imobiliárias Hoteleiras é o constante do item 3.1. do "Quadro Resumo", pág. 69 deste Prospecto, podendo o valor ser pago à vista ou a prazo, observadas as cláusulas contratuais do Compromisso de Venda e Compra e o fator de risco 9.21 da página 64 deste Prospecto, notadamente no que diz respeito à incidência de juros e atualização monetária, conforme prevista na Cláusula 3.2, pág. 69 deste Prospecto do referido instrumento.

A Unidade Imobiliária Hoteleira adquirida no âmbito da presente Oferta terá suas parcelas do preço constantes do "Quadro Resumo" reajustadas pelo IGPM/FGV, além de juros de 12% (doze por cento), calculados pelo sistema Price de amortização, inclusive as prestações vencidas e eventualmente não pagas, calculado pro rata die, sendo que o índice base será o referente a 2 (dois) meses anteriores ao mês da assinatura do Compromisso de Venda e Compra.

A partir da data de quitação do preço acordado para a Unidade Imobiliária Hoteleira e lavratura da escritura de compra e venda da Unidade Imobiliária Hoteleira ou celebração do instrumento particular de financiamento com força de escritura pública da Unidade Imobiliária Hoteleira, conforme o caso, o Adquirente deverá observar o disposto nos referidos Contrato de Prestação de Serviços e no Contrato de Locação Não Residencial, no que diz respeito à Unidade Imobiliária Hoteleira, haja vista que, na mesma data, terá início o prazo de vigência da locação da Unidade Imobiliária Hoteleira nos termos previstos no Contrato de Locação.

Na data de assinatura do Compromisso de Venda e Compra, o Adquirente celebrará os seguintes documentos:

(i) Contrato de Locação pelo qual o Adquirente locará a Unidade Imobiliária Hoteleira de sua propriedade à Incorporadora, pelo prazo de 2 (dois) anos contados da data do pagamento integral do preço Contrato de Locação, a fim de que: (i) a Incorporadora continue disponibilizando o direito de uso e posse da Unidade Imobiliária Hoteleira e de sua respectiva fração ideal ao fundo social da SCP, de modo que a Sócia Ostensiva, possa dar continuidade à locação da Unidade Imobiliária Hoteleira à Operadora Hoteleira, nos termos do Contrato de Locação Não Residencial, e (ii) a Incorporadora possa continuar recebendo, em contrapartida à disponibilização do direito de uso e posse da Unidade Imobiliária Hoteleira e de sua respectiva fração ideal ao fundo social da SCP, os haveres a que faz jus

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

em razão de sua participação na SCP; e

(ii) Instrumento de Adesão à SCP, com a Sócia Ostensiva, pelo qual, findo o término do período de 2 (dois) anos contados de sua assinatura, haverá a adesão automática do Adquirente, na qualidade de sócio participante, à SCP, nos termos do Contrato de Constituição de SCP, passando, então, o Adquirente a se sub-rogar em todos os direitos e obrigações de sócio participante ali previstos.

Ambos os instrumentos mencionados acima serão automaticamente resolvidos em caso de término do Compromisso de venda e Compra por qualquer motivo, sem que o Adquirente faça jus a qualquer penalidade ou indenização.

O Compromisso de Venda e Compra determina que o Adquirente somente fará jus aos rendimentos advindos da Unidade Imobiliária Hoteleira após a quitação integral do preço deste previsto no Compromisso de Venda e Compra, momento em que se dará o início do prazo de vigência da locação da Unidade Imobiliária Hoteleira, nos termos do Contrato de Locação. Durante os 2 (dois) primeiros anos contados do início do prazo locatício, os rendimentos do Adquirente advindos da Unidade Imobiliária Hoteleira consistirão no valor do aluguel a ser pago pela Incorporadora. Findo o período de 2 (dois) anos de locação da Unidade Imobiliária Hoteleira nos termos do Contrato de Locação, os rendimentos do Adquirente advindos da Unidade Imobiliária Hoteleira consistirão nos dividendos que lhe serão pagos no âmbito da SCP.

O Adquirene se compromete a, em caso de transferência a qualquer tempo da Unidade Imobiliária Hoteleira pelo Adquirente e/ou de cessão de seus direitos aquisitivos relativos à Unidade Imobiliária Hoteleira, a fazer constar do respectivo instrumento a ser firmado com o adquirente/cessionário a obrigação de o adquirente/cessionário aderir, respeitar e se sub-rogar no Compromisso de Venda e Compra, bem como de respeitar e se sujeitar ao disposto no Contrato de Prestação de Serviços e no Contrato de Locação, no que diz respeito à Unidade Imobiliária Hoteleira. As obrigações previstas na Cláusula 12.5 do Compromisso de Venda e Compra, na pág. 80 deste Prospecto deverão ser observadas integralmente em todas as transações envolvendo a Unidade Imobiliária Hoteleira, incluindo em hipóteses de revenda.

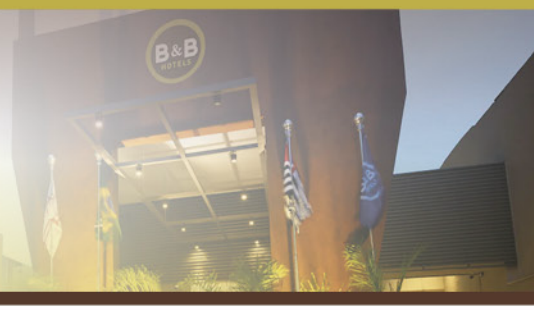
Em caso de desfazimento do Compromisso de Venda e Compra, mediante distrato ou resolução do presente contrato em razão do descumprimento (inadimplemento) absoluto de qualquer obrigação de responsabilidade do Adquirente, este desde já se declara ciente e concorda que fará jus à restituição das quantias pagas à Incorporadora pelo preço de aquisição da Unidade Imobiliária Hoteleira, exceto encargos de mora, até a data do efetivo desfazimento, atualizadas com base nos índices estabelecidos para a correção monetária das parcelas do preço de aquisição, definidos no Capítulo III do Quadro Resumo, na pág. 71 deste Prospecto, e na cláusula 2ª e parágrafos das cláusulas e condições, na pág. 82 deste Prospecto, descontadas as despesas referidas na Cláusula 11.1, na pág. 76 deste Prospecto, de forma cumulativa, nos termos do artigo 67-A da Lei 4.591/1964.

Quando da outorga da escritura de venda e compra da Unidade Imobiliária Hoteleira objeto do Compromisso de Venda e Compra, nos termos do Capítulo VII do referido contrato, na pág. 74 deste Prospecto, a escritura será lavrada mediante solicitação da Incorporadora em Tabelião por ela indicado, correndo todas as despesas decorrentes da escritura definitiva por conta dos Adquirentes, incluindo o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), custas do Tabelião e Registro de Imóveis, entre outras.

O não pagamento de quaisquer das parcelas do preço dará à Incorporadora a faculdade de interpelar judicialmente ou notificar extrajudicialmente o Adquirente, conforme disposição constante no parágrafo treze da Cláusula 2º dos termos e condições do Compromisso de Venda e Compra, na pág. 82 deste Prospecto. A Incorporadora pode, ainda, nos termos do artigo 52 da lei 4.591/64 reter a unidade até o efetivo pagamento do preço.

A cessão do Compromisso de Venda e Compra só será possível mediante prévia anuência, por escrito da Incorporadora, sob pena do Adquirente cedente tornar-se solidário com o cessionário no cumprimento das obrigações do referido instrumento, e desde que referida cessão seja efetuada conforme a Cláusula 27 do Compromisso de Venda e Compra anexo, na pág. 91 deste Prospecto.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Em caso de cessão de direitos e obrigações decorrentes do Compromisso de Venda e Compra ou de alienação de Unidade Imobiliária Hoteleira, deverá ser concedido pelos Adquirentes o direito de preferência à Operadora Hoteleira, nos termos do art. 27 da Lei Federal n.º 8.245/91 e de acordo com o Contrato de Locação Não Residencial.

O Adquirente tem ciência de que já foi realizada a vistoria da Unidade Imobiliária Hoteleira pela empresa Artelia Brasil Desenvolvimento e Gerenciamento Ltda. (CNPJ/ME nº 06.286.396/0001-61) (a "Mandatária"), vistoria esta a qual fica, desde já, aprovada pelo Adquirente, tendo a Mandatária já recebido as chaves da Unidade Imobiliária Hoteleira em razão da operação hoteleira. O Adquirente, por meio da Madatária, será imitido na posse bem como se compromete a entregar as chaves exclusivamente à Mandatária.

O Adquirente é o único responsável pelo pagamento do IPTU e demais encargos que incidam sobre a fração ideal e acessões (Unidade Imobiliária Hoteleira), desde a data de imissão indireta na posse da Unidade Imobiliária Hoteleira, podendo esta coincidir (ou não) com a data de lavratura da escritura definitiva ou celebração do instrumento particular com força de escritura pública.

Caso o pagamento do preço seja feito com financiamento bancário, os Adquirentes têm ciência e se comprometem a cumprir com todas as exigências relacionadas na Cláusula 32 do Compromisso de Venda e Compra, na pág. 92 deste Prospecto.

6.2. Contrato de Serviços Técnicos

O Contrato de Serviços Técnicos celebrado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, com a anuência da Tarjab, na qualidade de garantidora, e da Financière, Anexo I B, pág. 129 deste Prospecto, teve por objeto definir os termos e condições relativos (i) à elaboração e aprovação do projeto do Condo-Hotel, pela Incorporadora, perante os órgãos públicos competentes, nos termos da cláusula 4 do Contrato de Serviços Técnicos, na pág. 84 deste Prospecto; (ii) à solicitação de pedido de dispensa de registro do projeto do Condo-Hotel perante a CVM, referente à Primeira Oferta, nos termos da cláusula 4 do Contrato de Serviços Técnicos, na pág. 84 deste Prospecto; (iii) ao desenvolvimento, lançamento e construção do Condo-Hotel, pela Incorporadora; (iv) à prestação dos serviços técnicos e de pré-abertura, pela Operadora Hoteleira à Incorporadora; (v) ao procedimento de inspeção para verificação do cumprimento das obrigações da Operadora Hoteleira e da Incorporadora, conforme detalhado na Cláusula 11 do Contrato de Serviços Técnicos, na pág. 86 deste Prospecto; e (vi) à criação de certas garantias de cada parte e das anuentes do Contrato de Serviços Técnicos em benefício da outra, conforme as Cláusulas 14 e 15 do Contrato de Serviços Técnicos, nas págs. 86 e 87, respectivamente, deste Prospecto.

Conforme a cláusula 7.1, na pág. 144 deste Prospecto e cláusula 8.2, na pág. 145 deste Prospecto, ambas do Contrato de Serviços Técnicos, as atividades pré-operacionais do Condo-Hotel foram custeadas e já foram cumpridas pela Operadora Hoteleira.

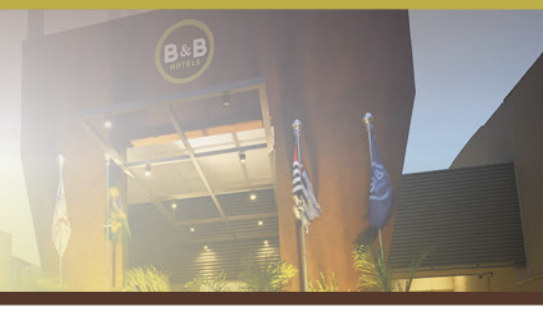
A Operadora Hoteleira foi a única responsável pela aquisição e instalação dos itens do FF&E inicial descritos no Anexo 9.1 do Contrato de Serviços Técnicos, na pág. 146 deste Prospecto.

As obras foram consideradas entregues mediante a apresentação pela Fiscalizadora do relatório final de vistoria o qual não apontou a existência de Pendência Impeditiva, além de terem sido atendidos os requisitos para a Entrega das Obras Civis.

Foram estipuladas garantias das obrigações de cada uma das Partes no Contrato de Serviços Técnicos, conforme a seguir:

(i) a Operadora Hoteleira entregou à Incorporadora, para garantia da implantação do FF&E inicial, a Carta de Crédito, no valor de R$9.000.000,00 (nove milhões de reais), emitida em 09 de setembro de 2016, a qual teve sua vigência com início na data de sua emissão, permanecendo em vigor até a Data de Abertura do Hotel. Em qualquer caso de alteração nas datas que embasam os eventos previstos para execução da carta de crédito (conforme item 11.4 do Contrato de Serviços Técnicos, Anexo I B,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



página 129 deste Prospecto), a Incorporadora e a Operadora Hoteleira concordaram em, de forma conjunta, notificar o banco por escrito sobre as alterações, para que a carta de crédito fosse aditada, para refletir o novo cronograma, com base nos novos prazos.

(ii) a Tarjab entregou à Operadora Hoteleira carta de fiança, tendo a Operadora Hoteleira e a Financière como beneficiárias, garantindo, solidariamente com a Incorporadora, as obrigações decorrentes: (a) do processo de incorporação, comercialização e construção (incluindo garantias construtivas e multas por atraso na entrega das obras) do Condo-Hotel; e, (a) da estruturação e instituição do condomínio, serviços de marketing e comercialização das unidades do Condo-Hotel, incluindo questões que envolvam direta ou indiretamente a CVM (excluídas as atribuições de responsabilidade da Operadora Hoteleira, relacionadas à operação do Condo-Hotel). Tal garantia deverá permanecer em vigor pelos prazos legais aplicáveis, conforme entendimento jurisprudencial, a depender do vício verificado, limitados ao prazo de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses contados da Data de Abertura do Hotel.

6.3. Contrato de Constituição da SCP

Considerando que o Condomínio é composto de 292 (duzentas e noventa e duas) Unidades Imobiliárias Hoteleiras pertencentes a vários Adquirentes, para fins de viabilização do Pool e das demais atividades condo-hoteleiras que serão desenvolvidas nas áreas comuns do Empreendimento, foi constituída a SCP, tendo como Sócia Ostensiva a Tarjab – Daros Empreendimentos Imobiliários Ltda. e como Sócios Participantes a Incorporadora e, posteriormente, os Condôminos Adquirentes das Unidades Imobiliárias Hoteleiras, obrigatoriamente, inclusive a Tarjab e a Agro Pastoril Nittom Ltda.

No Contrato de Constituição de SCP, anexo ao presente, pág. 251, Anexo I C, firmado inicialmente entre a Tarjab – Daros Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de Sócia Ostensiva, e a Incorporadora, que será substituída pelos Adquirentes das Unidades Imobiliárias Hoteleiras que tem como objeto locar as Unidades Imobiliárias e as áreas comuns à Operadora Hoteleira, bem como a gestão da locação.

Para os fins do Contrato de Constituição de SCP, os fundos sociais da Sociedade foram constituídos pelas seguintes contribuições: **(i)** Pela Sócia Ostensiva – aporte de recursos financeiros, consistentes em R$ 1.000,00 (mil reais) e disponibilização de sua expertise e competência profissional em administração de empreendimentos imobiliários; e, **(ii)** Pelos Sócios Participantes – conferência, no ato de adesão à SCP, do direito de uso e posse sobre as Unidades Imobiliárias Hoteleiras e suas respectivas frações ideais à Sócia Ostensiva, de modo que a Sócia Ostensiva tenha condições de cumprir com a sua obrigação de contratar a locação com a Operadora Hoteleira (nos termos do Contrato de Locação Não Residencial) e promover a gestão dessa locação, bem como aporte de recursos financeiros, na data de ingresso na SCP, no valor de R$ 1,00 (um real) por quota.

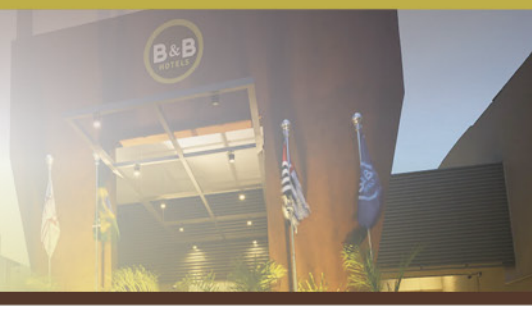
São obrigações dos Sócios Participantes aquelas estabelecidas no item 3.1. do Contrato de Constituição da SCP.

A Sócia Ostensiva é a responsável pela gestão da locação do Condo-Hotel entregue à Operadora Hoteleira, devendo, para tanto, observar as disposições estabelecidas no item 4.1 do Contrato de Constituição da SCP.

Os Sócios Participantes declaram, no Contrato de Constituição de SCP, que são solidária e diretamente responsáveis com a Sócia Ostensiva quanto aos débitos e responsabilidades decorrentes de obrigações da SCP de qualquer natureza, bem como que, na hipótese de inadimplemento financeiro da Sócia Ostensiva em face da Operadora Hoteleira, esta poderá demandar a todos os Sócios Participantes para os fins de cumprimento das obrigações da Sócia Ostensiva decorrente do Contrato de Locação Não Residencial, especialmente no que diz respeito ao recebimento dos valores que lhe forem devidos em decorrência da relação jurídica locatícia. Para maiores informações, o item 9.12 da seção de Fatores de Risco deste Prospecto deverá ser consultado.

Pela prestação dos serviços relacionados à administração da Sociedade, a Sócia Ostensiva fará jus ao

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



recebimento mensal de uma taxa de administração, no percentual de 0,9% (zero, vírgula nove por cento) da receita bruta total do Condo-Hotel, a qual será considerada despesa da Sociedade.

A Sociedade conta com um Representante, indicado pela Sócia Ostensiva, e um Conselho Fiscal da SCP, composto de 3 (três) membros efetivos. O Representante tem a função de aconselhar e apoiar a Sócia Ostensiva na gestão da Sociedade e em benefício dos resultados sociais.

O Representante é indicado pela Sócia Ostensiva e não recebe remuneração da Sociedade para o exercício de tal função. O Representante terá mandato de 2 (dois) anos, podendo ser renovado a critério da Sócia Ostensiva.

O Conselho Fiscal da SCP é composto de 3 (três) membros eleitos em Assembleia dentre os Sócios Participantes, e possui como função os atos relacionados no item 6.3 do Contrato de Constituição de SCP.

A convocação da Assembleia Geral da Sociedade será realizada pela Sócia Ostensiva, observadas as disposições do item 7.1 e seguintes do Contrato de Constituição de SCP.

A Sociedade só poderá ser dissolvida com a concordância de Sócios Participantes titulares de 100% (cem por cento) das Unidades Imobiliárias Hoteleiras do Condo-Hotel, reunidos em assembleia especialmente convocada pelo Representante ou pela Sócia Ostensiva para este fim, devendo os Sócios Participantes arcar com os compromissos assumidos com a locatária do Condo-Hotel.

Não obstante o previsto acima, a SCP será dissolvida na hipótese de ocorrência dos seguintes eventos, salvo na hipótese de deliberação em sentido contrário em Assembleia: **(a)** rescisão antecipada do Contrato de Locação Não Residencial; e **(b)** ocorrerem quaisquer eventos cuja causa não possa ser controlada ou evitada pela Sócia Ostensiva, inclusive alterações legais, regulamentares ou outras ações que gerem incremento substancial dos custos e que impeçam a normal operação da SCP.

Na ocorrência de qualquer um dos eventos que possam ensejar o término da SCP, deverão ser observadas as disposições do item 8.4 do Contrato de Constituição de SCP.

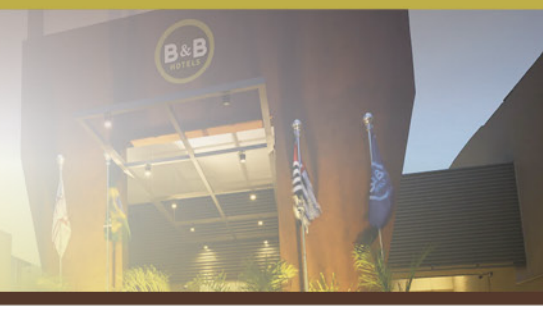
Em caso de dissolução, extinção ou qualquer outra forma de desconstituição da SCP e/ou da Sócia Ostensiva, os Sócios Participantes responderão diretamente perante a Operadora Hoteleira pelas obrigações assumidas pela Sócia Ostensiva no Contrato de Locação. Ademais, a desconstituição da SCP acarretará em modificação da oferta, possibilitando ao Adquirente revogar a aceitação da oferta no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação da modificação, cabendo aos Adquirentes que tenham exercido o direito de retratação, o direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, conforme disposto no art. 27 da RCVM 86. Para maiores informações, vide o item 9.15 da seção de Fatores de Risco, na pág. 62 deste Prospecto deverá ser consultado.

Em 09 de dezembro de 2016, a Incorporadora e a Sócia Ostensiva celebraram o Instrumento Particular de Primeiro Aditivo ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, pois verificaram a necessidade de aditar os Anexos II e III do referido Contrato em razão desses anexos terem sido alterados para atendimento a exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários no âmbito da Primeira Oferta, bem como, pelas alterações realizadas no projeto do Condo-Hotel e por consequência, no Memorial de Incorporação para atendimento das exigências da autoridade municipal competente. Para maiores informações, o Instrumento Particular de Aditivo poderá ser consultado no Anexo I C I, pág. 278 deste Prospecto.

6.4. Contrato de Asset Manager

Constitui objeto do Contrato de Asset Manager, a prestação, pelo Asset Manager, à Sócia Ostensiva, dos serviços de gestão **(a)** da locação das Unidades Imobiliárias Hoteleiras e **(b)** dos invstimentos, interesses, direitos e obrigações oriundas das atividades desenvolvidas pelo Condo-Hotel, nos termos do referido Contrato de Asset Manager. Uma cópia do Contrato de Asset Manager está anexada a este Prospecto no Anexo I G, pág. 423 deste Prospecto.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Em virtude do Contrato de Asset Manager, a Sócia Ostensiva pagará ao Asset Manager uma remuneração correspondente a:

(a) durante os primeiros 12 (doze) meses de operação, contados a partir da data de celebração do Contrato de Asset Manager, qual seja, o dia 1º de setembro de 2023:

  i. R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, a serem pagos no 10º (décimo) dia do mês subsequente a prestação de serviços; e

  ii. 0,8% (zero ponto oito por cento) da receita bruta do mês de referência.

(b) a partir do 13º (décimo terceiro) mês de operação, contados da presente data, até o término do Contrato:

  i. R$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais, a serem pagos no 10º (décimo) dia do mês subsequente a prestação de serviços;

  ii. 0,8% (zero ponto oito por cento) da receita bruta do mês de referência.

A Remuneração prevista nos itens "a.i" e "b.i" acima será corrigida monetariamente, em periodicidade anual, de acordo com a variação acumulado do IPCA/IBGE, tendo por base o mês anterior a assinatura deste Contrato e como mês de reajuste aquele anterior ao primeiro pagamento da Remuneração.

A diferença da remuneração aprovada na Assembleia Geral da Sociedade será paga pela Sócia Ostensiva à Tarjab, em razão de serviços complementares por ela prestados, de forma que os valores das remunerações pagas em favor do Asset Manager e da Tarjab fiquem em consonância com os valores autorizados na Assembleia Geral da Sociedade.

O Contrato de Asset Manager terá prazo de vigência de 3 (três) anos, prorrogáveis automaticamente por iguais períodos.

6.5. Contrato de Locação Não Residencial

Constitui objeto do Contrato de Locação a locação do Condo-Hotel cuja cópia está anexada a este Prospecto no Anexo I D, pág. 282, composto por suas Unidades Imobiliárias Hoteleiras, suas áreas comuns, equipamentos e instalações, pela Sócia Ostensiva à Operadora Hoteleira, para que esta exerça sua operação hoteleira, em conformidade com a Marca, e observados os termos do Contrato de Locação Não Residencial, anexo a este Prospecto.

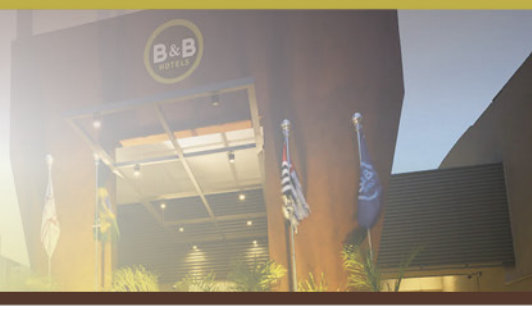
A contagem do prazo da locação foi iniciada a partir da Data de Abertura do Condo-Hotel, quando iniciou-se também a fase operacional do Condo-Hotel. Tal prazo, correspondente a 9 (nove) anos e 11 (onze) meses e poderá ser prorrogado por 2 (duas) vezes, por igual período, na forma do Contrato de Locação Não Residencial.

O início do pagamento dos aluguéis e dos demais encargos locatícios iniciou-se em fevereiro de 2022, após a Data de Abertura do Condo-Hotel, e o Aluguel é composto pelo Aluguel Fixo e pelo Aluguel Variável, devendo a Operadora Hoteleira, quando de seu pagamento, promover a retenção de eventuais tributos incidentes sobre o Aluguel, se exigido pela legislação fiscal aplicável.

As Despesas de Propriedade serão pagas pela Operadora Hoteleira, por conta e ordem da Sócia Ostensiva, e o respectivo valor será deduzido das parcelas do Aluguel a serem pagas à Sócia Ostensiva, nos termos do Contrato de Locação Não Residencial. Caso o montante das parcelas do Aluguel não seja suficiente para cobrir as Despesas de Propriedade incorridas, tais despesas deverão continuar a ser deduzidas das próximas parcelas de Aluguel devidas até o reembolso integral da Operadora Hoteleira. Desta forma, a Operadora Hoteleira depositará em favor da Sócia Ostensiva o valor do Aluguel (Fixo e Variável), descontados os montantes relacionados às Despesas da Propriedade que ainda não tenham sido reembolsadas.

Na hipótese de o Aluguel devido em um certo ano ser insuficiente para suportar as Despesas de Propriedade incorridas neste ano, a Operadora Hoteleira comunicará tal fato à Sócia Ostensiva, no prazo de 60 (sessenta)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



dias após o final de cada Exercício Financeiro, e a Sócia Ostensiva deverá custear os montantes necessários para liquidar os custos relacionados às Despesas de Propriedade, no prazo de 60 (sessenta) dias do recebimento do aludido comunicado.

A partir do ano de 2023, o pagamento do Aluguel Fixo será realizado mensalmente, à razão de 1/12 (um doze avos) por mês, toda primeira segunda-feira do mês subsequente ao mês de referência, ou no primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, observando os descontos e deduções previstos no Contrato de Locação Não Residencial, conforme aditado, começando em 6 de fevereiro de 2023, referente ao mês de janeiro de 2023. O Aluguel Variável será pago pela Operadora Hoteleira anualmente, no 5º (quinto) dia útil do mês de fevereiro do ano subsequente, observadas as disposições previstas do Contrato de Locação Não Residencial, conforme aditado.

As obras e/ou benfeitorias relativas à aquisição, instalação, reparo e reposição dos itens de FF&E do Condo-Hotel ficam desde já autorizadas pela Sócia Ostensiva e deverão ser realizadas pela Operadora Hoteleira, que utilizará o montante disponível no Fundo de Reposição. Havendo necessidade de a Operadora Hoteleira incorrer em reparos emergenciais no Condo-Hotel, que sejam necessários para garantir a segurança dos hóspedes e o funcionamento adequado do Condo-Hotel, a Operadora Hoteleira poderá, a seu critério, determinar a realização de tais reparações, podendo utilizar os recursos do Fundo de Reposição, conforme previsto no Contrato de Locação Não Residencial.

Todas as contratações que envolvam aquisição, modificação, manutenção, ampliação e reposição do Condo-Hotel, relativas aos itens classificados como Despesas de Propriedade, serão custeadas pela Sócia Ostensiva, como representante da SCP, sendo a Operadora Hoteleira responsável por efetuar as contratações e os referidos pagamentos em nome da Sócia Ostensiva, como representante da SCP, por meio da utilização dos recursos disponíveis no Fundo de Reposição.

São obrigações da Operadora Hoteleira aquelas previstas na Cláusula 9.1 do Contrato de Locação Não Residencial, e da Sócia Ostensiva aquelas relacionadas na Cláusula 9.2 do Contrato de Locação Não Residencial, nas págs. 301 e 303, respectivamente, deste Prospecto.

A Operadora Hoteleira deverá contratar e manter em vigor durante a vigência do Contrato de Locação Não Residencial, seguro patrimonial para o Condo-Hotel, de acordo com os padrões de seguro do Grupo B&B, contendo a cobertura mínima e condições previstas no Contrato de Locação Não Residencial. No caso da ocorrência de sinistro serão observadas as disposições da Cláusula 11 do Contrato de Locação Não Residencial, na pág. 306 deste Prospecto.

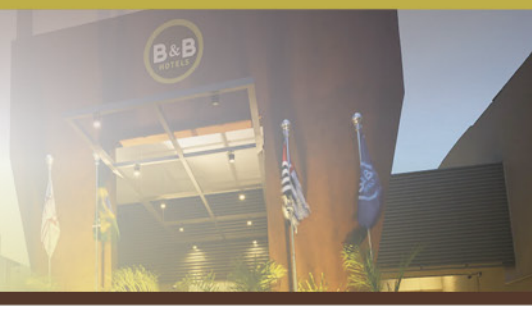
Em caso de alienação do Condo-Hotel, no todo ou em parte, ou de suas unidades imobiliárias hoteleiras, o novo proprietário/adquirente deverá respeitar o Contrato de Locação Não Residencial durante toda sua vigência, ficando o alienante obrigado a incluir cláusula nesse sentido no respectivo contrato de alienação. Em caso de alienação do Condo-Hotel ou de qualquer unidade autônoma do Condo-Hotel, deverá ser concedido pelo respectivo titular o direito de preferência à locatária, nos termos do art. 27 da Lei Federal n.º 8.245/91 e de acordo com o previsto no item 13.2 do Contrato de Locação Não Residencial, na pág. 308 deste Prospecto.

A Sócia Ostensiva e os Sócios Participantes não poderão comercializar suas unidades para Empresa Concorrente ou Pessoa Impedida. A vedação mencionada nesta cláusula deverá ser informada por cada alienante de Unidade Imobiliária Hoteleira aos respectivos adquirentes no âmbito do contrato de compra e venda das Unidades Imobiliárias Hoteleiras.

O Contrato de Locação Não Residencial poderá ser terminado, sem culpa das partes signatárias do contrato, na ocorrência das hipóteses da Cláusula 15.2 do Contrato de Locação Não Residencial, observando-se os subitens da referida Cláusula 15.2, na pág. 310 deste Prospecto.

Em caso de término do Contrato de Locação Não Residencial pelas razões previstas nos itens “a” a “g” da cláusula 15.2 do referido contrato, na pág. 310 deste Prospecto, os valores do aporte de FF&E Inicial, das despesas pré-operacionais e do capital de giro inicial, se já tiverem sido custeados pela Operadora Hoteleira,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



serão a ela devidos pela Sócia Ostensiva, calculados de forma proporcional ao período de cumprimento do Contrato, devidamente corrigidos pelo Índice de Atualização. Findo o Contrato de Locação Não Residencial pelo decurso do prazo inicial e não sendo renovada a locação, a Sócia Ostensiva ou o Condomínio adquirirá da Operadora Hoteleira o FF&E inicial pelo seu valor residual contábil, não sendo devido qualquer reembolso de valores a título de despesas pré- operacionais e de capital de giro inicial do Condo-Hotel.

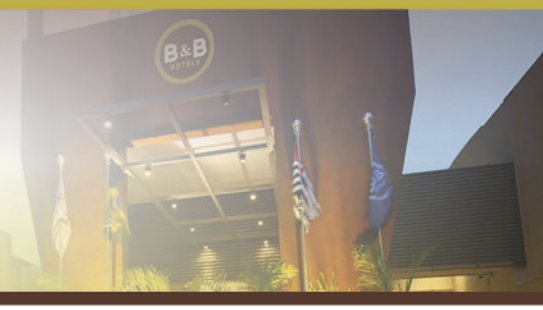
O Contrato de Locação Não Residencial poderá ser terminado pela Operadora Hoteleira, por culpa da locadora, na ocorrência das hipóteses da Cláusula 15.3 do Contrato de Locação Não Residencial, na pág. 311 deste Prospecto, hipótese em que a Sócia Ostensiva deverá: **(i)** pagar à Operadora Hoteleira a penalidade compensatória equivalente a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) corrigida monetariamente pelo Índice de Atualização a partir da Data de Abertura do Hotel, calculada proporcionalmente ao período da locação já decorrido, mas sempre observado o valor mínimo de 1 (um) Aluguel Fixo Anual vigente à época e desde que a rescisão ocorra dentro do prazo inicial e não de suas renovações, sem prejuízo das perdas e danos diretos sofridos pela Operadora Hoteleira que, por sua vez, estarão sempre limitados ao valor de 1 (um) Aluguel Fixo Anual (excluída a responsabilidade da locadora pelo pagamento de danos indiretos, emergentes e lucros cessantes, a qualquer título); e **(ii)** se a rescisão ocorrer após a Data de Abertura do Condo-Hotel, além da penalidade prevista no item (i) acima, reembolsar a Operadora Hoteleira pelas despesas que esta tiver, que decorram da demissão e rescisão dos contratos de trabalho dos seus empregados que trabalharem no Condo- Hotel, sendo certo que a Operadora Hoteleira permanecerá exclusivamente responsável por eventuais demandas decorrentes dos contratos de trabalho dos seus empregados. Os valores incorridos a esse título serão considerados como valores líquidos, certos e exigíveis, passíveis de cobrança pela via executiva, tudo sem embargo da aplicação dos procedimentos de término estipulados no Contrato de Locação Não Residencial.

O Contrato de Locação Não Residencial poderá ser terminado pela locadora, por culpa da Operadora Hoteleira, nos termos de sua Cláusula 15.4, na pág. 313 deste Prospecto, hipótese em que: **(i)** a penalidade compensatória será equivalente a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), corrigida monetariamente pelo Índice de Atualização a partir da Data de Abertura do Condo-Hotel, calculada proporcionalmente ao período de cumprimento da locação já decorrido, mas sempre observado o valor mínimo de 1 (um) Aluguel Fixo Anual vigente à época, sem prejuízo das perdas e danos diretos sofridos pela locadora, que, por sua vez, estarão sempre limitados ao valor de 1 (um) Aluguel Fixo Anual (excluída a responsabilidade da Operadora Hoteleira pelo pagamento de danos indiretos, emergentes e lucros cessantes); **(ii)** a Operadora Hoteleira terá o direito a ser reembolsada dos valores que já tiverem sido aportados ou investidos por ela no Condo-Hotel, a título de financiamento e implantação do FF&E inicial, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial, conforme demonstrativos a serem apresentados pela Operadora Hoteleira, os quais serão automaticamente compensados com o valor da multa prevista no item anterior. Referidos valores de FF&E inicial, despesas pré-Ooperacionais e capital de giro inicial do Condo-Hotel serão depreciados, proporcionalmente ao prazo de cumprimento do Contrato de Locação Não Residencial; e **(iii)** o FF&E inicial será transferido à locadora ou ao Condomínio automaticamente, sem qualquer custo adicional à Sócia Ostensiva.

A Operadora Hoteleira poderá denunciar antecipadamente o Contrato de Locação Não Residencial, dentro do Prazo Inicial, desde que comunique a locadora com 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, caso em que serão aplicáveis as disposições da cláusula 15.4.1 do Contrato de Locação, na pág. 313 deste Prospecto, além da obrigação de a Operadora Hoteleira continuar efetuando regularmente os pagamentos dos Aluguéis (Fixo e Variável) durante o período de aviso prévio. Após o Prazo Inicial, havendo renovação do Contrato de Locação, a Operadora Hoteleira poderá denunciá-lo antecipadamente, desde que comunique a locadora com 120 (cento e vinte) dias de antecedência, arcando, ainda, com a multa equivalente a 1/2 (meio) Aluguel Fixo Anual, proporcional ao período de cumprimento do prazo de prorrogação do Contrato de Locação.

Como controladora da Operadora Hoteleira, a Financière comparece ao Contrato de Locação Não Residencial como garantidora, fiadora, principal pagadora e responsável solidária com a Operadora Hoteleira, exclusivamente pela obrigação de pagamento do Aluguel Fixo e respectivos encargos devidos à locadora. Na data de Abertura do Condo-Hotel, a Financière entregou à locadora uma carta de fiança, válida de acordo

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



com as leis brasileiras, tendo a locadora como beneficiária, na qual a Financière será conjunta e solidariamente responsável pela obrigação da Operadora Hoteleira de pagamento do Aluguel Fixo e respectivos encargos moratórios.

As partes signatárias do Contrato de Locação Não Residencial ajustaram que, na hipótese de inadimplemento financeiro da locadora, a Operadora Hoteleira poderá demandar a locadora e/ou todos os Sócios Participantes para os fins de cumprimento das obrigações da Sócia Ostensiva, na qualidade de locadora, decorrentes do Contrato de Locação Não Residencial.

Os Sócios Participantes, ao aderirem ao Contrato de Locação Não Residencial, se tornam solidariamente responsáveis com a Sócia Ostensiva pelo cumprimento de todos os deveres e obrigações da locadora decorrentes da locação em favor da Operadora Hoteleira.

6.6. Contrato de Locação

O Contrato de Locação discrimina todas as condições referentes à locação pela Incorporadora da Unidade Imobiliária Hoteleira de propriedade do Adquirente, conforme Anexo I E, pág. 402 do presente Prospecto.

A Unidade Imobiliária Hoteleira adquirida integra o Empreendimento o qual foi incorporado e instituído pela Incorporadora, em 27/03/2017 e 10/02/2020, conforme R.15 e R.19 da matrícula mãe de n° 26.643 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, tendo sido aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo para fins exclusivamente hoteleiros, devendo ser utilizado como meio de hospedagem por intermédio de uma operadora hoteleira.

A Incorporadora constituiu com a TARJAB – DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. uma Sociedade em Conta em Participação, nos termos do Contato de Constituição de SCP, celebrado em 22/07/2016 e aditado em 09/12/2016; de modo que a Tarjab – Daros figura como Sócia Ostensiva e a Incorporadora figura como sócia participante assim como os demais Adquirentes.

A Sócia Ostensiva recebeu dos sócios participantes, gratuitamente, o direito de uso e a posse das Unidades Imobiliárias Hoteleiras que compõem o Condo-Hotel, bem como das respectivas áreas comuns, os quais seriam entregues em locação à B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda., conforme Contrato de Locação Não Residencial para que a operadora hoteleira B&B pudesse promover a sua a exploração hoteleira.

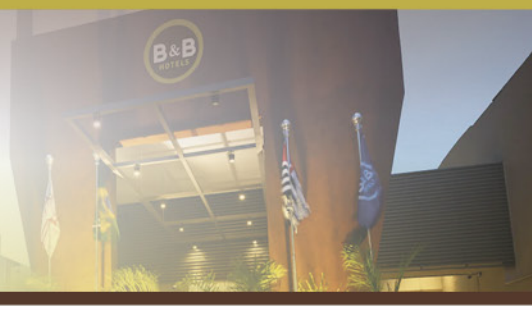
A Sócia Ostensiva celebrou com a Operadora Hoteleira, com a anuência da Financiere B&B Hotels, um Contrato de Locação Não Residencial, em 22/07/2016, o qual foi aditado em 21/08/2016, 09/12/2016 e 25/11/2020, segundo o qual a B&B figura como locatária e está autorizada a desenvolver a operação hoteleira sob marca B&B Hotels.

A fim de viabilizar a exploração hoteleira das Unidades Imobiliárias Hoteleiras, a Incorporadora celebrou com a Operadora Hoteleira, o Contrato de Prestação de Serviços, em 22/07/2016, o qual foi aditado em 21/08/2016 e 09/12/2016, cujo objeto é a prestação de serviços técnicos, pela B&B ou terceiros contratados por esta, de natureza operacional hoteleira de acordo com os padrões da marca B&B.

Na mesma data da assinatura do Compromisso de Venda e Compra da Unidade Imobiliária Hoteleira, será firmado, além do Contrato de Locação, o Instrumento de Adesão a Termo à Sociedade em Conta Participação - SCP, entre o Adquirente e Sócia Ostensiva, segundo o qual, findo o término do período de 2 (dois) anos contados da finalização do pagamento do valor total da Unidade Imobiliária Hoteleira , haverá a adesão automática do Adquirente, na qualidade de sócia participante à SCP, nos termos do Contrato de Constituição da SCP.

Assim, o objeto do Contrato de Locação é a locação, pelo Adquirente à Incorporadora, da Unidade Imobiliária Hoteleira, a fim de que: (i) a Incorporadora continue disponibilizando o direito de uso e posse da Unidade Imobiliária Hoteleira e de sua respectiva fração ideal, benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, ao fundo social da SCP, de modo que a Sócia Ostensiva da SCP, possa dar continuidade à locação da Unidade Imobiliária Hoteleira à Operadora Hoteleira, nos termos do Contrato de Locação Não Residencial; (ii) a Incorporadora possa continuar recebendo, em contrapartida à disponibilização do direito de uso e posse da

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Unidade Imobiliária Hoteleira e de sua respectiva fração ideal ao fundo social da SCP, os haveres a que faz jus relativos à Unidade Imobiliária Hoteleira em razão de sua participação na SCP; e (iii) o Adquirente receba os rendimentos advindos da exploração da Unidade Imobiliária Hoteleira por meio do aluguel a ser pago pela Incorporadora nos termos do Contrato de Locação.

O aluguel a ser pago pela Incorporadora em razão do Contrato de Locação corresponderá ao pagamento de um aluguel mensal fixo, pelo prazo de 02 (dois) anos, ao Adquirente correspondente a 1% (um por cento) do valor acordado para a aquisição da Unidade Imobiliária Hoteleira, conforme indicado no Compromisso de Venda e Compra. O valor do aluguel mensal será fixo e não incidirá correção monetária sobre o mesmo.

Para fins de locação, o Adquirente e a Incorporadora acordam que não contratarão corretor de imóveis para intermediação desta locação e, portanto, não são responsáveis pelo pagamento de qualquer comissão de corretagem.

O atraso no pagamento do aluguel e/ou Encargos Locatícios, conforme definidos na Cláusula 4.1 do Contrato de Locação, na pág. 294 deste Prospecto acarretará a cobrança de multa moratória de 2% (dois por cento), juros moratórios de 0,5% (meio por cento) ao mês e atualização monetária calculada pelo IGPM-FGV, penalidades estas que deverão ser computadas pro *rata die*, desde a data do vencimento e até a data do efetivo pagamento.

A Incorporadora, durante o prazo de vigência do Contrato de Locação, será responsável pelo pagamento dos valores correspondentes ao Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), às despesas ordinárias de condomínio, eventuais multas e encargos incidentes sobre a Unidade Imobiliária Hoteleira, bem como por todas as despesas de consumo da Unidade Imobiliária Hoteleira.

A Incorporadora compromete-se a não realizar quaisquer modificações, obras, reformas, acessões e/ou benfeitorias na Unidade Imobiliária Hoteleira, de qualquer natureza, sem a prévia autorização da Operadora Hoteleira, em razão da necessidade de manutenção dos padrões da marca B&B e sem que haja expressa deliberação em Assembleia Geral do Condomínio.

As despesas com as obras e benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias eventualmente realizadas na Unidade Imobiliária Hoteleira serão de responsabilidade da Incorporadora e não serão indenizadas pelo Adquirente quando do término do Contrato de Locação, ficando incorporadas a Unidade Imobiliária Hoteleira e não tendo a Incorporadora a obrigação de as remover uma vez findo o Contrato de Locação.

O Adquirente poderá inspecionar a Unidade Imobiliária Hoteleira sempre que julgar conveniente, desde que: (a) o Adquirente comunique à Incorporadora e à Operadora Hoteleira por escrito, com pelo menos 2 (dois) dias de antecedência; (b) que a Unidade Imobiliária Hoteleira não esteja sendo ocupado por hóspedes; e (c) essas inspeções não prejudiquem o funcionamento do operação hoteleira.

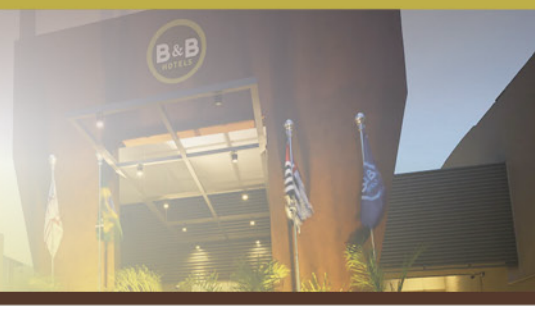
O Contrato de Locação estipula multa compensatória no valor equivalente a 1 (um) aluguel vigente à época para o caso de qualquer das partes infringir disposição do Contrato de Locação. A multa contratual estipulada será devida sempre por inteiro, independente do prazo contratual decorrido, e não prejudicará o direito da parte inocente de pleitear os aluguéis e encargos locatícios porventura em atraso.

O Contrato de Locação será automaticamente terminado em caso de término do Compromisso de Venda e Compra por qualquer motivo, sem que o Contrato Definitivo de Venda e Compra venha a ser firmado, de moo que o Adquirente não fará jus a qualquer penalidade ou indenização. Nesse sentido, o Contrato de Locação tampouco poderá ser terminado imotivada e antecipadamente pelo Adquirente.

Ao assinar o Contrato de Locação, o Adquirente tem ciência, anui e se obriga a respeitar o disposto no Contrato de Prestação de Serviços e no Contrato de Locação Não Residencial no que diz respeito a Unidade Imobiliária Hoteleira, não cabendo ao Adquirente qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título.

Em hipótese de alienação da Unidade Imobiliária Hoteleira locada pelo Adquirente, a Incorporadora e a Operadora Hoteleira terão a preferência para adquiri-lo, em igualdade de condições com terceiros, para o que deverão ser notificadas, por escrito, pelo Adquirente, nos termos do artigo 27 e seu parágrafo único da

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Lei nº. 8.245/1991, com prazo de 30 (trinta) dias para resposta. O direito de preferência caducará, se a Incorporadora e a Operadora Hoteleira não manifestarem formalmente e por escrito sua aceitação ou declínio à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias, observada a legislação pertinente.

A Incorporadora somente poderá ceder o Contrato de Locação ou sublocar, emprestar ou permitir o uso, por terceiro, da Unidade Imobiliária Hoteleira, mediante o prévio consentimento por escrito dao Adquirente.

Findo o prazo de locação da Unidade Imobiliária Hoteleira e apresentados os comprovantes de quitação de todos os débitos, taxas e multas pela Incorporadora, o Contrato de Locação não será renovado, passando o Adquirente a integrar a SCP na qualidade de sócio participante, sub-rogando-se em todos os direitos e obrigações de sócio participante previstos no Contrato de Constituição de SCP.

6.7. Instrumento de Adesão

O Instrumento de Adesão à SCP deverá ser assinado no momento da aquisição da Unidade Imobiliária Hoteleira pelo Adquirente, em conjunto com o Compromisso de Venda e Compra e o Contrato de Locação de Unidade(s) Autônoma(s) do Condomínio Hotel Florêncio de Abreu, com a anuência da Sócia Ostensiva da SCP, cuja minuta consta do Anexo I F, pág. 414 deste Prospecto.

O Contrato de Locação, por meio do qual o Adquirente locará a Unidade Imobiliária Hoteleira à Incorporadora, pelo prazo de 2 (dois) anos contados da data em que houver o pagamento integral do valor acertado no Compromisso de Venda e Compra, pretende que (i) a Incorporadora continue disponibilizando o direito de uso e posse da Unidade Imobiliária Hoteleira e de sua respectiva fração ideal, benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, ao fundo social da SCP, de modo que a Sócia Ostensiva da SCP, possa dar continuidade à locação da Unidade Imobiliária Hoteleira à Operadora Hoteleira, nos termos do Contrato de Locação Não Residencial; (ii) a Incorporadora possa continuar recebendo, em contrapartida à disponibilização do direito de uso e posse da Unidade Imobiliária Hoteleira e de sua respectiva fração ideal ao fundo social da SCP, os haveres a que faz jus relativos à Unidade Imobiliária Hoteleira em razão de sua participação na SCP; e (iii) o Adquirente receba os rendimentos advindos da exploração da Unidade Imobiliária Hoteleira por meio do aluguel a ser pago pela Incorporadora nos termos do Contrato de Locação.

Assim, ao assinar o Instrumento de Adesão, o Adquirente acorda que, findo o prazo de 2 (dois) anos do Contrato de Locação com a Incorporadora, o Adquirente automaticamente passará a integrar a SCP na qualidade de sócio participante, sub-rogando-se em todos os direitos e obrigações de sócio participante previstos no Contrato de Constituição de SCP; declarando para os devidos fins que:

(i) Recebeu uma cópia e está de acordo com todos os termos e condições dos seguintes instrumentos: (i) Contrato de Locação; (ii) Contrato de Constituição de SCP; (iii) Contrato de Locação Não Residencial; e (iv) Contrato de Serviços Técnicos;

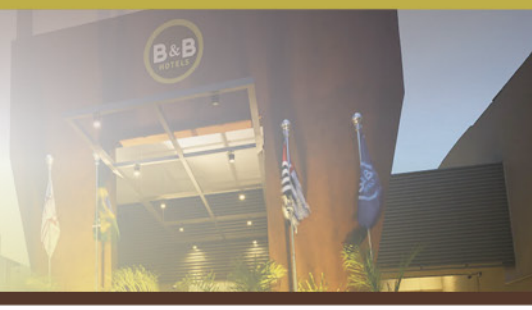
(ii) Está ciente que o presente Instrumento de Adesão será automaticamente terminado em caso de término do Compromisso de Venda e Compra ou do Contrato de Locação Não Residencial, por qualquer motivo que, no caso do Compromisso de Venda e Compra, não seja em razão da celebração do instrumento definitivo de venda e compra da Unidade Imobiliária Hoteleira, não sendo devida qualquer penalidade ou indenização a qualquer título ao Adquirente;

(iii) Concorda em aderir automaticamente à SCP, uma vez decorrido o prazo de 2 (dois) anos contados da data de de início do prazo locatício pactuado nos termos do Contrato de Locação, obrigando-se a respeitar todos os seus termos e condições;

(iv) Somente poderá alienar, locar, sublocar, emprestar ou permitir o uso, por terceiro, da Unidade Imobiliária Hoteleira, mediante o prévio consentimento por escrito da Sócia Ostensiva;

(v) Está ciente de que lhe caberá, na qualidade de sócio participantes da SCP, após o decurso do prazo de 2 (dois) anos contados da data de início do prazo locatício do Contrato de Locação, em virtude da conferência do direito de uso e posse Unidade Imobiliária Hoteleira e de sua respectiva fração ideal,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, ao fundo social da SCP, a participação no capital social correspondente à fração ideal da Unidade Imobiliária Hoteleira, sendo que a sua participação no resultado a distribuir dar-se-á nos termos previstos no Contrato de Constituição de SCP;

(vi) Obriga-se à conceder o direito de preferência na aquisição, em igualdade de condições, à Operadora Hoteleira na hipótese de alienação da Unidade Imobiliária Hoteleira, aplicando-se o disposto no art. 27 da Lei nº 8.245/1991, de acordo com o Contrato de Locação Não Residencial;

(vii) Obriga-se à ceder a sua participação na SCP ao adquirente/cessionário, na hipótese de alienação da Unidade Imobiliária Hoteleira, mediante a assinatura da minuta do termo de cessão de participação na SCP a ser fornecida pela Sócia Ostensiva, mediante solicitação, devendo a Sócia Ostensiva comparecer no referido termo na qualidade de anuente, conforme disposto na alínea "i" da cláusula 3.1. do Contrato de SCP, na pág. 255 deste Prospecto, devendo, ainda, observar o disposto nas alíneas "k", l" e "m", da referida cláusula;

(viii) Está ciente e concorda que o Empreendimento foi aprovado para fins exclusivamente hoteleiros dentro de uma plataforma condominial e, como tal, não comporta o uso da Unidade Imobiliária Hoteleira para fins residenciais, ou seja, a Unidade Imobiliária Hoteleira não poderá ser utilizada para moradia, sendo que a sua exploração é feita por uma operadora hoteleira nos termos da legislação em vigor;

(ix) Está ciente e concorda que em razão das atividades que serão desenvolvidas no Empreendimento, certas Unidades Imobiliárias Hoteleiras dele integrantes, incluindo a Unidade Imobiliária Hoteleira adquirida, poderão: (i) ser destinadas ao uso de deficientes físicos, de modo que poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não cabendo ao Adquirente qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título, (ii) ser interligadas com outras, de modo que poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não cabendo ao Adquirente qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título, (iii) ser unificadas, unidas ou subdivididas, de modo que poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias, não cabendo ao Adquirente qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título; e (iv) ter a sua numeração alterada;

(x) Está ciente e concorda que poderão ser feitas alterações e/ou adaptações na Unidade Imobiliária Hoteleira adquirida e/ou no projeto do Empreendimento, inclusive com alteração de áreas e de destino destas, bem como na Convenção de Condomínio, a fim de viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos instrumentos mencionados;

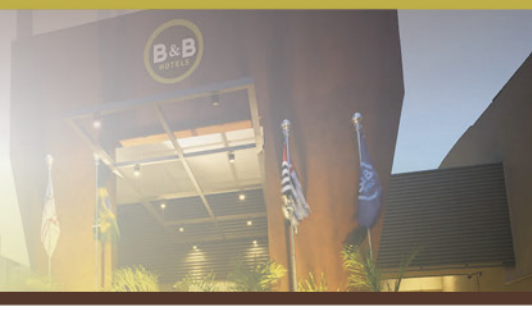
(xi) Está ciente que o Instrumento de Adesão não poderá ser revogado ou retratado pelo Adquirente, exceto conforme previsto no Contrato de Constituição de SCP.

O Instrumento de Adesão é válido a partir da data de sua assinatura enquanto que os seus efeitos, contudo, surtirão com a adesão automática à SCP uma vez decorrido o prazo de 2 (dois) anos contados da data de início do prazo locatício pactuado nos termos do Contrato de Locação.

6.8. Convenção de Condomínio

A Convenção de Condomínio do Empreendimento, Anexo III, pág. 443 do presente Prospecto, discrimina todas as diferentes partes do Empreendimento, os direitos e obrigações dos Condôminos, os encargos, forma e proporção das contribuições, a administração do condomínio, as funções e obrigações do síndico, do conselho fiscal, entre outros.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Além disso, prevê que o Condomínio é composto por 01 (uma) torre com destinação de serviços de hospedagem e hotelaria, com 292 (duzentas e noventa e duas) Unidades Imobiliárias Hoteleiras, localizadas do 2º ao 14º pavimento, bem como estacionamento de veículos, composto por 153 (cento e cinquenta e três) vagas de estacionamento.

Todas as Unidades Imobiliárias Hoteleiras, por sua vez, se destinam ao uso hoteleiro, sendo-lhes vedada qualquer outra utilização. Desta forma, impõe-se que as Unidades Imobiliárias Hoteleiras sejam e permaneçam decoradas, mobiliadas e equipadas de acordo com os padrões e conceitos desenvolvidos pela Operadora Hoteleira que estiver fazendo a sua exploração, bem como estejam e permaneçam integrando obrigatoriamente o Pool.

São deveres dos Condôminos aqueles relacionados no art. 13 da Convenção de Condomínio.

Só poderão participar e votar nas Assembleias Gerais os respectivos Condôminos ou seus representantes, e desde que estejam em dia com suas obrigações condominiais. Cada Condômino terá direito a um voto por Unidade Imobiliária Hoteleira de que seja proprietário ou titular de direitos aquisitivos.

A Convenção de Condomínio prevê no seu art. 21 as matérias a serem discutidas na Assembleia Geral Ordinária. As deliberações das Assembleias Gerais obrigam a todos os Condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, bem como os Usuários, a Operadora Hoteleira, desde que, no caso desta, não fira seus direitos estabelecidos no contrato que com ela foi firmado ou na Convenção de Condomínio. Caberá ao Síndico e/ou à Operadora Hoteleira executar e fazer cumprir as deliberações das Assembleias Gerais.

O Síndico será responsável pela administração do Condomínio nas questões que, por sua natureza ou por contrato, não caibam à Operadora Hoteleira.

Dada a infraestrutura do Condomínio e sua destinação hoteleira, a sua administração condominial e exploração hoteleira serão necessária e obrigatoriamente feitas pela Operadora Hoteleira. A primeira Operadora Hoteleira foi escolhida e contratada pela Incorporadora, conforme estabelecido nas Disposições Transitórias da Convenção de Condomínio, devendo seguir o que ali estiver disposto, além das Disposições Especiais da Convenção de Condomínio, por figurar como locatária e não cumular as funções de Administradora do Condomínio.

Compete à Operadora Hoteleira (ou ao Síndico, nos termos da Convenção de Condomínio), com recursos condominiais, praticar os serviços elencados de forma exemplificativa no art. 42 da Convenção de Condomínio, no desempenho de suas funções administrativo-operacionais no empreendimento.

A cada 02 (dois) anos, quando da eleição do Síndico, a Assembleia Ordinária elegerá um Conselho Fiscal do Condomínio, que executará as atribuições descritas no art. 44 da Convenção de Condomínio.

A Operadora Hoteleira deverá elaborar a proposta orçamentária anual, justificando-a e encaminhando-a ao Síndico e ao Conselho Fiscal do Condomínio para apreciação destes, nos termos do art. 47 da Convenção de Condomínio. Em havendo relação locatícia com a Operadora Hoteleira, as questões relacionadas ao orçamento estão previstas no Contrato de Locação.

Para socorrer as despesas urgentes e indispensáveis à segurança ou conservação do Condomínio poderá ser feito rateio suplementar, cabendo aos Condôminos pagar as quotas que lhes competir, dentro do prazo de 05 (cinco) dias corridos a contar da data de recebimento da comunicação, caso outra data não tenha sido estipulada. Alternativamente, a Operadora Hoteleira poderá, após autorização do Síndico, utilizar recursos do Fundo de Reserva do Condomínio já instituído, desde que o montante disponível seja suficiente, prevendo-se, ao mesmo tempo, sua posterior recomposição. Em havendo relação locatícia com a Operadora Hoteleira, as questões relacionadas ao orçamento estão previstas no Contrato de Locação.

São Despesas Condominiais que devem ser suportadas pelos Condôminos aquelas relacionadas de forma exemplificativa no art. 48 da Convenção de Condomínio. Em ocorrendo déficit de caixa ou na certeza de sua ocorrência próxima, a Operadora Hoteleira, depois de ouvir o Síndico e o Conselho Fiscal do Condomínio, deverá, em tempo hábil, estabelecer e cobrar quotas extras de despesas, nos termos da Convenção de

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Condomínio. Contudo, para os fins da operação do Condo-Hotel, as Despesas Condominiais serão classificadas como Operacionais ou de Propriedade, de acordo com o previsto no Contrato de Locação Não Residencial. Ainda, as questões relacionadas ao orçamento estão previstas no Contrato de Locação Não Residencial.

Anualmente a Operadora Hoteleira enviará aos Condôminos informativos referentes às quantias por ela arrecadadas e aplicadas. Em havendo relação locatícia com a Operadora Hoteleira, as questões relacionadas ao orçamento estão previstas no Contrato de Locação Não Residencial.

O atraso no pagamento de qualquer quantia condominial acarretará a imediata incidência de penalidades e acréscimos, na forma do art. 58 e seguintes da Convenção de Condomínio.

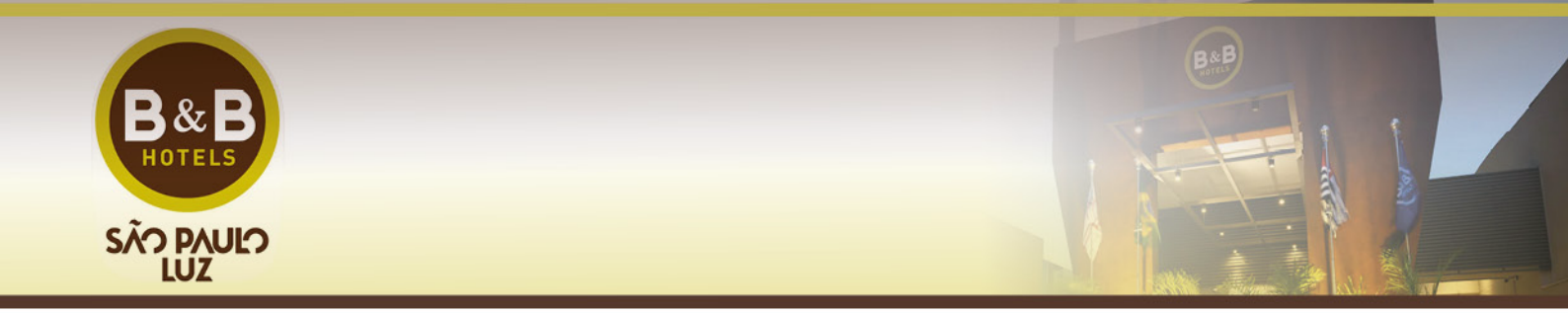
A Operadora Hoteleira procederá à contratação, em nome do Condomínio, dos seguros que interessem a este, abrangendo todas as suas Unidades Imobiliárias Hoteleiras, conforme indicado exemplificativamente no art. 66 da Convenção de Condomínio, sem embargo de poder contratar outros previamente aprovados pelo Corpo Diretivo, conforme definido na Convenção de Condomínio. Em havendo relação locatícia com a Operadora Hoteleira, as questões relacionadas ao orçamento estão previstas no Contrato de Locação Não Residencial.

Caberá à Operadora Hoteleira gerenciar as atividades necessárias à instituição de todos os serviços pré-operacionais, bem como fazer a montagem, equipagem e decoração inicial das Unidades Autônomas Hoteleiras e Áreas Comuns.

Em caso de cessão de direitos de compromisso de venda e compra e/ou de alienação de Unidade Autônoma, deverá ser concedido pelo(s) condômino(s) alienante(s) o direito de preferência à primeira Operadora Hoteleira. Os condôminos não poderão ceder os direitos aquisitivos e/ou alienar as Unidades Autônomas para Empresas Concorrentes e/ou Pessoas Impedidas.

Nos termos do contrato celebrado com a primeira Operadora Hoteleira, caberá a ela a movimentação e eventual saque de recursos da conta bancária do fundo de reserva, observadas, para tanto, as disposições contratualmente previstas.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.





7. DISPONIBILIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

7.1. Disponibilização na Internet

Visando a ampla e adequada informação aos Adquirentes, a partir do Início da Oferta e após o seu registro na CVM, os contratos e documentos da Operação, o Estudo de Viabilidade Econômica do Condo-Hotel (elaborado pela empresa Caio Calfat Real Estate Consulting), o modelo da Declaração do Adquirente, a Declaração da Ofertante, a Declaração da Operadora Hoteleira e este Prospecto serão mantidos durante todo o período da Oferta nos seguintes endereços eletrônicos:

Prospecto da Oferta:
https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022/prospecto_atualizado.pdf

Estudo de Viabilidade Econômica do Condo-Hotel:
https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022/estudo_de_viabilidade_atualizado.pdf

Modelo da Declaração do Adquirente:
https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022/modelo_decl_adquirente.pdf

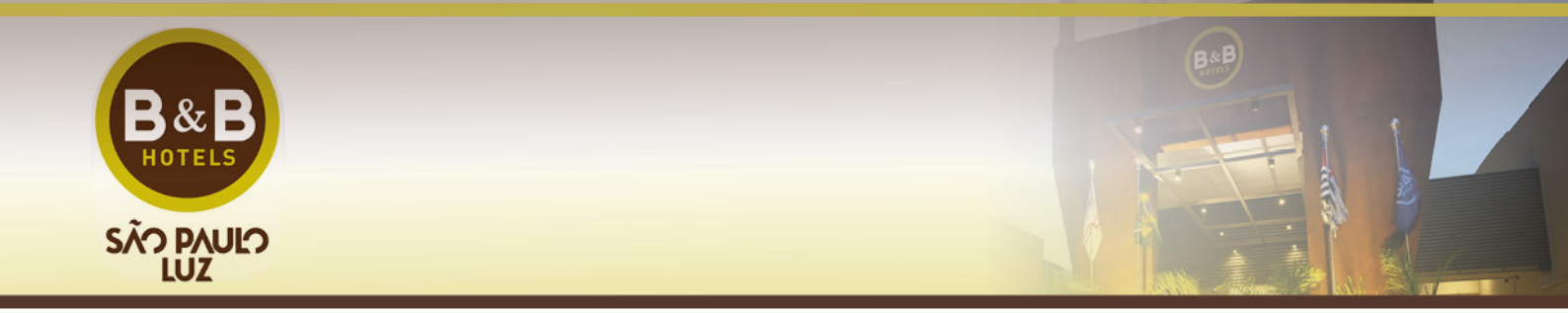
Declaração da Ofertante e da Operadora Hoteleira:
https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022/modelo_decl_ofertantes.pdf

Modelos de todos os contratos que compõem o CIC:
https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022/modelos_contratos.pdf

Certidão de ônus reais do Empreendimento:
https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022/certidao_onusreais.pdf

Demonstrações financeiras da SCP:
https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022/demonstracoes_financeirasSCP.pdf

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.





8. REMUNERAÇÃO DOS ADQUIRENTES COM O EMPREENDIMENTO E CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADOS AOS ADQUIRENTES

8.1. Remuneração dos Adquirentes com o Empreendimento

Inicialmente, a Remuneração dos Adquirentes ocorrerá por meio do Contrato de Locação da Unidade Imobiliária Hoteleira, a ser firmado entre o Adquirente e a Incorporadora, no qual a Incorporadora, na qualidade de locatária, pagará um aluguel mensal correspondente a 1% (um por cento) do valor acordado para a aquisição da Unidade Imobiliária Hoteleira.

O Adquirente, na qualidade de locador no Contrato de Locação da Unidade Imobiliária Hoteleira, receberá o valor do aluguel mensal até o dia 15 de cada mês subsequente ao vencido mediante crédito em sua conta corrente. O valor de locação mencionado será fixo e não sofrerá reajuste.

A Remuneração por intermédio do Contrato de Locação será válida apenas pelo período de 02 (dois) anos contados a partir da data do pagamento integral do preço nos termos do Compromisso de Venda e Compra, período em que o Adquirente não fará jus à remuneração advinda da SCP. Findo o prazo, o Contrato de Locação não será renovado, passando o Adquirente a integrar a SCP na qualidade de sócia participante, sub-rogando-se em todos os direitos e obrigações de sócio participante previstos no Contrato de Constituição de SCP.

A partir da adesão do Adquirente à SCP na qualidade de Sócio Participante, os Adquirentes, assim como os demais proprietários das Unidades Imobiliárias Hoteleiras que já integram a SCP, terão direito à distribuição do resultado líquido das operações correspondente à sua quota-parte, calculado na forma prevista nas Cláusulas 5.1 e 5.2 do Contrato de Constituição de SCP, conforme Anexo I C, pág. 251 deste Prospecto.

Com exceção do período compreendido pelos anos de 2020 a 2023, nos termos previstos no item 2.1, pág. 364 do Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D III, 354 deste Prospecto, a Operadora Hoteleira assumirá eventual resultado operacional negativo, sendo que os Sócios Participantes permanecerão responsáveis, por sua vez, pelas Despesas de Propriedade relacionadas às Unidades Imobiliárias Hoteleiras.

Os Sócios Participantes receberão da SCP, sempre que possível e desde que haja disponibilidade de caixa, até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao vencido, dividendos, adiantamento de dividendos, juros sobre capital e/ou outra remuneração que o resultado da Sociedade permita ("Rendimentos").

Caso a Sociedade não tenha disponibilidade de caixa suficiente para efetuar o pagamento dos Rendimentos, o pagamento poderá ser parcial ou totalmente diferido, não se constituindo tal fato em inadimplência da Sócia Ostensiva e/ou da Sociedade.

O lucro líquido das operações da SCP será apurado anualmente, sendo definido como a diferença entre a receita bruta e os respectivos custos e despesas pagos ou incorridos pela Sociedade.

A receita bruta das operações da SCP, conforme descrito no 5.2. do Contrato de Constituição de SCP, compreenderá: (i) os valores recebidos pela locação do Condo-Hotel, compostos de Aluguel Fixo e Aluguel Variável, nos termos ajustados no Contrato de Locação Não Residencial, bem como demais receitas eventualmente resultantes da operação do Condo- Hotel; (ii) quaisquer importâncias recebidas pela Sociedade como indenização por danos causados aos apartamentos ou ao Condo-Hotel; e (iii) os resultados das aplicações financeiras de todos os saldos existentes e depositados em conta da Sociedade.

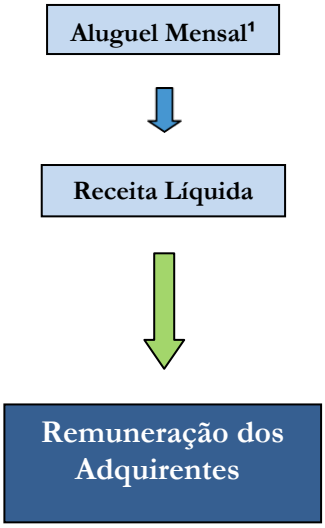
As despesas pagas ou incorridas pela SCP, nos termos do item 5.3 de tal contrato, compreendem: **(i)** taxa de administração da Sócia Ostensiva; **(ii)** Custos gerais e despesas de manutenção da Sociedade; **(iii)** juros e demais encargos financeiros, desde que não sejam decorrentes de negligência ou desídia comprovada da Sócia Ostensiva, casos em que os juros e demais encargos devem ser arcados pela Sócia Ostensiva; **(iv)** depreciações das Unidades Imobiliárias Hoteleiras locadas e de suas benfeitorias e equipamentos a ela agregados (móveis, decoração etc.) dentro dos limites permitidos pela legislação do imposto de renda; **(v)**

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

outras despesas relacionadas com a atividade da Sociedade, como despesas não rotineiras relacionadas à administração social, ou seja, honorários advocatícios, estudos urbanísticos, estudos ambientais, custas de processos judiciais, entre outros; **(vi)** despesas extraordinárias, incluindo reinvestimentos não abrangidos pelo FF&E e gastos extraordinários não previstos em orçamento anual aprovado, desde que sejam previamente aprovados pela Assembleia Geral, pelo voto favorável da maioria dos sócios; e **(vii)** Despesas da Propriedade.

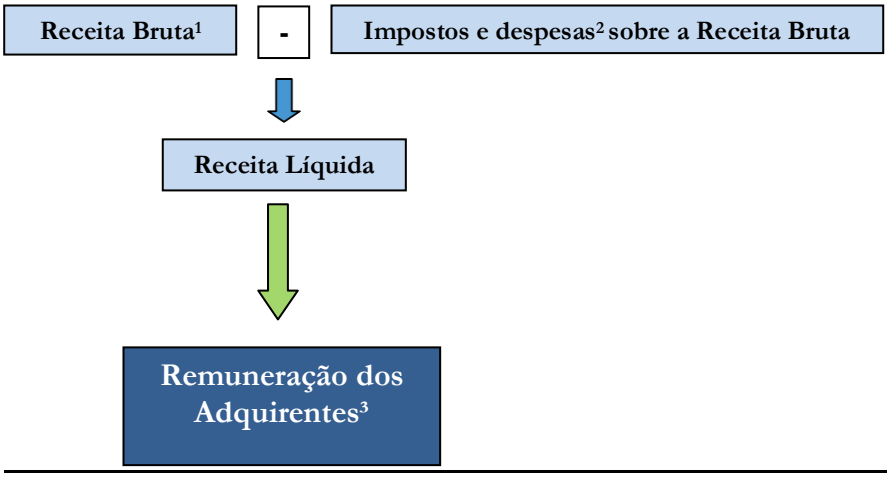
Para mais informações, o Adquirente deve consultar os contratos constantes do Anexo I, pág. 67 a este Prospecto.

Fluxograma Financeiro do Adquirente/Locador:

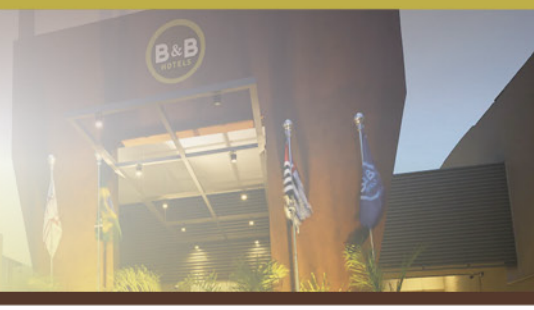


1. Valor do aluguel mensal fixo a ser pago pela Incorporadora que corresponde a 1% do valor acordado para a aquisição da Unidade Imobiliária Hoteleira, sem a retenção de qualquer outro valor, conforme indicado no Contrato de Locação, Anexo I E, pág. 378 deste Prospecto.

Fluxograma Financeiro do Sócio Participante:



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



1. Valor do Aluguel, fixo e variável, demais receitas eventualmente resultantes da operação do Hotel, valores recebidos a título de indenização por danos causados às Unidades Hoteleiras e/ou ao Hotel, importâncias recebidas como resultado de aplicações financeiras e todo saldo existente e depositado na conta da SCP, conforme previsto no Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D, pág. 282 deste Prospecto.
2. São as despesas pagas ou incorridas com custos gerais de manutenção da SCP, honorários de contadores, auditores, emolumentos, tarifas bancárias, tributos, despesas operacionais da SCP, juros e demais encargos financeiros, depreciação das Unidades Hoteleiras, despesas com administração honorários advocatícios, estudos urbanísticos, ambientais, processos judiciais, etc, despesas extraordinárias com reinvestimentos e Despesas da Propriedade, que são descontadas do Valor do Aluguel conforme cláusula do Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D, pág. 282 deste Prospecto e as despesas com a prestação dos serviços de gestão da locação pela Sócia Ostensiva conforme item 4.7 do Contrato de Constituição da SCP, Anexo I C, pág. 278 deste Prospecto.
3. Remuneração dos Adquirentes conforme cláusula 5.1 do Contrato de SCP, Anexo I C, pág. 251 deste Prospecto.

Nos termos dos CIC, podem vir a ser atribuídos aos Adquirentes custos, aportes, despesas, taxas, e/ou retenção de lucro, conforme a seguir indicado.

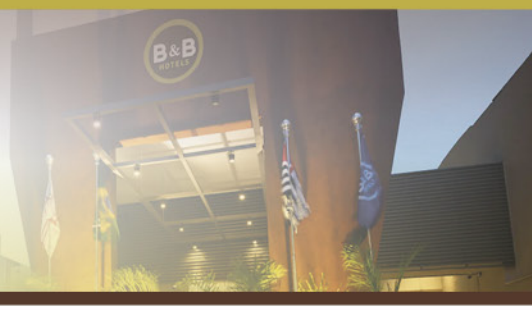
8.2. Custos dos Adquirentes com a aquisição das Unidades Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento:

Conforme informações constantes do Compromissos de Venda e Compra cujas minutas constam do Anexo I A, pág. 63 e Anexo I A I, pág. 64 ambos deste Prospecto, estão incluídos no preço de cada Unidade Imobiliária Hoteleira, os custos das Unidades Imobiliárias Hoteleiras e das áreas comuns do Condo-Hotel.

A Tabela de Vendas contém a forma de pagamento dos preços das Unidades Imobiliárias Hoteleiras e atualização desses valores, sendo que o Prospecto será atualizado anualmente e conterá a Tabela de Vendas do mês de sua atualização. Não obstante, a tabela abaixo informa os diferentes tipos de Unidades Imobiliárias Hoteleiras, as áreas privativas em metros quadrados e o respectivo valor a ser pago pelo Adquirente para aquisição, bem como os demais valores a serem desembolsados pelos Adquirentes ao investirem em cada tipo de Unidade Imobiliária Hoteleira, na data deste Prospecto:

Unidades Imobiliárias Hoteleiras	*Área Privativa*	*Fração Ideal (%)*	*Preço das Unidades Imobiliárias Hoteleiras[1]*	*Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)[2]*		*Registro de Imóveis e Tabelionato (despesas cartorárias)[3]*	*Demais custos[4]*
APARTAMENTOS DE FINAIS "03 a 05, 07 a 17, 19 a 24", localizados do 2º ao 11º Pavimento	15,120 m²	0,003175	R$290.000,00	3%	R$8.700,00	R$6.550,40	Valores eventuais e futuros, impossíveis de serem estimados na presente data.
APARTAMENTOS DE FINAL "18", localizados do 2º ao 10º Pavimento	29,600 m²	0,006209	R$567.725,00	3%	R$17.031,75	R$7.282,93	

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Unidades Imobiliárias Hoteleiras	*Área Privativa*	*Fração Ideal (%)*	*Preço das Unidades Imobiliárias Hoteleiras*[1]	*Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)*[2]		*Registro de Imóveis e Tabelionato (despesas cartorárias)*[3]	*Demais custos*[4]
APARTAMENTOS DE FINAL "22" localizados no 12º pavimento	13,750 m²	0,002887	R$263.724,00	3%	R$7.911,72	R$6.241,55	Entretanto, é importante que o Adquirente tenha ciência de que poderá ser chamado a aportar valores para fazer frente às despesas durante a Fase Operacional do Condo- Hotel.
APARTAMENTO DE FINAL "17", localizados no 12º Pavimento	27,000 m²	0,005669	R$517.857,00	3%	R$15.535,71	R$7.282,93	
APARTAMENTOS DE FINAIS "10 a 12", localizado no 13º pavimento	25,400 m²	0,005346	R$487.169,00	3%	R$14.615,07	R$7.282,93	
APARTAMENTOS DE FINAIS "14 a 17", localizado no 13º pavimento	27,000 m²	0,005669	R$517.857,00	3%	R$15.535,71	R$7.282,93	
APARTAMENTOS DE FINAIS "01 e 02, 10 a 12", localizados no 14º pavimento	25,460 m²	0,005333	R$488.320,00	3%	R$14.649,60	R$7.282,93	
APARTAMENTO DE FINAL "03", localizado no 14º pavimento	27,620 m²	0,005732	R$529.749,00	3%	R$15.892,47	R$7.282,93	
APARTAMENTOS DE FINAIS "05, 06 e 08", localizados no 14º pavimento	24,000 m²	0,005039	R$460.317,00	3%	R$13.809,51	R$7.282,93	

1. Conforme Tabela de Vendas, constante do Anexo X, pág. 722 deste Prospecto, o Preço das Unidades Imobiliárias Hoteleiras tem data base de junho de 2022 e será reajustado mensalmente pela variação do IGPM/FGV + 12% a.a de juros conforme tabela Price, de acordo com os Compromissos de Venda e Compra. Vale ressaltar que os valores de venda mencionados em referido anexo são estimativos e podem ser alterados de acordo com a política de vendas da empresa.
2. Valor **estimado** em julho de 2022, pode sofrer acréscimos. A base de cálculo do ITBI será o maior valor entre o valor de transação e o valor venal de referência, fornecido pela Prefeitura de São Paulo, de acordo com o Decreto nº 51.627/2010 e a Lei nº 11.154/1991. Conforme dispõe o art.10, inciso II, da Lei nº 11.154, de 30 de Dezembro de 1991, acerca da base de cálculo do imposto, nas demais transmissões, será pela alíquota de 3% (três por cento).
3. Valores **estimados** em julho de 2022, podem sofrer acréscimos. Valores obtidos nas tabelas para Tabelionato de Notas e dos Ofícios de Registro de Imóveis disponíveis no site da Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo (http://www.anoregsp.org.br/index.php), acesso em 26/11/2019.
4. Despesas adicionais: as Despesas de Propriedade serão pagas pela Operadora Hoteleira, por conta e ordem da Sócia Ostensiva (locadora). Na hipótese de o Aluguel devido em um certo ano ser insuficiente para suportar as Despesas da Propriedade incorridas neste ano, a locadora deverá custear os montantes necessários para liquidar os custos relacionados às Despesas de Propriedade, conforme disposto no Contrato de Locação Não Residencial. Para tanto, os Adquirentes deverão aportar valores na Sociedade, na forma prevista no Contrato de SCP.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

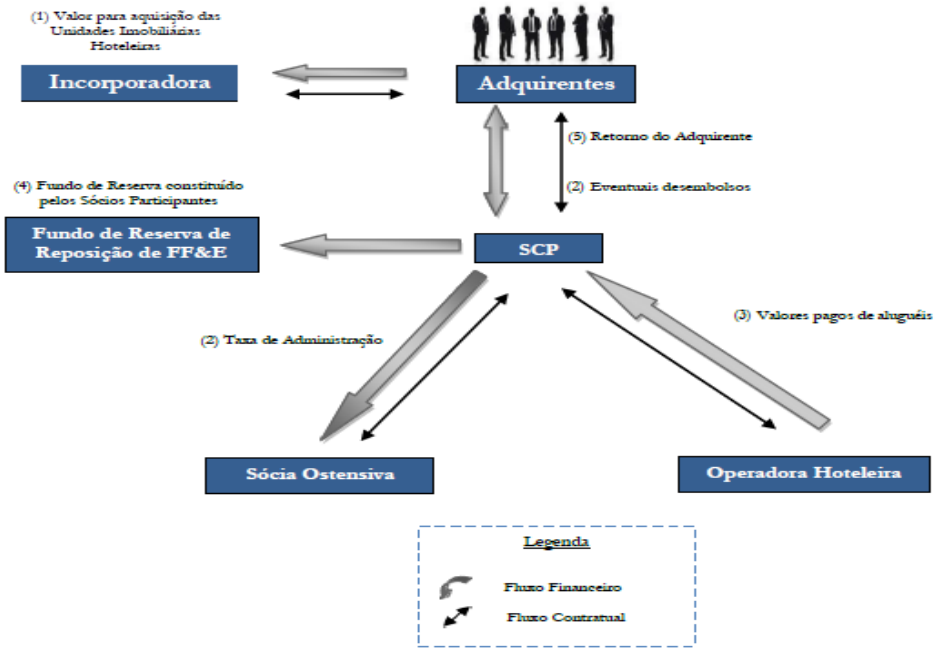
As quantias relacionadas ao Fundo de Reposição serão consideradas exclusivamente como Despesas da Propriedade. Na medida em que os valores disponíveis na Conta do Fundo forem insuficientes para os fins a que se destinam, a Sócia Ostensiva deverá depositar o valor necessário para cobrir as de Adquirentes deverão aportar recursos na SCP.

Observações:

a) Importante salientar que os valores devidos a título de ITBI e despesas cartorárias não serão pagos diretamente para a Incorporadora. Entretanto, esses valores são devidos em razão do Compromisso de Venda e Compra celebrado com a Incorporadora. Ademais, os valores referentes ao ITBI e despesas cartorárias para a escrituração do imóvel são estimativas e podem variar conforme a época em que for realizada a negociação e também em razão de fatores externos como a mudança de alíquotas de imposto por parte do Município ou da legislação que trata das custas de cartórios. Os valores informados possuem data base de julho de 2022.

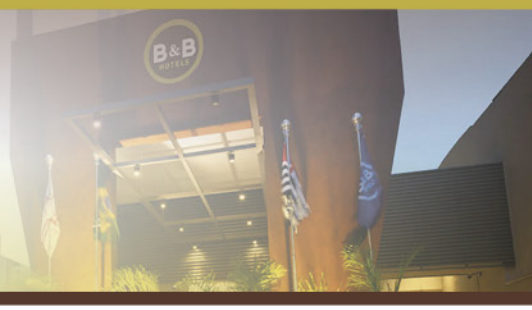
b) O valor de IPTU não foi incluído na Tabela de Custos dos Adquirentes, entretanto, este custo será pago inicialmente pela Incorporadora, por força do Contrato de Locação e pelo prazo de 02 (dois) anos. Após a adesão do Adquirente à SCP, tal custo será arcado pela Operadora Hoteleira, sendo que o valor do IPTU será retido quando do pagamento do aluguel, uma vez que constiui Despesa de Propriedade.

Fluxograma Financeiro de Desembolsos:



1. Conforme item "3.1." de cada "Quadro Resumo" dos Compromissos de Venda e Compra, Anexo I A, pág. 69 e Anexo I A I, pág. 99.
2. Conforme item "4.7." do Contrato de Constituição de SCP, Anexo I C, pág. 251.
3. Conforme item "3.1" do Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D, pág. 282.
4. Conforme item "c" da cláusula 3.1 do Contrato de Constituição de SCP, Anexo I C, pág. 251.
5. Conforme item 5.1. e seguintes do Contrato de Constituição de SCP, Anexo I C, pág. 251.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



8.3. Demais custos dos Adquirentes na qualidade de Sócio Participante:

Nos termos do Contrato de Locação Não Residencial cuja cópia encontra-se anexada ao presente Prospecto no Anexo I D, pág. 277, além dos valores relativos à aquisição da(s) Unidade(s) Imobiliária(s) Hoteleira(s), o Adquirente deverá arcar com as Despesas de Propriedade, as quais serão pagas pela Operadora Hoteleira, por conta e ordem da Sócia Ostensiva, e descontadas do valor do Aluguel.

Caso os valores das Despesas da Propriedade e outras despesas previstas no Contrato de Locação Não Residencial sejam superiores ao valor do Aluguel, e desde que previstos no Orçamento Operacional Anual, ou em orçamento específico, caberá aos Adquirentes o pagamento da referida diferença.

Os Adquirentes são solidária e diretamente responsáveis com a Sócia Ostensiva em todos os termos e condições do Contrato de Locação Não Residencial, de forma que, na hipótese de inadimplemento financeiro da Sócia Ostensiva de qualquer obrigação assumida, os Adquirentes poderão ser demandados a cumpri-las.

Nos termos do item 2.1. do Contrato de Constituição de SCP, Anexo I C, pág. 246 deste Prospecto, os fundos sociais da SCP serão compostos, dentre outros, pela conferência, pelos Sócios Participantes, do direito de uso e posse das suas Unidades Imobiliárias Hoteleiras e respectivas áreas comuns à Sociedade, bem como aporte de recursos financeiros, na data de ingresso na SCP, no valor de R$ 1,00 (um real) por quota. A participação de cada Sócio Participante nos lucros da SCP corresponderá à quota parte de cada um na SCP.

A Sócia Ostensiva terá uma participação equivalente a 0,01% (zero vírgula zero um por cento) no capital social da Sociedade, nos termos da alínea "a" do tem 2.2. do Contrato de Constituição de SCP.

Ainda, nos temos do item 3.1. do Contrato de Constituição de SCP, Anexo I C, pág. 246 deste Prospecto, são obrigações dos Sócios Participantes, além das descritas acima, aportar recursos necessários para: (i) a composição de Fundo de Reserva de Reposição de FF&E; (ii) a realização de obras no Condo-Hotel que tenham sido aprovadas na forma da Convenção de Condomínio e/ou em Assembleia Geral da Sociedade; (iii) o pagamento das penalidades decorrentes de mora em caso de atraso no pagamento de obrigações pecuniárias; (iv) reembolsar a SCP de toda e qualquer importância que, a qualquer momento, a Sócia Ostensiva venha a ser obrigada a desembolsar e que, por sua natureza, caracterize-se como responsabilidade da SCP; (v) o desenvolvimento das atividades da SCP e (vi) o pagamento de seus compromissos, caso seja rescindido o Contrato de Locação Não Residencial.

A Operadora Hoteleira, nos termos do item 3.6. do Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D, pág. 277, assumirá integralmente eventual resultado operacional negativo, sendo que os Sócios Participantes permanecerão exclusivamente responsáveis, ainda, pelas Despesas de Propriedade.

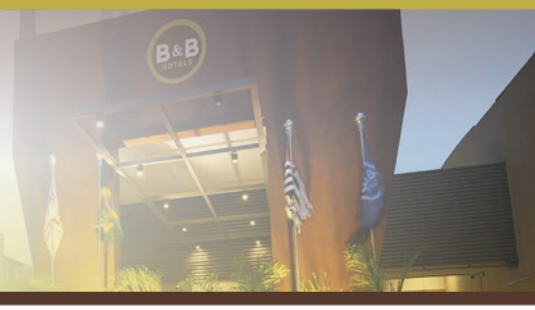
Foi constituído o Fundo de Reposição a partir de 2021, mantido por depósitos equivalentes ao percentual incidente sobre as Receitas Brutas mensais, conforme indicado no item 8.4 do Contrato de Locação Não Residencial, pág. 295, Anexo I D III deste Prospecto e no item 2.2 do Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação Não Residencial, pág. 360, Anexo I D III deste Prospecto.

As quantias relacionadas ao Fundo de Reposição serão consideradas exclusivamente como Despesas da Propriedade. Na medida em que os valores disponíveis na Conta do Fundo forem insuficientes para os fins a que se destinam, a Sócia Ostensiva deverá depositar o valor necessário para cobrir as despesas na Conta do Fundo, nos termos do Contrato de Locação, Anexo I D, pág. 277, hipótese na qual aos Adquirentes deverão aportar recursos na SCP.

Os valores referentes ao Fundo de Reposição serão depositados mensalmente na Conta do Fundo após serem deduzidos dos valores do Aluguel pela Operadora Hoteleira, mensalmente, sendo que a referida conta deverá ser movimentada exclusivamente pela Operadora Hoteleira.

Sem prejuízo do dever dos Condôminos de arcar com as contribuições do Condomínio, as despesas comuns do Condomínio serão divididas entre as Unidades Imobiliárias Hoteleiras que o compõem, de acordo com a fração ideal de terreno de cada Unidade Imobiliária Hoteleira, nos termos do Capítulo VIII da Convenção de Condomínio, Anexo III, pág. 438 deste Prospecto. Contudo, tendo em vista a operação hoteleira implantada no Condo-Hotel, tais despesas serão pagas pela Operadora Hoteleira, por conta e ordem da Sócia Ostensiva,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



sendo consideradas como Despesas Operacionais ou de Propriedade.

8.4. Despesas da SCP e do Condo-Hotel

As despesas pagas ou incorridas pela Sociedade estão previstas na tabela e no fluxograma da página 52 e seguintes deste Prospecto , e também constituem objeto do Contrato de Constituição de SCP, conforme previsto no Anexo I C, pág. 246 deste Prospecto, quais sejam, exemplificativamente: **(i)** taxa de administração da Sócia Ostensiva, **(ii)** despesas com a contratação do Asset Manager; **(iii)** custos gerais e despesas de manutenção da Sociedade; **(iv)** juros e demais encargos financeiros, desde que não sejam decorrentes de negligência ou desídia comprovada da Sócia Ostensiva, casos em que os juros e demais encargos devem ser arcados pela Sócia Ostensiva; **(v)** depreciações das Unidades Imobiliárias Hoteleiras locadas e de suas benfeitorias e equipamentos a ela agregados (móveis, decoração etc.) dentro dos limites permitidos pela legislação do imposto de renda; **(vi)** outras despesas relacionadas com a atividade da Sociedade, como despesas não rotineiras relacionadas à administração social, ou seja, honorários advocatícios, estudos urbanísticos, estudos ambientais, custas de processos judiciais, entre outros; **(vii)** despesas extraordinárias, incluindo reinvestimentos não abrangidos pelo FF&E e gastos extraordinários não previstos em orçamento anual aprovado, desde que sejam previamente aprovados pela Assembleia Geral da SCP, pelo voto favorável da maioria dos sócios; e **(viii)** Despesas da Propriedade.

Além das despesas acima, constituem Despesas Operacionais do Condo-Hotel as descritas em sua respectiva definição, de acordo com o Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D, pág. 277 deste Prospecto.

Nos termos do Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D, pág. 277 deste Prospecto, as Despesas Operacionais serão arcadas pela Operadora Hoteleira, e subtraídas das Receitas Líquidas para fins de apuração do EBITDA, que é utilizado como base de cálculo para a apuração dos valores devidos a título de Aluguel Variável.

8.5. Remuneração da Sócia Ostensiva

Pela prestação dos serviços relacionados à administração da Sociedade, a Sócia Ostensiva fará jus ao recebimento mensal de uma taxa de administração, tendo-se como referência o percentual de 0,9% (zero, vírgula nove por cento) da receita bruta total do Condo-Hotel, deduzida deste percentual a remuneração do Asset Manager, nos termos do Contrato de Asset Manager.

Ainda, o Adquirente deve ler atentamente a seção “Fatores de Risco” nas páginas 57 a 64 abaixo, em especial o fator “Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela substancial da remuneração da Operadora Hoteleira do Condo-Hotel estar vinculada à receita/resultado operacional do Condo-Hotel”.

Em razão das características próprias do Condo-Hotel, não será devido pelo Condomínio nenhum valor a título de Taxa de Administração Condominial.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



9. FATORES DE RISCO

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

O valor de mercado das Unidades Imobiliárias Hoteleiras e o retorno financeiro do Empreendimento podem, a qualquer momento, ser afetados por tais Fatores de Risco.

Os Fatores de Risco a seguir expostos são os que a Ofertante conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela Incorporadora ou que esta considere atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o Empreendimento e deverão ser considerados pelos potenciais compradores.

9.1. Não há garantia de que o aluguel mensal a ser pago pela Incorporadora ao Adquirente nos primeiros 2 (dois) anos seja sempre superior ao resultados da SCP.

Nos termos do Contrato de Locação, do Anexo I E, pág. 397 deste Prospecto, a Incorporadora será responsável pelo pagamento de um aluguel mensal fixo correspondente a 1% (um por cento) do valor acordado para a aquisição da Unidade Imobiliária Hoteleira; o qual corresponderá à Remuneração dos Adquirentes por 2 (dois) anos contados a partir do referido contrato.

A partir da adesão do Adquirente à SCP na qualidade de Sócio Participante, os Adquirentes, assim como os demais proprietários das Unidades Imobiliárias Hoteleiras que já integram a SCP, terão direito à distribuição do resultado líquido das operações correspondente à sua quota-parte, calculado na forma prevista nas Cláusulas 5.1 e 5.2 do Contrato de Constituição de SCP, conforme Anexo I C, pág. 246 deste Prospecto.

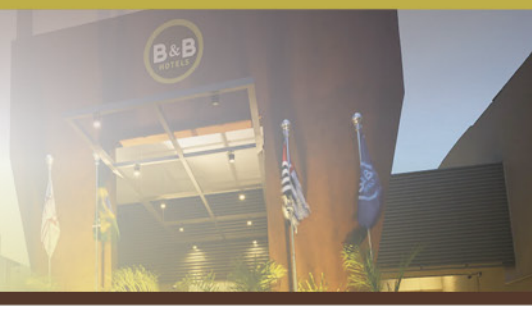
No decorrer do prazo de 2 (dois) anos, os Adquirentes não farão jus à distribuição do resultado líquido das operações do Condo-Hotel, de modo que não há qualquer garantia de que o valor do aluguel seja sempre superior ao valor distribuído aos Adquirentes já integrantes da SCP.

9.2. Não há garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas e há possibilidade de necessidade de aportes adicionais aos inicialmente investidos pelos Adquirentes para fazer frente às Despesas de Propriedade.

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

Nos termos do item 8.4.2. do Contrato de Locação Não Residencial, do Anexo I D, pág. 277 deste Prospecto, na medida em que os fundos disponíveis na Conta do Fundo forem insuficientes para os fins a que se destinam, a Operadora Hoteleira avaliará tal diferença necessária para suprir as necessidades e notificará a Sócia Ostensiva, justificando a discrepância entre os valores orçados e aqueles que se pretende utilizar. Se houver necessidade de contribuição extraordinária para financiar a Conta do Fundo, a locatária deverá enviar à Sócia Ostensiva relatório que comprove a necessidade da contribuição extraordinária, com a indicação do orçamento complementar. Se houver aprovação do orçamento complementar, a Sócia Ostensiva deverá depositar o valor necessário para cobrir as despesas na Conta do Fundo dentro de 30 (trinta) dias, ou em parcelas, conforme aprovado.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Na hipótese de o Aluguel devido em um certo ano ser insuficiente para suportar as Despesas da Propriedade incorridas neste ano, a Sócia Ostensiva deverá custear os montantes necessários para liquidar os custos relacionados às Despesas de Propriedade, no prazo de 60 (sessenta) dias do recebimento do aludido comunicado, nos termos do item 3.1.6. do Contrato de Locação Não Residencial constante do Anexo I D, pág. 277 deste Prospecto.

Para socorrer as despesas urgentes e indispensáveis à segurança ou conservação do Condomínio poderá ser feito rateio suplementar, cabendo aos Condôminos pagar as quotas que lhes competirem, dentro do prazo de 5 (cinco) dias a contar da data de recebimento da comunicação, caso outra data não tenha sido estipulada. Alternativamente, a Operadora Hoteleira poderá, após autorização do Síndico, utilizar recursos do Fundo de Reserva do Condomínio já instituído, desde que o montante disponível seja suficiente, prevendo-se, ao mesmo tempo, sua posterior recomposição.

Considerando que há previsão de Fundo de Reserva no Contrato de Locação Não Residencial firmado com a Operadora Hoteleira, aplicar-se-ão as disposições previstas em referido Contrato, sendo que as disposições acima serão aplicadas de forma subsidiária.

9.3. As Unidades Imobiliárias Hoteleiras estão sujeitas a desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica.

A venda das Unidades Imobiliárias Hoteleiras atreladas a contratos de aluguel (sistema de "*pool*") para operação hoteleira está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a Unidade Imobiliária ora adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual, inclusive por se tratar de unidade imobiliária com destinação voltada a empreendimento hoteleiro. Ademais, a valorização de imóveis verificada nos últimos anos poderá não se manter em períodos futuros, podendo haver desvalorização dos imóveis. O valor de mercado de imóveis poderá não acompanhar o crescimento observado nos últimos anos, o que pode impactar adversamente o valor de cada Unidade Imobiliária ofertada, e, consequentemente, do imóvel como um todo. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o valor do imóvel hoteleiro. Caso a economia entre em estado recessivo, pode-se observar um decréscimo ou estagnação no valor do imóvel hoteleiro, o que poderá impactar adversamente no valor das Unidades Imobiliárias Hoteleiras.

Nesse sentido, o valor de mercado das Unidades Imobiliárias Hoteleiras, após o início da operação hoteleira, estará diretamente ligado aos resultados da SCP, podendo ser adversamente afetado pelos resultados desta, ainda que o mercado imobiliário se mostre aquecido, tendo em vista, inclusive, a destinação específica das Unidades Imobiliárias Hoteleiras para a atividade de hotelaria a ser explorada pela SCP, o que pode representar perdas financeiras para os Adquirentes em caso de necessidade de venda das Unidades Imobiliárias Hoteleiras.

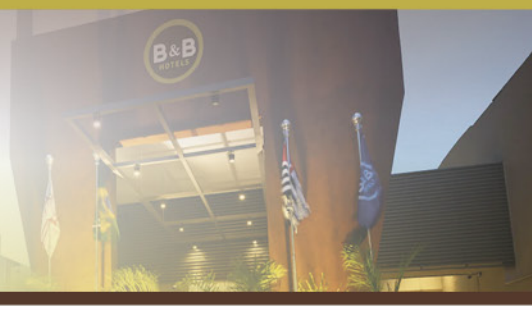
9.4. Risco de diminuição da demanda e de vacância. Recessões econômicas podem reduzir, interromper ou levar à substituição dos serviços por outros concorrentes de menor preço.

Poderá ocorrer uma baixa demanda por hospedagem no Empreendimento, por fatores diversos tais como a pandemia do COVID-19, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse de visitantes na cidade ou região do Empreendimento, ou ainda, no próprio Condo-Hotel, refletindo em uma redução da taxa de ocupação do Condo-Hotel e, consequentemente, da receita gerada.

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância das Unidades Imobiliárias Hoteleiras, sendo que a baixa utilização das Unidades Imobiliárias Hoteleiras que integram o Empreendimento, com a consequente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Adquirentes.

Esses fatores poderão reduzir a ocupação do empreendimento hoteleiro, afetando adversamente seu resultado. A utilização dos serviços por consumidores está diretamente relacionada às condições econômicas

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



locais, nacionais e internacionais, como também à renda do público-alvo do empreendimento, ao crescimento do Produto Interno Bruto e ao aumento do poder aquisitivo resultante de mudanças na política monetária relativas às taxas de juros e ao controle inflacionário. Em períodos de instabilidade ou recessão econômica os consumidores poderão reduzir significativamente a demanda pelos serviços oferecidos ou optar por outros de menor preço. Mudanças nas políticas monetárias governamentais que impliquem aumento da taxa de juros, variação cambial e redução do poder de compra dos clientes podem impactar adversamente o empreendimento. Também poderão afetar negativamente o empreendimento mudanças nos aspectos sociais e políticos locais, nacionais e internacionais.

9.5. O Condo-Hotel será explorado comercialmente por terceiros e eventuais deficiências na operação hoteleira poderão afetar os resultados do Condo-Hotel.

O Condo-Hotel será explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis. Embora os Condôminos possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta de serviços hoteleiros, assim como a depreciação do Empreendimento, em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem, relacionados à desvalorização da marca do Condo-Hotel poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Empreendimento, com efeitos negativos diretos sobre a remuneração dos Adquirentes.

9.6. Há risco de condenações em dinheiro em valor significativo em processos judiciais ou administrativos decorrentes do Empreendimento e da exploração da atividade hoteleira.

Eventuais questionamentos decorrentes da construção do Empreendimento e da operação do Condo-Hotel, seja no âmbito administrativo, judicial, e/ou arbitral, na esfera cível, trabalhista, previdenciária, tributária, e/ou ambiental, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o resultado do Empreendimento, impactando consequentemente, na remuneração dos Adquirentes.

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

O setor hoteleiro no Brasil é competitivo e a consolidação e profissionalização do setor podem levar ao surgimento de concorrentes mais preparados, o que poderá prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais do Empreendimento. Deste modo, deve ser levada em conta a possibilidade de que novos concorrentes passem a oferecer produto equivalente ao Empreendimento e/ou que os concorrentes atuais fortaleçam-se no mercado, gerando vacância de Unidades Imobiliárias Hoteleiras ou forçando os preços de estadia para valores mais baixos do que os pretendidos pela Operadora Hoteleira, prejudicando, assim, os resultados do Empreendimento e, como consequência, a remuneração dos Adquirentes.

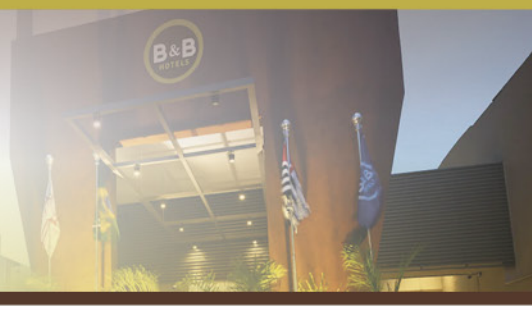
9.8. O Empreendimento pode ser prejudicado por mudanças no mercado hoteleiro brasileiro.

Alterações das condições econômicas e sociais do País poderão impactar o mercado hoteleiro brasileiro como um todo, prejudicando, por consequência, o resultado de investimento esperado pelos investidores no Empreendimento.

9.9. Os setores imobiliário e hoteleiro são extensamente regulados, e eventuais mudanças nessa regulação podem influenciar os resultados do Empreendimento.

As atividades dos setores imobiliário e hoteleiro estão sujeitas a uma extensa regulação. A Operadora Hoteleira se empenhará em manter a observância das leis, regulamentos e demais atos normativos pertinentes, mas, caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de sanções previstas em tais atos

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



normativos, o que pode afetar negativamente o Empreendimento. Adicionalmente, não é possível garantir: **(i)** que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis ao Empreendimento; ou **(ii)** que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos poderá exigir que o Empreendimento utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a sua operação mais custosa. Todos esses fatores podem afetar os custos do Empreendimento e limitar o seu retorno financeiro.

9.10. O valor de mercado dos imóveis no Brasil ou na região do Empreendimento pode sofrer redução, o que levará a uma consequente desvalorização do Empreendimento e das Unidades Imobiliárias Hoteleiras.

O valor de mercado dos imóveis no Brasil, de forma geral, ou especificamente na região do Empreendimento pode, em razão de circunstâncias variadas, oscilar. Caso ocorra uma desvalorização imobiliária, o valor de mercado do terreno em que será realizado o Empreendimento também poderá ser impactado, afetando-se o valor de mercado das Unidades Imobiliárias Hoteleiras e do Empreendimento como um todo.

9.11. Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de o Aluguel Variável devido pela Operadora Hoteleira do Condo-Hotel estar vinculado ao EBITDA do Condo-Hotel, conforme previsto no Contrato de Locação Não Residencial.

O Aluguel Variável devido pela Operadora Hoteleira do Condo-Hotel está vinculado ao EBITDA. Por outro lado, a remuneração do Adquirente, na qualidade de Sócio Participante, é vinculada à apuração de lucro pela SCP, podendo haver conflito entre os interesses da Operadora Hoteleira no que diz respeito à gestão dos custos da operação, visto que o Aluguel Variável não está vinculado diretamente ao lucro líquido da SCP.

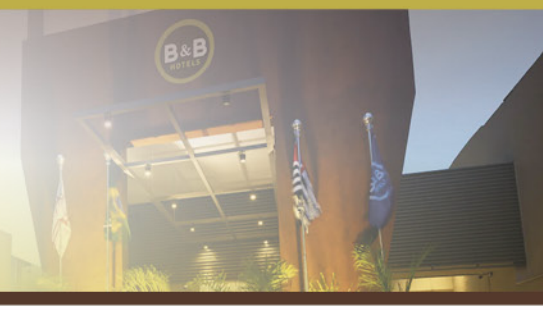
9.12. Na qualidade de Sócios Participantes da SCP, os Adquirentes poderão ser responsabilizados por contingências da Sociedade, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

A SCP será a responsável pela administração e condução dos negócios do Empreendimento. Nos termos do art. 993 do Código Civil, o contrato social de uma sociedade em conta de participação produz efeitos somente entre os sócios e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade. Desta forma, os Sócios Participantes, na proporção de sua participação, poderão ser responsabilizados por contingências da SCP, inclusive em virtude de responsabilidade civil e ambiental, contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

Os Sócios Participantes serão solidariamente responsáveis com a Sócia Ostensiva, na proporção de suas participações na Sociedade, quanto aos débitos decorrentes de obrigações fiscais não oriundos de atos de dolo, negligência, imperícia e/ou desídia comprovada da Sócia Ostensiva, assim como com relação a qualquer obrigação assumida pela Sociedade perante a empresa locatária do Condo-Hotel.

Nos termos do Contrato de Constituição de SCP, Anexo I C, pág. 246 deste Prospecto, os Adquirentes, na qualidade de Sócios Participantes, assumem de forma solidária e direta com a Sócia Ostensiva, a responsabilidade quanto aos débitos e responsabilidades decorrentes de obrigações da SCP de qualquer natureza, assumindo, ainda, que na hipótese de inadimplemento financeiro da Sócia Ostensiva em face da Operadora Hoteleira, esta poderá demandar a todos os Sócios Participantes para os fins de cumprimento das obrigações da Sócia Ostensiva decorrentes do Contrato de Locação Não Residencial, especialmente no que diz respeito ao recebimento dos valores que forem devidos à Operadora Hoteleira, em decorrência da relação jurídica locatícia.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



9.13. Risco do Sistema Associativo de Locações -"Pool".

A implantação e administração do *Pool* do Condo-Hotel, para os Sócios Participantes, será concretizada desde que seja efetivamente formalizada a aderência ao Pool de 100% (cem por cento) das Unidades Imobiliárias Hoteleiras do Condo-Hotel, mediante a assinatura do respectivo Instrumento de Adesão, sendo que as Unidades Imobiliárias Hoteleiras somente serão comercializadas mediante assinatura do respectivo Instrumento de Adesão. As regras de constituição da SCP, bem como aquelas referentes à integração dos Sócios Participantes ao Pool, e ainda, as relativas à sua operacionalização encontram-se disciplinadas no CIC conforme Anexo I F, pág. 409 deste Prospecto.

9.14. Riscos de Rescisão do Contrato de Locação Não Residencial

O Contrato de Locação Não Residencial, cuja cópia encontra-se no Anexo I D, pág. 277 deste Prospecto, poderá ser terminado sem culpa das partes, nas hipóteses do item 15.2 do Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D, pág. 277 deste Prospecto.

O Contrato de Locação Não Residencial poderá ainda ser rescindido por culpa da Sócia Ostensiva, nos termos do item 15.3 do referido contrato ou por culpa da Operadora Hoteleira, nos termos do item 15.4 do Contrato de Locação Não Residencial, Anexo I D, pág. 277.

Na hipótese de rescisão do Contrato de Locação Não Residencial, a SCP será dissolvida, nos termos do item "a" da Cláusula 8.2.2 do Contrato de Constituição de SCP constante do Anexo I C, pág. 246 deste Prospecto, salvo na hipótese de deliberação em sentido contrário em Assembleia.

Caso seja rescindida a locação, os Sócios Participantes deverão aportar os recursos necessários ao desenvolvimento das atividades da Sociedade e ao pagamento de seus compromissos, conforme solicitado e demonstrado pela Sócia Ostensiva, nos prazos e nas condições que forem por ela estabelecidas. Caso não seja firmado novo contrato de locação com outra operadora hoteleira no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da rescisão supra mencionada, a Sócia Ostensiva deverá assumir, temporariamente, a operação hoteleira do Condo-Hotel até que uma empresa seja contratada, a menos que deliberação em Assembleia Geral da Sociedade decida pela prorrogação do prazo acima mencionado.

A eventual rescisão contratual com a Operadora Hoteleira poderá gerar o atraso na operação do Condo-Hotel ou a sua inoperância, gerando prejuízos aos Adquirentes.

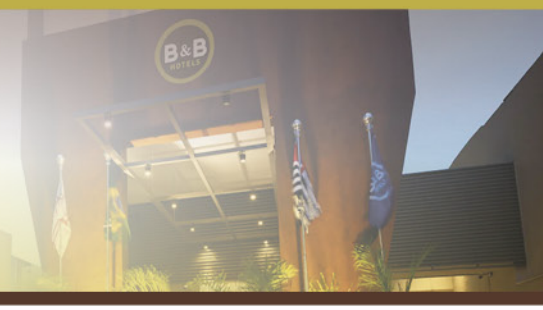
Nesse caso, além de gerar prejuízos aos Adquirentes, tal evento resultará na modificação da Oferta, nos termos do §4º, art. 24 da RCVM 86, de modo que os investidores que já tiverem aderido à oferta serão comunicados diretamente, a respeito da modificação efetuada, sendo facultado-lhes a revogação da aceitação da Oferta no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, caso assim desejem, presumindo-se a sua manutenção em caso de silêncio.

9.15. Risco de Distrato da SCP

A Sociedade só poderá ser dissolvida com a concordância de Sócios Participantes titulares de 100% (cem por cento) das Unidades Imobiliárias Hoteleiras, reunidos em assembleia especialmente convocada para este fim, devendo os Sócios Participantes arcar com os compromissos assumidos com a Operadora Hoteleira do Condo-Hotel.

Ainda, a SCP será dissolvida na hipótese de ocorrência dos seguintes eventos, salvo na hipótese de deliberação em sentido contrário em Assembleia: **(i)** rescisão antecipada do Contrato de Locação Não Residencial; e **(ii)** ocorrerem quaisquer eventos cuja causa não possa ser controlada ou evitada pela Sócia Ostensiva, inclusive alterações legais, regulamentares ou outras ações que gerem incremento substancial dos custos, e que impeçam a normal operação da SCP.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Conforme determina o art. 994 do Código Civil Brasileiro, a Sociedade será dissolvida em caso de falência da Sócia Ostensiva, liquidando-se as contas da Sociedade, tornando-se os Sócios Participantes credores quirografários da Sócia Ostensiva. De acordo com o mesmo dispositivo legal, na hipótese de falência de qualquer dos Sócios Participantes, a Sociedade não será dissolvida e a quota detida pelo Sócio Participante falido ficará sujeita aos efeitos da falência.

No caso de falência da Sócia Ostensiva, os Sócios Participantes deverão arcar com os compromissos assumidos com a Operadora Hoteleira do Condo-Hotel, nos termos dos contratos vigentes à época.

Na hipótese de rescisão antecipada do Contrato de SCP e se o Contrato de Locação Não Residencial estiver em vigor, os Sócios Participantes deverão constituir outra sociedade similar àquela então terminda, em 90 (noventa) dias do término, sendo que a nova sociedade se subrogará em todos os direitos e obrigações da sociedade extinta, no âmbito do Contrato de Locação Não Residencial, devendo a nova sócia ostensiva ser aceita pela Operadora Hoteleira.

9.16. Risco de Desapropriação da Unidade Imobiliária Hoteleira

Na hipótese da superveniência de qualquer processo de desapropriação da Unidade Imobiliária Hoteleira pelos Poderes Públicos, o Contrato de Locação será resolvido de pleno direito, não podendo ser exigido, por qualquer das partes, indenização ou pagamento de qualquer natureza, ficando ressalvada, entretanto, a faculdade de pleitearem do poder expropriante indenização a que eventualmente façam jus.

9.17. Risco de Modificação da Unidade Imobiliária Hoteleira dispensada a autorização do Adquirente

Em razão das atividades que serão desenvolvidas no Empreendimento, certas Unidades Imobiliárias Hoteleiras dele integrantes poderão: (i) ser destinadas ao uso de deficientes físicos, de modo que poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não cabendo ao Adquirente qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título, (ii) ser interligadas com outras, de modo que poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não cabendo ao Adquirente qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título, (iii) ser unificadas, unidas ou subdivididas, de modo que poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias, não cabendo ao Adquirente qualquer direito de reclamação indenização, retenção ou compensação a que tempo e título; e (iv) ter a sua numeração alterada.

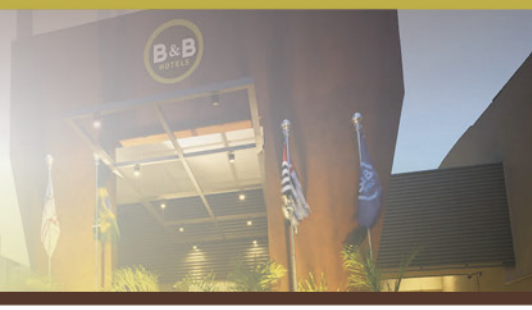
9.18. Risco de Danos decorrentes do Contrato de Locação Não Indenizáveis

A Incorporadora e seus prepostos não serão responsáveis perante o Adquirente por lucros cessantes ou indenizações, de qualquer tipo ou natureza, por danos sofridos com a utilização das Unidades Imobiliárias Hoteleiras locadas e/ou das áreas comuns do Condomínio, conforme Cláusula 11.4 do Contrato de Locação, Anexo I E, pág. 397 deste Prospecto.

9.19. Possibilidade de Influência da Ofertante nas Assembleias de Condôminos

Caso não tenham sido alienadas todas as Unidades Imobiliárias Hoteleiras ofertadas publicamente e ainda, nas hipóteses de devolução das Unidades Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento em razão do inadimplemento dos Adquirentes e/ou distrato, a Incorporadora poderá vir a ter participação preponderante nas assembleias de condôminos do Empreendimento, podendo vir a agir em conflito de interesses em prejuízo dos demais Adquirentes.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



9.20. Possibilidade de existência de passivos ambientais não conhecidos pela Ofertante ou advindos da construção do Empreendimento.

É possível que, por motivos de força maior, surjam passivos ambientais que possam afetar o Empreendimento de forma negativa. Dessa forma, passivos ambientais ocultos ou futuros podem vir a alterar substancialmente o fluxo de retorno previsto no Estudo de Viabilidade e diminuir a taxa de retorno esperada pelo Adquirente.

9.21. Risco de Alteração da Taxa de Retorno esperada em relação à forma de aquisição da Unidade Hoteleira

No caso de financiamento da aquisição das Unidades Imobiliárias Hoteleiras, a Taxa Interna de Retono ("TIR") poderá ser inferior à projetada no Estudo de Viabilidade econômica apresentado no Anexo IV, pág. 532 deste Prospecto, o que poderá impactar negativamente na expectativa de retorno do investimento pelo Adquirente.

9.22. Risco Relacionado à possibilidade de a Operadora Hoteleira pretender a repactuação de condições contratuais ou mesmo a resilição do Contrato de Locação Não Residencial e do Contrato de Prestação de Serviços em razão de fatores econômicos desfavoráveis no Brasil ou no contexto internacional.

A pandemia de COVID-19 acarretou grande instabilidade no setor de turismo e, consequentemente, no setor hoteleiro; como já mencionado neste Prospecto.

Em razão de tal instabilidade ou de outros fatores ligados à ordem econômica mundial, como consequência de fatores geopolíticos, tais como a Guerra da Ucrânia, há a possibilidade de a Operadora Hoteleira buscar a revisão contratual, em virtude de onerosidade excessiva, ou até mesmo de encerrar suas operações no Brasil e, portanto, pretender a resilição do Contrato de Locação Não Residencial e/ou do Contrato de Prestação de Serviços.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



10. DAS DECLARAÇÕES

A Ofertante e a Operadora Hoteleira firmaram declarações nas formas dos Anexos VII, pág. 667 e Anexo VIII, pág. 669, assinadas pelos diretores estatutários e/ou sócios da Ofertante e da Operadora Hoteleira, nas quais as mesmas declaram ser responsáveis pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações **(i)** prestadas nos documentos referentes à Oferta, incluindo, sem limitação, o presente Prospecto, e **(ii)** fornecidas aos Investidores interessados em adquirir Unidades Imobiliárias Hoteleiras, durante todo o prazo de duração da Oferta, sendo a responsabilidade da Operadora Hoteleira limitada às questões operacionais do Condo-Hotel, conforme discriminado no presente Prospecto e no Contrato de Locação Não Residencial.

Ainda, as mesmas declaram que não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre sua situação financeira, resultados operacionais e/ou sobre suas atividades que não tenham sido informados aos investidores e/ou que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas aos investidores no âmbito da oferta falsas, incorretas, inconsistentes ou imprecisas.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXOS

ANEXO I – CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO

ANEXO II – ASSEMBLEIA GERAL DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO COM USO

ANEXO III – CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO E FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO

ANEXO V – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

ANEXO VI – MODELO DE DECLARAÇÃO DO ADQUIRENTE

ANEXO VII – DECLARAÇÃO DA OFERTANTE

ANEXO VIII – DECLARAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA

ANEXO IX – CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS DO IMÓVEL

ANEXO X – TABELA DE VENDAS

ANEXO XI – COMPROVANTE DE PAGAMENTO DA GRU

ANEXO XII – ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA

ANEXO XIII – ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA

ANEXO XIV – CERTIDÕES



ANEXO I

CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I A

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA HOTELEIRA E OUTRAS AVENÇAS – QUADRO RESUMO - IMOBILIÁRIA

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA HOTELEIRA E OUTRAS AVENÇAS

IMÓVEL: "*CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU*"
Rua Florêncio de Abreu, nº 752

Unidade _____

QUADRO RESUMO

CAPÍTULO I – PARTES

1.1- de um lado, como "Promitente **VENDEDORA**", doravante simplesmente denominada **VENDEDORA**, **FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua Ibirajá, nº 244, Vila Guarani, inscrita no CNPJ sob nº 18.153.273/0001-31, com seu contrato social consolidado datado de 18 de abril de 2022, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob número 229.382/22-8, em sessão de 05/05/2022, NIRE 35.227.280.314, neste ato representada nos termos de seu contrato social pelos seus administradores abaixo assinados e,

1.2- de outro lado, como "Promitente (s) **COMPRADOR(A/ES)**, a seguir simplesmente denominado(s) **COMPRADOR(A/ES)**: **[NOME COMPLETO]**, [nacionalidade], [profissão], portador do RG n.º [=], inscrito no CPF/ME sob nº [=] e seu cônjuge [**NOME COMPLETO**], [nacionalidade], [profissão], portadora do RG n.º [=], inscrito(a) no CPF/ME sob o nº [=], casados sob o regime da [=], [antes ou depois] da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados no Município de [=], Estado de [=], na [=], nº [=], e-mail para comunicações [=], e-mail para comunicações [=], telefone residencial [=] e telefone celular [=].

[*Note que, nos termos da cláusula 3.1, item "m" do Contrato de SCP, é vedada a venda de unidades a Pessoa Impedida e/ou Empresa Concorrente.*]

CAPÍTULO II – UNIDADE AUTÔNOMA OBJETO DO PRESENTE CONTRATO

2.1 - APARTAMENTO **Nº _____ - ____° PAVIMENTO** com as áreas e frações descritas na matrícula nº _____ do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, o qual é integrante do "**CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU**", situado na Rua Florêncio de Abreu, nº 752, Santa Efigênia ("Empreendimento"), que possui destinação exclusiva hoteleira. O apartamento é atualmente lançado pela inscrição Municipal sob o nº [=].

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

CAPÍTULO III – PREÇO TOTAL DE ALIENAÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA E FORMA DE PAGAMENTO:

3.1 – O preço total certo e ajustado para a presente transação é de **R$** _____ **(**_____**)**, pagáveis da seguinte forma:

3) **R$** _____ (_____) a serem pagos neste ato, à vista, através do cheque nº _____, agência nº _____, sacado contra o Banco _____de sua emissão, a título de entrada e princípio de pagamento, equivalente a ___**%** do preço total da presente transação estabelecido nesta cláusula, cuja quitação se dará quando da efetiva compensação do cheque acima.

OU

3) **R$** _____ (_____) a serem pagos através de **01 (uma)** única parcela por meio de boleto bancário emitido pela **VENDEDORA** com vencimento em ____/____/____, a título de entrada e princípio de pagamento, equivalente a _____**%** do preço total da presente transação estabelecido nesta cláusula.

B) **R$** _____ **(**_____**)** a serem pagos através de **01 (uma)** única parcela, com os acréscimos de correção monetária de acordo com o tempo de pagamento calculados na forma e pelos índices eleitos no item 3.2, abaixo, e na cláusula 2ª e parágrafos das cláusulas e condições, com vencimento em ____/____/____.

C) **R$** _____ **(**_____**)** a serem pagos através de **01 (uma)** única parcela, com os acréscimos de correção monetária de acordo com o tempo de pagamento calculados na forma e pelos índices eleitos no item 3.2, abaixo, e na cláusula 2ª e parágrafos das cláusulas e condições, com vencimento em ____/____/____.

D) **R$** _____**(**_____**)** a serem pagos através de ___**(**_____**)** parcelas mensais e sucessivas no valor de **R$**_____ **(**_____**)** cada uma, com os acréscimos de correção monetária de acordo com o tempo de pagamento calculados na forma e pelos índices eleitos no item 3.2, abaixo, e na cláusula 2ª e parágrafos das **cláusulas e condições**, vencendo-se a primeira delas em __/__/_____ e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com vencimento da última parcela em ____/____/_____.

E) **R$** _____**(**_____**)** a serem pagos em **02 (duas)** parcelas semestrais e sucessivas no valor de **R$** _____ (_____) cada uma, com os acréscimos de correção monetária de acordo com o tempo de pagamento calculados na forma e pelos índices eleitos no item 3.2, abaixo, e na cláusula 2ª e parágrafos das cláusulas e condições, com vencimento em ____/____/_____ **e** ____/____/_____.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

F) **R$** _____ (_____) a serem pagos através de **01 (uma)** única parcela, com os acréscimos de correção monetária de acordo com o tempo de pagamento calculados na forma e pelos índices eleitos no item 3.2, abaixo, e na cláusula 2ª e parágrafos das cláusulas e condições, com vencimento em ____/____/____.

G) **R$** _____(_____) a serem pagos em **01 (uma)** única parcela, que com os acréscimos de juros de 12% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 0,949%, ao mês, equivale nesta data a **R$** _____ (_____) mais correção monetária de acordo com o tempo de pagamento calculados na forma e pelos índices eleitos no item 3.2, abaixo, e na cláusula 2ª e parágrafos das cláusulas e condições, com vencimento em ____/____/____**.**

3.2 – A fim de manter o equilíbrio deste contrato no que se refere a atualização do valor da moeda, serão adotados os seguintes índices para fins de correção monetária das parcelas do preço de aquisição da unidade autônoma objeto do presente instrumento, sendo que a forma de cálculo está estabelecida na cláusula 2ª e parágrafos das cláusulas e condições:

A) IGPM/FGV – aplicável após a assinatura deste Contrato. Em sua falta, será aplicado o IGP-DI/FGV.

3.2.1 – As parcelas financiadas pela VENDEDORA após a assinatura deste Contrato, ainda, estarão sujeitas à incidência de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculado pela Tabela Price.

3.3 – Nos termos deste Contrato, sem prejuízo das datas de vencimento das parcelas do preço de aquisição acima detalhadas, o prazo final para quitação das obrigações pelo(a-s) **COMPRADOR(A/ES)** junto a **VENDEDORA** é o mencionado no vencimento da parcela _____ do item 3.1, acima.

3.4- A comissão de corretagem devida pela intermediação da presente transação, no valor total de **R$** _____ (_____), será paga neste ato, parte pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)** diretamente ao corretor de imóveis associado/autônomo e parte paga pela **VENDEDORA** diretamente à imobiliária nos termos do contrato por elas firmado, conforme valores abaixo identificados:

3.4.1 – Comissão paga pela **VENDEDORA:**

Valor da Comissão	Data de Pagamento	Beneficiário	CPF/CPNJ	CRECI

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

3.4.2 – Comissão paga pelo(a,s) **COMPRADOR(A/ES):**

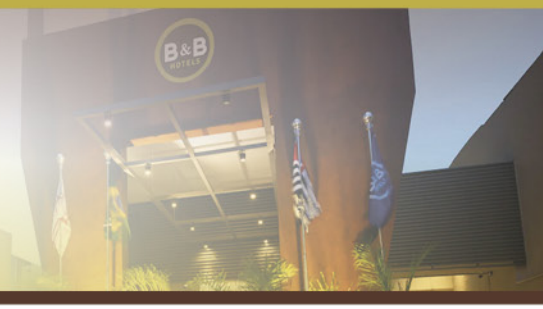
Valor da Comissão	Data de Pagamento	Beneficiário	CPF/CPNJ	CRECI

3.5 - O(A-s) **COMPRADOR(A/ES)** declara(m) ter conhecimento de que a comercialização da unidade autônoma é realizada por empresa de vendas de imóveis e/ou corretores imobiliários autônomos e independentes, devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), sendo que a prestação de serviços de intermediação imobiliária se aperfeiçoou com a aproximação das Partes e celebração do presente instrumento.

3.6 - O(A-s) **COMPRADOR(A/ES)** declara(m) que as informações quanto à intermediação imobiliária do negócio foram realizadas satisfatoriamente, com correção e transparência, não tendo nada a reclamar, sendo que a comissão devida, parte foi paga diretamente pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)** ao(s) corretor(es) imobiliário(s) autônomo(s)/associado(s) e parte paga pela **VENDEDORA** à empresa de venda de imóveis (imobiliária) integrando o preço da unidade, responsáveis pelos serviços de intermediação do presente negócio, sendo que o valores de comissão pagos diretamente pelo(s) **COMPRADOR(A/ES) não** integraram o preço total de aquisição da unidade autônoma.

3.7 - O(A-s) COMPRADOR(A/ES) reconhece(m) que o valor total pago a título de comissão de intermediação não será objeto de devolução pela VENDEDORA, sob qualquer hipótese, podendo no caso de resolução do contrato por culpa do(s) COMPRADOR(A/ES) ser descontado do montante a ser restituído para o(s) COMPRADOR(A/ES), em especial os valores pagos pela VENDEDORA.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CAPÍTULO IV – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 – O imóvel objeto desta venda e compra é o informado e descrito no Capítulo II, Cláusula 2.1 que se originou da incorporação imobiliária registrada na matricula (mãe) de nº 26.643 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – contribuinte anterior em área maior número 001.023.0187-5.

CAPÍTULO V – TITULARIDADE DO IMÓVEL

5.1. O imóvel objeto desta venda e compra e da incorporação acima foi adquirido pela **VENDEDORA**, inteiramente livre e desembaraçado de ônus de qualquer espécie, conforme os exatos e precisos termos da escritura lavrada em 01/08/2013, do 10º Tabelião de Notas da Capital (livro 239-folhas 07/12) devidamente registrada na matricula acima referida.

CAPÍTULO VI –INCORPORAÇÃO

6.1. O empreendimento foi idealizado e construído com base na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, sendo prédio de uso comercial com destinação exclusiva hoteleira, que foi construído na totalidade do terreno segundo o Alvará de Aprovação Execução de Obras Nova, com expedição de Auto de Conclusão de Obra (Habite-se) nº 2020-80000-00, emitido em 03/01/2020, que recebeu a denominação de "**CONDOMÍNIO HOTEL FLORENCIO DE ABREU"**, composto de 01(um) prédio de 17 (dezessete) andares, sendo: andar térreo, 14 andares-tipo com 292 (duzentas e noventa e duas) unidades autônomas hoteleiras, 02 (dois) subsolos que comportarão a garagem, ático e equipamento social, que recebeu oficialmente o número 752 da Rua Florêncio de Abreu, São Paulo-SP, com área total construída de 11.831,58 m².

6.2. O(s) Edifício(s), nos termos da Lei Federal acima citada, possuí como partes de uso comum as constantes no memorial de incorporação registrado na matricula retro mencionada, cuja Especificação e Instituição de Condomínio foi posteriormente registrada.

6.3. Ainda, nos termos da legislação acima, como partes exclusivas, as áreas e frações ideais das unidades autônomas estão caracterizadas na matrícula informada no Capítulo II, Cláusula 2.1 deste Contrato.

CAPÍTULO VII – REGISTRO DA INCORPORAÇÃO E DA ESPECIFICAÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

7.1 – Conforme o inciso XI, do artigo 35-A, da Lei Federal n.º 4.591/1964, a incorporação foi registrada sob a R.15 da matrícula nº 26.643 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, em 27 de março de 2017, sendo que a Especificação e Instituição de Condomínio com a averbação da construção efetuada em 10/02/2020, conforme Av. 18 e R.19 da matrícula retro mencionada, estando desta forma o empreendimento e a unidade imobiliária finalizada e acabada.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CAPÍTULO VIII – ENTREGA DO IMÓVEL

8.1 – A entrega do imóvel (disponibilidade de usufruir dos rendimentos da unidade hoteleira) ao(s) **COMPRADOR(A/ES)** está condicionada ao recebimento integral do preço à **VENDEDORA**, bem assim, se houver, ao cumprimento pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)** de todos os itens e cláusulas relacionadas neste contrato e no Capitulo XII - "DAS CONDIÇÕES DO EVENTUAL FINANCIAMENTO", especialmente a aprovação ou assinatura do eventual contrato de alienação fiduciária em garantia no caso de financiamento direto ao(s) **COMPRADOR(A/ES)** pela **VENDEDORA**, se for o caso, ou mesmo qualquer outro documento indispensável e que garanta nos termos deste instrumento o recebimento integral do preço sem remanescentes, após o último desses eventos.

Ciência e concordância expressa do(s) COMPRADOR(A/ES) quanto aos termos deste Capítulo VIII:

COMPRADOR(A/ES)

CAPÍTULO IX – INFORMAÇÕES GERAIS

9.1. A construção do "Condomínio Hotel Florêncio de Abreu" foi efetuada sob às expensas e responsabilidade da **VENDEDORA**.

9.2. O presente "Quadro Resumo" é parte integrante do instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade imobiliária hoteleira e outras avenças denominado de "Condomínio Hotel Florêncio de Abreu", sendo que as condições da venda ora efetuada são compostas pelo presente "Quadro Resumo" e pelas cláusulas contratuais ("cláusulas e condições") que integram um único instrumento (contrato), para todos os fins.

9.3. Nesse sentido, em atenção ao direito de informação previsto em Lei, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** desde já está(estão) ciente(s) que a unidade objeto desta venda e compra foi objeto de uma operação de crédito e foi dada em garantia por meio de **alienação fiduciariamente em garantia** a credor da **VENDEDORA** nos termos do registro constante da matrícula, obrigando-se a **VENDEDORA** a, no prazo de 90(noventa) dias contados da quitação do preço deste Contrato, prorrogáveis por mais 30(trinta) dias sem qualquer penalidade, a quitar e baixar o gravame constante da matrícula de modo que a unidade seja entregue e escriturada livre de quaisquer ônus ou garantia.

Ciência e concordância expressa do(s) COMPRADOR(A/ES) quanto aos termos deste Capítulo IX:

COMPRADOR(A/ES)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CAPÍTULO X – DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO

10.1 – Em atenção ao previsto em lei, para os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede da **VENDEDORA**, fica ressalvado ao(s) **COMPRADOR(A/ES)**, a possibilidade do exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 07 (sete) dias corridos, contados da assinatura deste contrato pelo(a-s) **COMPRADOR(A/ES)**, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados do preço de aquisição da unidade e da comissão de corretagem (está última, apenas se paga pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)**).

10.2 – Para tanto, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** deverá(rão) encaminhar notificação escrita à **VENDEDORA** sobre o exercício tempestivo do direito de arrependimento, por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, para o endereço constante no item 1.1 deste Quadro Resumo, considerada a data da postagem como a data do exercício do direito de arrependimento. Neste caso, a **VENDEDORA** restituirá todos os valores antecipados pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)** do preço de aquisição da unidade e de corretagem (está última, se paga pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)**, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da comunicação acerca do exercício do direito de arrependimento.

10.2.1. – Após a postagem da notificação acima mencionada, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** deverá(ão) encaminhar cópia da notificação e do recibo de postagem para o endereço eletrônico – (financeiro@tarjab.com.br), para dar início as demais providências para restituição de todos os valores antecipados, sem prejuízo do início do prazo para tanto se dar do recebimento da carta registrada pela **VENDEDORA**.

10.3 – Transcorrido o prazo de 07 (sete) dias a que se refere o item 10.1, acima, sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento por parte do(s) **COMPRADOR(A/ES)**, será observada a irretratabilidade do contrato, conforme disposto no §2º do artigo 32 da Lei Federal n.º 4.591/1964.

Ciência e concordância expressa do(s) COMPRADOR(A/ES) quanto aos termos deste Capítulo X:

_____

COMPRADOR(A/ES)

CAPÍTULO XI – DOS EFEITOS DO DISTRATO E DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO DO(S) COMPRADOR(A/ES)

11.1 – Em caso de desfazimento do contrato celebrado, mediante distrato ou resolução do presente contrato em razão do descumprimento (inadimplemento) absoluto de qualquer obrigação de responsabilidade do(s) COMPRADOR(A/ES), o(s) COMPRADOR(A/ES) desde já se declara(m) ciente(s) e concorda(m) que fará(farão) jus à restituição das quantias pagas à VENDEDORA pelo preço de aquisição da unidade, exceto encargos de mora, até a data do efetivo desfazimento, atualizadas com base nos

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



índices estabelecidos para a correção monetária das parcelas do preço de aquisição, definidos no Capítulo III deste Quadro Resumo e na cláusula 2ª e parágrafos das cláusulas e condições, descontadas as seguintes despesas, de forma cumulativa, nos termos do artigo 67-A da Lei 4.591/1964:

A) A integralidade do valor pago a título de comissão de corretagem pela intermediação da presente transação.

B) A pena convencional de 25% (vinte e cinco por cento) das quantias efetivamente pagas pelo(s) COMPRADOR(A/ES) do preço de aquisição da unidade autônoma, exceto encargos de mora, na forma do artigo 67-A, I da Lei Federal n° 4.591/1964, ressaltando que nos termos do §1°, do artigo 67-A, também da Lei Federal n.° 4.591/1964, para a exigência da pena convencional não é necessário que a VENDEDORA alegue prejuízo.

11.2 – Caso a unidade autônoma objeto deste contrato, sua posse indireta e/ou os rendimentos advindos da exploração da unidade hoteleira já tenha(m) sido, excepcionalmente, disponibilizado(a) ao(s) COMPRADOR(A/ES) ou, ainda, no caso de ocupação não autorizada da unidade pelo(s) COMPRADOR(A/ES), sem prejuízo do disposto no item 11.1, acima, nos termos do §2°, do artigo 67-A, da Lei Federal n.° 4.591/1964, o(s) COMPRADOR(A/ES) será(serão) o(s) único(s) e exclusivo(s) responsável(is) pelo pagamento dos seguintes valores:

A) Todos os impostos e taxas incidentes sobre a respectiva unidade, inclusive, mas não se limitando, ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), taxa do lixo, etc.

B) As despesas condominiais e eventuais contribuições devidas à associações de moradores.

C) 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, do preço total do presente contrato, previsto no item 3.1 do Quadro Resumo, devidamente atualizado pelos índices eleitos no Capítulo III deste Quadro Resumo e na cláusula 2ª e parágrafos das cláusulas e condições, calculado *pro rata die* até a data da efetiva restituição da unidade autônoma à VENDEDORA, inteiramente livre e desembaraçada de coisas e pessoas e em bom estado de conservação, correspondente à retribuição pela fruição da unidade autônoma.

D) Todos os demais encargos e despesas incidentes sobre a unidade autônoma tal como, exemplificativamente, as despesas de consumo de gás, água e energia elétrica, bem como aquelas necessárias à recuperação da unidade autônoma caso o(s) COMPRADOR(A/ES) tenha(m) efetivado ou solicitado alguma alteração na respectiva unidade, em divergência aos padrões adotados no memorial descritivo das unidades pertencentes ao "CONDOMINIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU".

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

11.3 – A **VENDEDORA** fica desde já autorizada a descontar a totalidade dos valores devidos pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)** de acordo com os itens 11.1 e 11.2 da quantia que lhe(s) será(ão) restituída em razão do desfazimento do contato.

11.4 – A VENDEDORA terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias após a emissão do distrato/resolução deste Contrato para realizar a restituição das quantias pagas pelo(s) COMPRADOR(A/ES), corrigidas monetariamente e com as deduções previstas no item 11.1 e no item 11.2 (se for o caso) deste Quadro Resumo, mediante depósito em conta corrente indicada no respectivo instrumento de distrato ou em conta judicial.

11.5 – Caso o(s) **COMPRADOR(A/ES)** encontre(m) terceiro(s) interessado(s) em adquirir a unidade autônoma objeto deste contrato, mediante a sub-rogação dos direitos e obrigações originalmente assumidos neste instrumento, desde que antes da quitação integral e outorga da escritura, deverá(deverão) enviar comunicação escrita à **VENDEDORA** nesse sentido**,** acompanhada dos documentos do(s) terceiro(s) (documentos pessoais, IR, comprovação de renda e patrimônio, certidões fiscais, forenses e de protesto e eventuais outros documentos requeridos pela **VENDEDORA**) para fins de aprovação do cadastro, idoneidade e da capacidade financeira e econômica do(s) terceiro(s) interessado(s), a qual ocorrerá segundo os critérios e procedimentos adotados pela **VENDEDORA**, ao seu exclusivo juízo de valor e conveniência. Fica, desde já, acordado, que, em tal caso, o terceiro interessado deverá observar o disposto na Cláusula 12.5, abaixo.

Ciência e concordância expressa do(s) COMPRADOR(A/ES) quanto aos termos deste Capítulo XI:

COMPRADOR(A/ES)

CAPÍTULO XII – DAS DECLARAÇÕES INICIAIS DE CONHECIMENTO DO(S) COMPRADOR(A/ES):

12.1 - O(S) **COMPRADOR(ES)** declara(m) ter conhecimento de que a Unidade Autônoma se acha inserida em um Empreendimento destinado à prestação de serviços exclusivamente hoteleiros, conforme aprovado pela Prefeitura de São Paulo (SP). A fim de viabilizar a exploração hoteleira, a **VENDEDORA** ajustou a contratação de uma empresa especializada em operação hoteleira, qual seja, B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda. (inscrita no CNPJ sob o n° 21.211.330/0001-04) ("B&B"). Em razão de referida contratação, o(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) a sua ciência e anuência a todos os termos e condições dos contratos abaixo descritos, os quais foram disponibilizados e estão divulgados na rede mundial de computadores sob o endereço https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022/, declarando ainda o(s) **COMPRADOR(ES)** que tomaram conhecimento do inteiro teor destes, recebendo cópia digital por ocasião da entrega da pasta do cliente:

(i) *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta Participação,* celebrado em 22/07/2016 e aditado em 09/12/2016 ("Contrato de SCP"), em que figura como sócia

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ostensiva a Tarjab – Daros Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ nº 25.097.237/0001-63) ("Tarjab Daros"); e

(ii) *Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças* e primeiro, segundo e terceiro aditamentos (sendo todos, em conjunto, "Contrato de Locação - B&B"), firmado entre a Tarjab Daros, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, e B&B, pelo prazo de 09 (nove) anos e 11 (onze) meses contados do início da Data de Abertura, conforme definido no respectivo instrumento contratual, segundo o qual a B&B realiza a operação hoteleira sob a marca *B&B Hotels*.

12.1.2 Ainda a respeito do referido Contrato de Locação, especificamente quanto ao terceiro aditamento, o(s) **COMPRADOR(ES)**, está(ão) ciente(s) e foi(ram) informado(s) que, em razão da pandemia causada pelo Covid-19, foi efetuada a repactuação das condições da locação com a B&B, sendo que o pagamento a ser feito pela B&B da remuneração integral retornará a partir de janeiro de 2024.

12.2 – O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m), ainda, sua ciência e anuência a todos os termos e condições do *Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças,* firmado em 22/07/2016 e aditado em 21/08/2016 e 09/12/2016 entre a **VENDEDORA** e a B&B ("Contrato de Prestação de Serviços"), incluindo, mas sem limitação, as disposições legais e contratuais relativas às hipóteses de eventual término antecipado, não cabendo ao(s) **COMPRADOR(ES)** qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título.

12.3 – A partir da data de quitação do preço acordado para a Unidade Autônoma e lavratura da escritura de compra e venda da Unidade Autônoma ou celebração do instrumento particular de financiamento com força de escritura pública da Unidade Autônoma, conforme o caso, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) observar o disposto nos referidos Contrato de Prestação de Serviços e no Contrato de Locação – B&B no que diz respeito à Unidade Autônoma, haja vista que, na mesma data, terá início o prazo de vigência da locação da Unidade Autônoma nos termos previstos no instrumento mencionado na Cláusula 12.4, abaixo.

12.4 – O(s) **COMPRADOR(ES)** firma(m), neste ato, juntamente com o presente Contrato, os seguintes instrumentos, sendo esta uma CONDIÇÃO ESSENCIAL DO PRESENTE NEGÓCIO:

(a) *Contrato de Locação de Unidade Autônoma*, com a **VENDEDORA**, pelo qual o(s) **COMPRADOR(ES)** loca(m) a Unidade Autônoma objeto do presente à **VENDEDORA**, pelo prazo de 2 (dois) anos contados da data do pagamento integral do preço deste Contrato ("Contrato de Locação - VENDEDORA"), a fim de que: *(a.1)* a **VENDEDORA** continue disponibilizando o direito de uso e posse da Unidade Autônoma e de sua respectiva fração ideal ao fundo social da SCP, de modo que a Tarjab Daros, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, possa dar continuidade à locação da Unidade Autônoma à B&B nos termos do Contrato de Locação mencionado na Cláusula 12.1(ii), acima, e *(a.2)* a **VENDEDORA** possa continuar recebendo, em contrapartida à disponibilização do direito de uso e posse da Unidade Autônoma e de sua respectiva fração ideal ao fundo social da SCP, os haveres a que faz jus em razão de sua participação na SCP; e

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

(b) *Instrumento de Adesão a Termo à Sociedade em Conta Participação - SCP*, com a Tarjab Daros, pelo qual, findo o período de 2 (dois) anos de locação da Unidade Autônoma nos termos do Contrato de Locação - VENDEDORA acima indicado, haverá a adesão automática do(s) **COMPRADOR(ES)**, na qualidade de sócio(s) participante(s), à SCP, nos termos do Contrato de SCP, passando, então, o(s) **COMPRADOR(ES)** a se sub-rogarem em todos os direitos e obrigações relativos à Unidade Autônoma que cabiam à **VENDEDORA** na qualidade de sócia participante da SCP, conforme ali previstos.

12.4.1. Ambos os instrumentos mencionados na Cláusula 12.4 acima serão automaticamente resolvidos em caso de término do presente Contrato por qualquer motivo, sem que o(s) **COMPRADOR(ES)** faça(m) jus a qualquer penalidade ou indenização.

12.4.2. O(s) **COMPRADOR(ES)** têm ciência de que somente farão jus aos rendimentos advindos da unidade hoteleira após a quitação integral do preço deste Contrato, momento em que se dará o início do prazo de vigência da locação da Unidade Autônoma nos termos do Contrato de Locação – VENDEDORA. Durante os 2 (dois) primeiros anos contados do início do prazo locatício, os rendimentos do(s) **COMPRADOR(ES)** advindos da unidade hoteleira consistirão no valor do aluguel a ser pago pela **VENDEDORA**. Findo o período de 2 (dois) anos de locação da Unidade Autônoma nos termos do Contrato de Locação – VENDEDORA acima indicado, os rendimentos do(s) **COMPRADOR(ES)** advindos da unidade hoteleira consistirão nos dividendos que lhe(s) serão pagos no âmbito da SCP.

12.5 – Fica, desde já, acordado entre as Partes que, em caso de transferência, a qualquer tempo, da Unidade Autônoma pelo(s) **COMPRADOR(ES)** e/ou de cessão de seus direitos aquisitivos relativos à Unidade Autônoma, o(s) **COMPRADOR(ES)** se compromete(m) a fazer constar do respectivo instrumento a ser firmado com o adquirente/cessionário a obrigação de o adquirente/cessionário aderir, respeitar e se sub-rogar nos instrumentos mencionados na Cláusula 12.1(i) e na Cláusula 12.4, acima, bem como de respeitar e se sujeitar ao disposto no Contrato de Prestação de Serviços e no Contrato de Locação – B&B previstos, respectivamente, nas Cláusulas 12.2 e 12.1(ii) no que diz respeito à Unidade Autônoma. <u>As obrigações previstas nesta cláusula deverão ser observadas integralmente em todas as transações envolvendo a Unidade Autônoma, incluindo em hipóteses de revenda</u>.

12.6 – A **VENDEDORA** informou de modo claro ao(s) **COMPRADOR(ES)** os termos e condições abaixo, que foram orientadores da concepção e aprovação das unidades hoteleiras e, portanto, são essenciais à sua regular operação, declarando o(s) **COMPRADOR(ES)** estar(em) ciente(s) e concordar(em) com as mesmas, assumindo neste ato e na melhor forma de direito a obrigação de cumpri-las, a saber:

a) que, o empreendimento foi aprovado para fins exclusivamente hoteleiros e, como tal, não comporta uso para fins residenciais e, portanto, a exploração de sua e das demais

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



unidades autônomas deverá ser feita por meio de uma operadora hoteleira nos termos da legislação em vigor;

b) que, sem prejuízo do disposto no Contrato de Locação – VENDEDORA, a partir da liquidação dos valores devidos por conta do presente Contrato e da outorga da respectiva escritura pública definitiva ou do instrumento particular com forca de escritura pública, o(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se a conceder o direito de preferência à B&B, caso deseje transferir a titularidade da unidade autônoma, nos termos estabelecidos na Cláusula IX, parágrafo terceiro das CLÁUSULAS E CONDIÇÕES;

c) que, a **VENDEDORA** ficou autorizada em caráter irretratável e irrevogável a fazer as alterações e/ou adaptações no projeto do Hotel, inclusive com alteração de áreas e de destino destas, bem como na Convenção de Condomínio, a fim de viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos celebrados com a B&B;

d) que, as aquisições iniciais dos bens e equipamentos para decoração, montagem e equipagem foram feitas e custeadas pela B&B;

e) que, os gastos com pré-operação e capital de giro inicial foram suportados pela B&B;

f) que, os termos e condições relacionados à exploração hoteleira da unidade autônoma destinada ao uso hoteleiro, objeto deste Contrato, incluindo os procedimentos de entrega de unidades se encontram disciplinados neste e nos contratos firmados com a B&B, todos de conhecimento do(s) ora **COMPRADOR(ES)**.

12.7 - O presente **"Quadro Resumo"** é parte integrante do instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade imobiliária hoteleira denominado de "Condomínio Hotel Florêncio de Abreu", sendo que as condições da venda ora efetuadas são compostas pelo presente "Quadro Resumo" e pelas cláusulas contratuais que integram um único instrumento (contrato), para todos os fins.

Ciência e concordância expressa do(s) COMPRADOR(A/ES) quanto aos termos deste Capítulo XII:

COMPRADOR(A/ES)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA HOTELEIRA E OUTRAS AVENÇAS

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

I - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA:

CLÁUSULA 1ª - Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender ao(s) **COMPRADOR(A/ES)** e este a dela adquirir, para entrega pronta e acabada, a unidade descrita e caracterizada no "Quadro Resumo", com respectiva fração ideal de terreno e correspondente coparticipação nas áreas de uso comum, livre de impostos, taxas e outros ônus, com exceção daquele mencionado no Capítulo IX, cláusula 9.5 do Quadro Resumo.

II - DO PREÇO, REAJUSTE E PARCELAMENTO:

CLÁUSULA 2ª - O preço certo e ajustado para a venda ora prometida, para pagamento à vista, é o constante do quadro resumo, que o(s) **COMPRADOR(A/ES)** optou por pagar parceladamente, na forma ali descrita, observados os demais termos deste contrato, notadamente no que se refere à obrigação de pagar com a incidência de juros, reajustes monetários e apuração de diferenças. Fica certo ainda que somente o pagamento integral do preço total aqui contratado, dará ao(s) **COMPRADOR(A/ES)** o direito a transmissão da propriedade da unidade autônoma e respectiva fração ideal no terreno.

Parágrafo primeiro – Todas as parcelas do preço constantes do "Quadro Resumo" deste, vencíveis serão pagas em moeda circulante nacional reajustadas pelo Índice Geral de Preços para o Mercado (IGP-M), publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) na Revista Conjuntura Econômica, inclusive as prestações vencidas e eventualmente não pagas, calculado "pro rata die", sendo que o índice base será o referente a 2 (dois) meses anteriores ao mês da assinatura desse contrato.

Parágrafo segundo – Quando da atualização das parcelas, deverá ser utilizado o índice referente ao segundo mês anterior ao do vencimento da parcela a ser atualizada de forma acumulada com a data base do contrato.

Parágrafo terceiro – Este instrumento particular assinado pelas partes, nos termos do artigo 784, III do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), é título executivo extrajudicial podendo, para tanto, a **VENDEDORA** executá-lo em caso de inadimplência do(s) **COMPRADOR(A/ES)**, nos termos da Lei e deste contrato.

Parágrafo quarto – A partir da data da assinatura deste Contrato, caso a obra já tenha sido entregue, serão acrescidos às parcelas do preço, juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema Price de amortização. **Fica esclarecido que os valores das parcelas mencionadas no quadro resumo, com inclusão de juros, são meramente**

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



indicativos, uma vez que os mesmos poderão sofrer variação em função da data de pagamento.

Parágrafo quinto – A opção do **COMPRADOR(A/ES)** pelo pagamento a prazo não representa qualquer alteração no preço de venda ajustado para pagamento uno e à vista. Assim, os reajustamentos e juros aqui pactuados expressam a livre vontade das partes em preservar o efetivo valor da transação e o imprescindível equilíbrio econômico e financeiro dessa avença, até sua final liquidação.

Parágrafo sexto – Na hipótese de vir a ser editada nova legislação ou determinação governamental, ou ainda congelamento de preços, tablita ou deflator que possam atingir o presente instrumento, os mesmos não poderão alterar o critério de apuração do saldo devedor aqui ajustado, ficando certo que o reajustamento das parcelas e do saldo devedor obedecerá sempre os critérios aqui definidos.

Parágrafo sétimo – Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes do presente instrumento incidirão sobre o saldo devedor no dia 1º (primeiro) de cada mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura deste contrato ou das datas fixadas para vencimento das parcelas de preço.

Parágrafo oitavo – Considerando o disposto no parágrafo sexto desta cláusula, o acerto final de contas é que representará o exato cumprimento das obrigações assumidas pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)**, pelo que se constitui em condição suspensiva da consecução do objeto deste instrumento, ou seja, somente a quitação do preço revestirá o objeto da presente avença de plena eficácia.

Parágrafo nono – Não serão permitidos quaisquer pagamentos que não sejam feitos por meio de cobrança bancária específica. **Fica estabelecido que a falta do recebimento de avisos de cobrança não exime o (s) COMPRADOR(A/ES) de efetuar (em) o pagamento dos valores das parcelas previstas no compromisso, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação, estando o(s) COMPRADOR(A/ES), a teor do acima exposto, também obrigado(s) a comunicar, por escrito, eventual alteração de seu endereço para entrega de documentos.**

Parágrafo dez – As partes expressamente reconhecem que:

a) A manutenção dos reajustes aqui pactuados ao longo de toda vigência deste Contrato e dos que o sucederem É CONDIÇÃO ESSENCIAL DO NEGÓCIO, necessária ao seu equilíbrio econômico;
b) O presente Contrato representa ATO JURÍDICO PERFEITO, e de livre vontade das partes, NÃO PODENDO SER PREJUDICADO POR LEGISLAÇÃO POSTERIOR, tal como dispõe a Constituição Federal, artigo 5º, inciso XXXVI.

Parágrafo onze - As prestações não pagas no dia do vencimento, poderão ser recebidas, desde que acrescidas de correção monetária pelo índice adotado neste

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



contrato, a partir do dia do vencimento até o dia da final liquidação, de multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, mais 1% (um por cento) ao mês a título de juros (*pro rata die*), além de honorários de advogado ora fixados entre as partes, caso haja interferência dos mesmos para cobrança administrativa, em 10%(dez por cento) do valor do débito (artigo 389 e 395 do Código Civil).

Parágrafo doze – No caso de atraso no pagamento das parcelas do preço, poderá a **VENDEDORA** notificar o(s) **COMPRADOR(A/ES)**, por interpelação judicial ou extrajudicial, neste caso por intermédio do Registro de Títulos e Documentos ou por outro meio com comprovação de recebimento, com prazo de 15 (quinze) dias para que a mora seja purgada, sob pena de caracterização de inadimplemento absoluto, na forma da lei – Decreto Lei 745, de 07/08/1969, alterado pela Lei nº 13.097/2015, ficando o presente contrato resolvido de pleno direito na forma do artigo 474 do Código Civil Brasileiro, operando-se nos termos deste instrumento no que diz respeito à resolução contratual. A **VENDEDORA**, alternativamente, ao seu critério exclusivo, diante da inadimplência apresentada, poderá considerar as parcelas vincendas, devidas em sua totalidade e por antecipação, conforme preceitua o artigo 1.425, III do Código Civil Brasileiro, tornando-se exigíveis, então, todas as parcelas vencidas e não pagas e as vincendas do preço, acrescidas da correção monetária, juros, multa, encargos do parágrafo acima e demais cominações legais.

Parágrafo treze – Caso a **VENDEDORA** aceite, eventualmente, e por solicitação do(s) **COMPRADOR(A/ES)**, algum dos pagamentos aqui estipulados com atraso, isto nunca significará novação contratual, mas mera tolerância, cabendo, neste caso, ao(s) **COMPRADOR(A/ES)**, as despesas de cobrança e mora, inclusive as judiciais (honorários advocatícios) que desde já são arbitradas em 10% (dez por cento) no caso de cobrança administrativa e 20% (vinte por cento) para os casos de cobrança judicial.

III - DA SUBSTITUIÇÃO DOS ÍNDICES:

CLÁUSULA 3ª – Se o IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas adotado neste instrumento for extinto ou congelado, ou por qualquer motivo inaplicável, integral ou parcialmente, ou ainda deixar de refletir a correta atualização monetária, fica estabelecido entre as partes como índice substitutivo o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), também publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

CLÁUSULA 4ª – Ocorrendo as hipóteses previstas na Cláusula 3ª, também em relação ao substitutivo acima eleito, fica desde já acordada a aplicação de índice, à escolha das Partes, que melhor reflita a variação do custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade.

CLÁUSULA 5ª - A comunicação da substituição de índices deverá ser feita pela **VENDEDORA** ao(s) **COMPRADOR(A/ES)**, verbalmente ou por escrito e terá efeito meramente ratificatório, razão pela qual a substituição se operará a partir do fato que lhe deu origem e não da comunicação.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CLÁUSULA 6ª - No caso de desconhecimento dos índices de reajuste estabelecidos neste contrato, por qualquer motivo, até as datas ajustadas para pagamento, faculta-se à **VENDEDORA** a aplicação provisória da última atualização, ou a projeção do índice, efetuando-se um acerto de contas no mês imediatamente subsequente ao que for publicado o índice.

IV - DAS AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS:

CLÁUSULA 7ª - Fica assegurado ao(s) **COMPRADOR(A/ES)**, nos termos do parágrafo segundo do artigo 52 da Lei 8.078/90, o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto, desde que com a devida atualização monetária do preço pelos índices constantes deste Contrato, ainda que aplicados proporcionalmente até a data em que for realizada a antecipação de valores.

CLÁUSULA 8ª - A antecipação parcial dar-se-á pela ordem cronológica inversa de seus vencimentos, não podendo ser inferior ao valor atualizado de uma parcela, sendo ainda vedada a liquidação antecipada de prestações ou parcelas do saldo devedor, enquanto não tiverem sido satisfeitas e quitadas àquelas vencidas anteriormente à data da antecipação. Ainda, das parcelas, cujos valores estiverem acrescidos de juros, os mesmos serão abatidos proporcionalmente à data da antecipação, nos termos do texto legal acima mencionado.

CLÁUSULA 9ª – O(s) **COMPRADOR(A/ES)** deverá(ão) comunicar à **VENDEDORA** a sua intenção de efetuar a antecipação do pagamento da totalidade ou de parte do saldo devedor, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, para que a **VENDEDORA** possa calcular o valor de tais antecipações de conformidade com as disposições previstas neste Contrato. Fica claro ainda que mesmo na hipótese de amortização total e antecipação do saldo do preço, a outorga de escritura definitiva de venda e compra somente ocorrerá nos termos e no momento do Capítulo VII adiante.

V – DO PRAZO DE ENTREGA:

CLÁUSULA 10 – A entrega do imóvel ao(s) **COMPRADOR(A/ES)** está condicionada ao recebimento integral do preço à **VENDEDORA**, bem assim, se houver ao cumprimento pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)** de todos os itens e cláusulas relacionadas no Capitulo IX - "DAS CONDIÇÕES DO EVENTUAL FINANCIAMENTO", especialmente a aprovação ou assinatura do contrato de financiamento (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) ao(s) **COMPRADOR(A/ES)**, se for o caso, ou mesmo qualquer outro documento indispensável e que garanta nos termos deste instrumento o recebimento integral do preço sem remanescentes, após o último desses eventos.

Parágrafo primeiro: Assim, o(s) COMPRADOR(A/ES) tem ciência que as obras do empreendimento já foram concluídas e que as chaves da unidade objeto deste Contrato e das demais, tendo em vista a condição especifica de ser uma unidade hoteleira e em razão dos documentos referidos neste Contrato, foram entregues à Mandatária descrita na Cláusula 11, abaixo, nos termos deste Contrato, sendo que o(s) COMPRADOR(A/ES)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



estão esclarecidos e cientes de que só poderão exercer o direito de receber e usufruir dos frutos da unidade adquirida após a quitação integral do preço de venda.

Ciência e concordância expressa do(s) COMPRADOR(A/ES) quanto aos termos deste Capítulo V:

COMPRADOR(A/ES)

VI – DA POSSE

CLÁUSULA 11 – O(s) **COMPRADOR(A/ES)** têm ciência que já foi realizada a vistoria da Unidade Autônoma pela empresa Artelia Brasil Desenvolvimento e Gerenciamento Ltda. (CNPJ nº 06.286.396/0001-61) (a "Mandatária"), vistoria esta a qual fica, desde já, aprovada pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)**, tendo a Mandatária já recebido as chaves da Unidade Autônoma em razão da operação hoteleira.

CLÁUSULA 12 – O(s) **COMPRADOR(A/ES)**, através da Mandatária, será(ão) imitido(s) na posse indireta da Unidade Autônoma quando da quitação do preço deste Contrato.

CLÁUSULA 13 – As chaves da Unidade Autônoma já se encontram com a Mandatária em razão da operação hoteleira.

CLÁUSULA 14 – A transferência de titularidade da unidade autônoma observará as seguintes regras:

a) nos casos em que houver quitação do Preço, o(s) **COMPRADOR(A/ES)**, por si ou por um procurador especialmente constituído por instrumento público de mandato, lavrará(ão) a escritura definitiva de venda e compra, bem como providenciará seu registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;

b) nos casos em que ainda houver saldo devedor, o(s) **COMPRADOR(A/ES)**, por si ou por um procurador especialmente constituído por instrumento público de mandato, firmará o instrumento particular de venda e compra, com força de escritura pública e pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, bem como providenciará o registro do referido instrumento no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

CLÁUSULA 15 – A **VENDEDORA** poderá exercer o direito de retenção da Unidade Autônoma, em qualquer uma das situações acima, se:

a) o(s) **COMPRADOR(A/ES)** não estiver(em) adimplente(s) com todas as parcelas do saldo do preço, com vencimento até a data prevista para a entrega da unidade autônoma;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



b) o(s) **COMPRADOR(A/ES)** não estiver(em) adimplente(s) com todas as demais despesas oriundas deste Contrato, inclusive aquelas decorrentes de eventual celebração;

c) o(s) **COMPRADOR(A/ES)** não estiver(em) adimplente(s) com todas as demais obrigações contratuais, de natureza pecuniária ou não pecuniária;

d) o(s) **COMPRADOR(A/ES)** se recusar(em) a assinar a Escritura Definitiva de Venda e Compra ou o instrumento particular de venda e compra, com força de escritura pública com Pacto de Alienação Fiduciária, prevista neste Contrato, ou outra equivalente, se assim exigida pela **VENDEDORA**.

CLÁUSULA 16 – Caso a **VENDEDORA** exerça seu direito de retenção da unidade ora compromissada, fica desde logo ajustado que até que o(s) **COMPRADOR(A/ES)** esteja(m) apto(s) a se imitir na posse indireta, eventuais valores recebidos em razão de locação ou exploração hoteleira de referida unidade pertencerão à **VENDEDORA**, não cabendo ao(s) **COMPRADOR(A/ES)** qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem.

CLÁUSULA 17 – É certo que por se tratar de um empreendimento hoteleiro todas as unidades autônomas deverão ser destinadas para uso como meio de hospedagem e, portanto, integrarão obrigatoriamente o *pool*. Assim, torna-se necessário que, para o pleno desenvolvimento das atividades hoteleiras, todas as unidades devam estar à disposição e aptas à operação pela **B&B**. Desta forma, a posse direta da Unidade Autônoma continuará com **B&B** enquanto viger o Contrato de Locação – B&B, de tal modo que a unidade integre de imediato o *Pool* hoteleiro, revertendo eventual renda relativa à Unidade Autônoma porventura decorrente da SCP à **VENDEDORA**, conforme estabelecido no Contrato de SCP, sendo certo que: (i) durante os 2 (dois) primeiros anos contados do início do prazo locatício estabelecido no Contrato de Locação – VENDEDORA, os rendimentos do(s) **COMPRADOR(ES)** advindos da unidade hoteleira consistirão no valor do aluguel a ser pago pela **VENDEDORA**; e (ii) findo o período de 2 (dois) anos de locação da Unidade Autônoma nos termos do Contrato de Locação– VENDEDORA, os rendimentos do(s) **COMPRADOR(ES)** advindos da unidade hoteleira consistirão nos dividendos que lhe(s) serão pagos no âmbito da SCP.

CLÁUSULA 18 – O(s) **COMPRADOR(A/ES) DECLARA(M)** ter conhecimento e aceitar que, só será considerada recebida unidade autônoma de comprador que estiver adimplente com as obrigações assumidas nos termos deste Contrato, conforme informação prestada pela **VENDEDORA**, ficando consignado que:

a) a responsabilidade da Mandatária pela vistoria é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ou foram apontados e reclamados perante a **VENDEDORA** que, como incorporadora do Empreendimento, é a responsável por saná-los ou determinar que sejam sanados; e

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



b) a Mandatária, quando do recebimento de mencionada unidade autônoma, não ficou responsável por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de incorporadora do Empreendimento.

CLÁUSULA 19 – Além das penalidades previstas no presente Contrato, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** responderá(ão) pelas perdas e danos causados à **VENDEDORA,** se a não transferência de titularidade da unidade autônoma se motivar por:

a) recusa, omissão, ou atraso injustificado por parte do(s) **COMPRADOR(A/ES)** na lavratura da escritura definitiva ou instrumento particular com força de escritura pública, por prazo superior a 30 (trinta) dias da data de sua convocação para esse fim; e
b) em razão do inadimplemento dele(s) **COMPRADOR(A/ES)** no cumprimento das obrigações constantes deste Contrato.

Parágrafo único – Ocorrida qualquer uma das hipóteses acima:

a) a **VENDEDORA** poderá adotar as medidas administrativas e legais para prevenir suas responsabilidades e prover a conservação e ressalva de seus direitos; e
b) não afetará a assistência ao empreendimento no prazo previsto neste Contrato e no Manual do Proprietário, nem importará na redução ou prorrogação do prazo de assistência do pós-obra.

CLÁUSULA 20 – Dadas as especificidades do empreendimento, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** responde(m) pelo pagamento do IPTU e demais encargos que incidam sobre a fração ideal e acessões (Unidade Autônoma), **desde a data de imissão indireta na posse da Unidade Autônoma, podendo esta coincidir (ou não) com a data de lavratura da escritura definitiva ou celebração do instrumento particular com força de escritura pública**.

CLÁUSULA 21 – Recebida a Unidade Autônoma, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** não poderá(ão), a qualquer tempo, executar qualquer alteração ou modificação de que natureza for, sem a prévia autorização da **B&B** (haja vista no caso desta, a necessidade de manutenção dos padrões da Marca da **B&B**) e somente após deliberação da Assembleia Geral do Condomínio. Deliberada eventual alteração ou modificação a ser empreendida na Unidade Autônoma, o(s) **COMPRADOR(A/ES)**, se preciso for, fica(m) obrigado(s) a tomar as medidas necessárias perante os órgãos públicos competentes, mediante a obtenção das licenças e aprovações que se fizerem necessárias, sob pena de perda da garantia de obra.

CLÁUSULA 22 – É expressamente vedada toda e qualquer alteração na Unidade Autônoma ou nas áreas comuns que impliquem em alterações na fachada, estrutura da edificação sem a anuência da **B&B**.

CLÁUSULA 23 – O(s) **COMPRADOR(A/ES)** deverá(ão) dar conhecimento à **B&B** a respeito do Manual do Proprietário, a fim de que esta possa 7consultá-lo e examiná-lo antes de promover qualquer obra o reparo na Unidade Autônoma.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



VII – DA ESCRITURA:

CLÁUSULA 24 – Após o cumprimento pela **VENDEDORA** das obrigações previstas neste instrumento e do atendimento das formalidades já realizadas, obriga-se a ora **VENDEDORA**, a outorgar ao(s) **COMPRADOR(A/ES)**, DESDE QUE O MESMO TENHA CUMPRIDO TODAS AS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DESTE CONTRATO, NOTADAMENTE O PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO, a escritura de venda e compra do imóvel objeto deste instrumento ou, conforme o caso, o instrumento particular com força de escritura pública.

Parágrafo primeiro – A escritura será lavrada mediante solicitação da **VENDEDORA** em Tabelião indicado pela mesma, correndo todas as despesas decorrentes da Escritura Definitiva por conta do(s) **COMPRADOR(A/ES)**, inclusive o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), antiga SISA, custas do Tabelião e Registro de Imóveis, entre outras.

Parágrafo segundo – O(s) **COMPRADORES(A/ES)** se compromete(m) ainda e se obriga(m), no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados do último pagamento do preço deste Contrato, a lavrar a competente escritura pública de venda e compra nos termos desta cláusula e Contrato, o que não ocorrendo, será instado mediante notificação extrajudicial a proceder o ato no prazo de 15 (quinze) dias da notificação sob pena da competente ação judicial de obrigação de fazer cumulada com as perdas e danos.

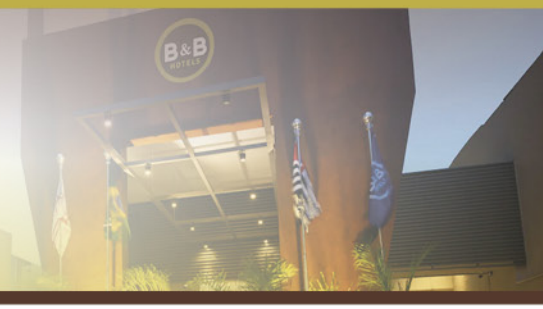
Parágrafo terceiro – O(s) **COMPRADORES(A/ES)** se compromete(m) e se obriga(m), concomitante a outorga da escritura e ou assinatura do contrato de financiamento bancário/alienação fiduciária, no prazo máximo de 30 (trinta) dias destes, a atualizar o cadastro imobiliário fiscal junto a Prefeitura Municipal de São Paulo para constar seu nome no IPTU a ser lançado, obrigando-se e se responsabilizando, ainda, perante o fisco, pelo pagamento do mesmo conforme prescreve os artigos 32; 121 e 131,I do Código Tributário Nacional.

Parágrafo quinto – Caso a **VENDEDORA** venha a sofrer qualquer medida administrativa e/ou judicial relativa ao não pagamento do imposto acima mencionado (IPTU) de obrigação do(s) **COMPRADOR(A/ES)**, como por exemplo mas não se limitando a, inscrição no CADIN, ação de execução fiscal promovida pela Municipalidade, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** arcará(ao) com todas as despesas que forem despendidas pela **VENDEDORA** para resguardo administrativo e ou judicial de seus direitos, inclusive custas e honorários advocatícios, além de outras despesas comprovadas pela **VENDEDORA**, bem assim eventual indenização por danos materiais e morais decorrentes dos prejuízos da **VENDEDORA**.

VIII – DOS EFEITOS DO DISTRATO E DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO DO(S) COMPRADOR(A/ES):

CLÁUSULA 25 – O não pagamento de quaisquer das parcelas do preço, dará a **VENDEDORA** a faculdade de interpelar judicialmente ou notificar extrajudicialmente o(s) **COMPRADOR(A/ES), conforme disposição constante no parágrafo treze da cláusula 2º,**

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



acima. A **VENDEDORA** pode, ainda, nos termos do artigo 52 da lei 4.591/64 reter a unidade até o efetivo pagamento do preço.

Parágrafo primeiro – A VENDEDORA poderá, ainda, a seu critério, caso opte pelo mesmo, dispensando os termos do "caput" no que se refere à legislação, promover o leilão dos direitos da promessa de venda e compra aqui pactuada, compreendendo a(s) fração(ções) ideal(ais) do terreno e as acessões corporificadas – desde que ocorra o atraso superior a 03 (três) meses no cumprimento de qualquer obrigação deste instrumento – o qual se realizará na forma e prazos previstos nos incisos VI e VII do artigo 1° da Lei 4864/65 e parágrafos 1° ao 7° do artigo 63 da Lei 4591/64, que o(s) COMPRADOR(A/ES) declara ter conhecimento, ficando reservado à VENDEDORA o direito de preferência. Caso ocorra o leilão previsto, a VENDEDORA poderá, nos termos dos incisos VI e VII do artigo 1° da Lei n° 4864/65, promover a transferência para terceiros dos direitos decorrentes deste contrato, observadas as disposições legais aplicáveis, ficando, para tal fim, investida de mandato improrrogável com poderes constantes do parágrafo 5° do artigo 63 da Lei 4591/64, que o(s) COMPRADOR(A/ES) confere neste ato expressa e irrevogavelmente.

Parágrafo segundo – Com implementação da alienação fiduciária do imóvel, prevista neste contrato, persistirá o reajuste do saldo do preço nas condições aqui pactuadas, passando a ser aplicáveis as disposições da Lei nº 9.514/97 e da Lei 10.931/04 para o caso de inadimplemento do(s) **COMPRADOR(A/ES)** bem como as condições e forma de cobrança e bem assim eventual resolução do contrato.

CLÁUSULA 26 – Em razão da resolução deste contrato por inadimplemento das parcelas do preço, ou em razão do inadimplemento absoluto de qualquer obrigação do(s) **COMPRADOR(A/ES)** prevista neste contrato, ou até nos casos de resilição do contrato, com a consequente celebração do instrumento de distrato, a devolução ao(s) **COMPRADOR(A/ES)** das quantias pagas pela aquisição da unidade autônoma, devidamente atualizadas monetariamente de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, será efetuada nos termos do Capítulo XI do Quadro Resumo.

Parágrafo primeiro – Resolvem ainda as partes de comum acordo que não haverá, no caso de rescisão de qualquer espécie ou motivo, devolução por quantias pagas por modificações de estrutura ou acabamento na unidade, devendo ainda, neste caso, arcar o(s) COMPRADOR(A/ES) com os custos para reposição do estado anterior do imóvel.

Parágrafo segundo – <u>Os valores pagos pela VENDEDORA diretamente para a intermediadora/imobiliária e ou corretor de imóveis associado/autônomo, a título de comissão e intermediação da presente venda e compra de imóvel, serão devidamente descontados do valor a ser devolvido ao(s) COMPRADOR(A/ES), de acordo com os valores das notas fiscais e ou recibos dos pagamentos efetivados a este título</u>.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Ciência e concordância expressa do(s) COMPRADOR(A/ES) quanto aos termos deste Capítulo VIII:

COMPRADOR(A/ES)

IX – DA CESSÃO:

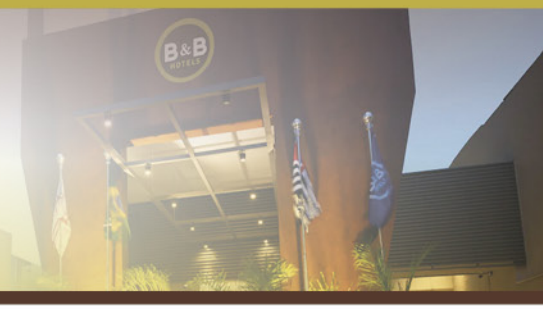
CLÁUSULA 27 – A cessão deste Contrato só será possível mediante prévia anuência, por escrito, da **VENDEDORA**, sob pena de o(s) **COMPRADOR(A/ES)** cedente tornar-se solidário com o cessionário no cumprimento das obrigações deste Contrato, e desde que e o(s) **COMPRADOR(A/ES)** esteja(m) em dia com todas as obrigações assumidas, podendo transferir os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, mediante o pagamento da taxa de 3% (três por cento) sobre o total atualizado deste Contrato à título de taxa de expediente pela anuência e fiscalização da cessão, bem como pela confecção do documento de transferência, ficando o cessionário, além de assumir todas as obrigações do mesmo, responsável pelo pagamento juntamente com o cedente por todos os impostos, taxas e demais despesas decorrentes da cessão, em especial o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, devendo, ainda, ser observado o disposto na Cláusula 12.5 do QUADRO RESUMO.

Parágrafo primeiro – A **VENDEDORA** se reserva no direito, como interveniente e credora deste Contrato, de avaliar o cadastro pessoal e financeiro do eventual cessionário, podendo diante da avaliação recusar a contratação e transferência do contrato.

Parágrafo segundo – Em qualquer hipótese de cessão, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** se comprometem a fazer constar do instrumento que vier celebrar com terceiros a obrigação de o adquirente/cessionário aderir, respeitar e se sub-rogar nos instrumentos mencionados na Cláusula 12.1(i) e na Cláusula 12.4 do Quadro Resumo, bem como de respeitar e se sujeitar ao disposto no Contrato de Prestação de Serviços e no Contrato de Locação – B&B previstos, respectivamente, na Cláusula 12.1(ii) e na Cláusula 12.4 do Quadro Resumo. As obrigações previstas nestas cláusulas deverão ser observadas integralmente em todas as transações envolvendo as unidades autônomas, incluindo em hipóteses de revenda.

Parágrafo terceiro – Em caso de cessão de direitos do presente Contrato e/ou de alienação da unidade autônoma, deverá ser concedido pelo(s) **COMPRADOR(A/ES**) o direito de preferência à **B&B**, nos moldes do art. 27 da Lei Federal n.º 8.245/91 e de acordo com o Contrato de Locação – B&B. Para tanto, a oferta deverá ser feita por meio de notificação escrita, entregue mediante protocolo, por Cartório de Títulos e Documentos ou por correio com aviso de recebimento, sendo concedido à **B&B** o prazo máximo de 30 (trinta) dias para manifestação.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Parágrafo quarto – Caso a venda pretendida por determinado titular não se concretize no período de 60 (sessenta) dias contados da renúncia pela locatária ao seu direito de preferência, o procedimento de oferta previsto no item acima deverá ser repetido.

X – DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

CLÁUSULA 28 – Qualquer diferença nas áreas comuns ou de utilização privativa constantes das matrículas não darão ao(s) COMPRADOR(A/ES) e seus sucessores, quaisquer direitos a ressarcimentos e ou indenização.

XI – DA DISPONIBILIZAÇÃO E ENTREGA DA UNIDADE:

CLÁUSULA 29 – A unidade foi disponibilizada e vistoriada pela Mandatária fazendo parte do *pool* hoteleiro, que o(s) **COMPRADOR(A/ES)** ratifica(m) ciência e concordância.

CLÁUSULA 30 – As chaves foram entregues nos termos deste Contrato e a unidade faz parte do *pool* hoteleiro, sendo que o(s) **COMPRADOR(A/ES)** fará(ão) jus aos rendimentos da unidade hoteleira somente após a quitação integral do preço deste Contrato.

CLÁUSULA 31 – Ocorrendo rescisão, resilição ou resolução deste contrato, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** não terá(ão) direito à indenização por benfeitorias úteis e voluptuárias, que desde já renúncia(m), tampouco pelas benfeitorias e acessões de qualquer espécie introduzidas em discordância com este contrato ou com as posturas municipais e demais normas edilícias referente à aprovação de plantas e introdução de benfeitorias.

XII – DAS CONDIÇÕES DO EVENTUAL FINANCIAMENTO:

CLÁUSULA 32 – Para o caso de Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia – caso a VENDEDORA disponibilize o financiamento direto, ou na hipótese de haver saldo de pagamento ou mesmo o valor eventualmente a ser financiado pela VENDEDORA, <u>será garantido pela alienação fiduciária do imóvel</u>. Esta será formalizada, logo após a autorização da VENDEDORA, que no mesmo ato, através de pacto adjeto, alienará a propriedade resolúvel do mesmo em favor da VENDEDORA, a título de garantia pelo pagamento do débito, sendo que todas as despesas para tal ato, especialmente registro de contrato, emolumentos de Cartório, impostos (ITBI), seguro, contratação de empresa de repasse, entre outras, são de inteira responsabilidade do(s) COMPRADOR(A/ES).

Parágrafo único – A alienação fiduciária do imóvel em garantia obedecerá o disposto na Lei nº 9.514/97 e Lei nº 10.931/2004, no que couber, <u>sendo que, na hipótese acima prevista, a sua formalização é condição essencial do presente negócio, de modo que a demora ou recusa do(s) COMPRADOR(A/ES) em implementá-la no prazo de 10(dez) dias contados da solicitação para tanto, facultará à VENDEDORA considerar rescindido o presente contrato, com a aplicação de multa adicional de 10% (dez por cento) sobre</u>

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



seu valor, atualizado, além da cobrança das despesas e danos decorrentes do inadimplemento.

XIII – DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES:

CLÁUSULA 33 – O(s) **COMPRADOR(A/ES)** declara(m) expressamente que tomou(aram) ciência e concorda(m) que:

a) tomou(aram) conhecimento da Convenção de Condomínio e receberá(ão) fotocópia desta por ocasião da retirada da pasta do comprador no escritório da **VENDEDORA**. O(A/s) **COMPRADOR(A/ES)** compromete(m)-se a fazer respeitar as normas e exigências constantes na Convenção de Condomínio do empreendimento objeto deste instrumento, cuja minuta o(a/s) **COMPRADOR(A/ES)** declara(m) conhecer, ratificando-a integralmente e a qual ficará obrigatoriamente subordinados eventuais futuros adquirentes da unidade autônoma, ainda que seus títulos de aquisição não façam qualquer referência a respeito;

b) receberá(m), por ocasião da entrega da pasta do comprador, fotocópias do memorial descritivo, da Certidão de matrícula da Unidade Autônoma, da minuta da convenção de condomínio registrada e planta do interior da unidade autônoma, Manual do Proprietário/Termo de Garantia-Aquisição Uso e Manutenção do Imóvel – Operação do Imóvel e Manual das Áreas Comuns, Contrato de Prestação de Serviços Técnicos, Contrato de Locação – B&B, e Contrato de SCP, conforme definidos no Anexo I, documentos estes que fazem parte integrante deste contrato;

c) autoriza(m) a **VENDEDORA**, ou alguém por ela indicado a organizar e manter um “stand” de vendas no interior do condomínio com corretores de plantão, bem como uma unidade em exposição enquanto houver unidades a venda;

d) concorda(m) e não se opõe(m) que a **VENDEDORA** mantenha placas de venda no interior do condomínio, bem como corretores de plantão, até a venda da última unidade do edifício; e

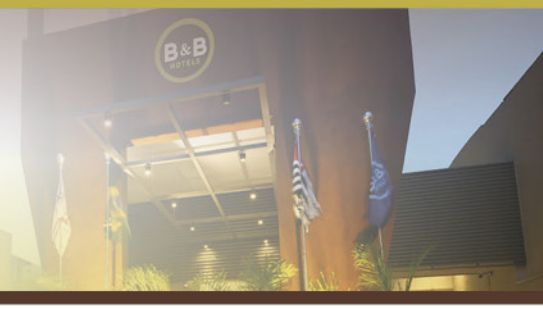
e) concorda(m) que, permanentemente, permaneça placa ou outro sinal indicativo da construtora e/ou da incorporadora, nas dependências internas ou externas do edifício.

O(s) **COMPRADOR(A/ES)** declara(m), ainda, que:

f) foi concedido a ele(s), COMPRADOR(A/ES), a oportunidade de previamente examinar este Contrato e seus Anexos, pelo que declara estar bem esclarecido quanto às condições contratuais, não tendo ele qualquer alteração a solicitar e aceitando, na íntegra, as cláusulas deste instrumento que foram efetuadas e assinadas na mais completa boa-fé e com oportunidade de revisão;

g) está(ão) ciente(s) e concorda(m) expressamente que o crédito decorrente do presente instrumento seja representado por cédula de crédito imobiliário (CCI), se for o caso, integral ou fracionária, ou outro documento, a ser emitido pela **VENDEDORA**, podendo ser cedido ou

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



caucionado a terceiros, independentemente de aviso ou concordância do(s) **COMPRADOR(A/ES)**, **estando ciente(s) ainda que neste caso especialmente, com o financiamento direto e a possibilidade de cessão destes créditos não poderá, em hipótese alguma, haver inadimplemento dos pagamentos ou mesmo histórico de atrasos nos pagamentos de quaisquer parcelas do preço, vencidas ou vincendas, ou ainda apontamentos judiciais ou inscrição em quaisquer Serviços de Proteção ao Crédito, sob pena de rescisão contratual com a imputação, a título de perdas e danos com a rescisão, a multa penal compensatória ora estipulada e acordada pelas partes em 10% (dez por cento) sobre o valor pago pelo(s) COMPRADOR(A/ES). O(s) COMPRADOR(A/ES) se obriga(m), quando chamado(s) para tanto e nos termos deste instrumento, a assinar os documentos e contratos eventualmente necessários para esta finalidade**;

h) tem ciência e concorda(m) que só poderá(ão) dispor do direito de propriedade da unidade após o cumprido todos os procedimentos deste contrato, especialmente o pagamento integral do preço;

i) assinou(aram), no presente ato, as Declarações do Comprador, que passa a fazer parte integrante do presente Contrato como Anexo I, momento em que recebeu os adequados esclarecimentos sobre o empreendimento;

j) não é(são) Pessoa(s) Impedida(s) nos temos do Contrato de Locação – B&B (conforme o Anexo I), ou seja, não está ou esteve em litígio judicial ou em arbitragem contra a **B&B**, ou que tenha(m) dado causa a uma disputa judicial ou arbitral em face da **B&B** nos últimos 05 (cinco) anos contados da data do evento a que tal disputa faça referência, e compromete-se a não alienar sua unidade para Pessoa Impedida; e

k) não é(são) Empresa(s) Concorrente(s), nos termos do Contrato de Locação – B&B, ou seja, não é(são): (a) (i) sociedade(s) cujo objeto seja a operação hoteleira; (ii) qualquer tipo de pessoa jurídica, especialmente sociedade empresária que figure, direta ou indiretamente, como controlada ou coligada, ou esteja, direta ou indiretamente, sob controle comum de uma sociedade cujo objeto seja de operação hoteleira; (iii) sociedade ou fundo de investimento que figure, direta ou indiretamente, como controlador, nos termos do art. 116 da Lei n. 6.404/76, de sociedade com objeto de operação hoteleira; (b) sociedade que detenha, direta ou indiretamente, participação superior a 10% (dez por cento) do capital total de sociedade com objeto de operação hoteleira, e compromete-se a não alienar sua unidade para Empresa Concorrente.

CLÁUSULA 34 – De acordo com o disposto no inciso XXXVI, do artigo 5º da Constituição Federal, todas as condições ajustadas para a presente transação e especialmente aquelas que tratam do valor das parcelas e encargos mensais, não estão sujeitas a qualquer dispositivo legal editado ou promulgado após esta data.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



XIV – DOS MANDATOS E DESPESAS DECORRENTES:

CLÁUSULA 35 – Os adquirentes qualificados no item 1.2 do quadro resumo, mútua e reciprocamente, constituem-se procuradores um do outro, para fins de receber citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial decorrente do presente contrato, de modo que, realizada a citação ou intimação, na pessoa de qualquer deles, estará completo o quadro citatório.

XV – DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS DECORRENTES DAS UNIDADES HOTELEIRAS:

CLÁUSULA 36 – O(s) **COMPRADOR(ES)** compromete(m)-se a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, para a execução de qualquer serviço no local (mesmo que seja, por exemplo, apenas a de armários ou repintura), considerando que a unidade objeto do presente será e deverá ser mantida montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida pela operadora hoteleira.

CLÁUSULA 37 – A vistoria da unidade autônoma objeto do presente Contrato foi realizada pela Mandatária (indicada na cláusula 11, acima).

CLÁUSULA 38 – O(s) **COMPRADOR(ES)** só terá(ão) direito ao recebimento de sua unidade autônoma desde que este esteja em dia com todas as obrigações assumidas neste Contrato, sob pena de a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64**.**

CLÁUSULA 39 – Caso a **VENDEDORA** exerça seu direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64 e este Contrato, fica desde logo ajustado que até que o(s) **COMPRADOR(ES)** esteja(m) apto(s) a se imitir(em) na posse indireta, eventuais valores recebidos em razão da exploração hoteleira de referida unidade, pertencerão à **VENDEDORA**, não cabendo ao(s) **COMPRADOR(ES)** qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem.

CLÁUSULA 40 – Para os fins de vistoria, recebimento e transferência da posse direta da unidade autônoma à **B&B**, o(s) **COMPRADOR(ES)**, neste ato, confere(m) especiais poderes para a Mandatária para:

a) realizar a vistoria do Empreendimento e de sua Unidade Autônoma;

b) firmar o termo de recebimento da Unidade Autônoma; e

c) após a assinatura do termo de recebimento da unidade autônoma, conforme letra anterior, entregar a posse direta para a **B&B**, a fim de que esta dê continuidade à operação hoteleira.

CLÁUSULA 41 – A **VENDEDORA** informou de modo claro ao(s) **COMPRADOR(ES)** os termos e condições abaixo, os quais foram orientados da concepção e aprovação do empreendimento, conforme consta da Convenção de Condomínio, e que, portanto, são

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



essenciais à sua regular operação e utilização. O(s) **COMPRADOR(ES),** por sua vez, declara(m) em caráter irretratável e irrevogável que a **VENDEDORA** lhe informou de forma clara e inequívoca as condições relativas à operacionalidade do empreendimento.

CLÁUSULA 42 – Em razão da adesão e sub-rogação de que trata o item anterior, o(s) **COMPRADOR(ES) DECLARA(M)** ter conhecimento e aceitar que:

a) o empreendimento foi aprovado para fins exclusivamente hoteleiros dentro de uma plataforma condominial e, como tal, não comporta uso para fins residenciais, ou seja, não poderá usar sua unidade autônoma para moradia e, portanto, a exploração de sua e das demais unidades autônomas deverá ser feita por meio de uma operadora hoteleira nos termos da legislação em vigor;

b) se estiver inadimplente com o pagamento de quaisquer valores indicados neste Contrato, a **VENDEDORA** exercerá o direito de retenção previsto neste Contrato, hipótese em que esta disponibilizará a unidade à operação, recebendo os valores eventualmente decorrentes da operação, sem qualquer direito ao(s) **COMPRADOR(A/ES)** de pleitear qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem com relação a tais valores;

c) em razão das atividades que serão desenvolvidas no empreendimento, certas unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão:

(1) ser destinadas ao uso de deficientes físicos, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;

(2) ser interligadas com outras, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;

(3) ser unificadas, unidas ou subdivididas pela **B&B**, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;

(4) ter sua numeração alterada.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



XVI - DA PUBLICIDADE:

CLÁUSULA 43 – O(A/s) **COMPRADOR(A/ES)** declara(m) que todas as informações, anúncios, prospectos e outras peças promocionais ou elementos de qualquer natureza, que fazem referência à incorporação e venda das unidades do condomínio, prestados ou realizados na época da celebração do presente instrumento, e que ficam fazendo parte integrante e complementar do presente, são suficientemente esclarecedores do empreendimento e se encontram perfeitamente de acordo com as disposições avençadas neste instrumento, nas plantas e na Convenção de Condomínio. Declara, mais, que lhe foi devidamente esclarecido que as ilustrações constantes das peças promocionais são "ilustrações artísticas" ou "sugestões de decoração" e que a entrega do imóvel será nas condições constantes do Memorial e especificações do empreendimento. O paisagismo especificado nas ilustrações artísticas expresso nos folhetos são meramente enunciativos, tendo sido executado com "mudas", cabendo ao Condomínio a responsabilidade de manter e zelar para que o referido paisagismo atinja o nível sugerido no folheto de ilustrações artísticas.

XVII - DO CONHECIMENTO DAS CLÁUSULAS PELO CONSUMIDOR/ADQUIRENTE:

CLÁUSULA 44 – Declara(m) expressamente o(a/s) **COMPRADOR(A/ES)** que aceita(m) este contrato em seus expressos termos, por estar ele, em tudo, conforme as condições que lhe foram apresentadas pela **VENDEDORA** com antecedência suficiente para a sua apreciação e avaliação, da forma de produção do bem aqui objetivado, do preço e de sua correção monetária e das condições de pagamento das parcelas e/ou prestações que o representam, aqui ajustados, esclarecimentos sobre condições para financiamento bancário, alienação fiduciária em garantia, pagamentos dos emolumentos para sua efetivação, enfim, tudo conforme minuta que lhe foi entregue anteriormente pela **VENDEDORA**, razão pela qual não poderá alegar desconhecimento objetivo dos direitos e obrigações envolvidos neste contrato.

CLÁUSULA 45 – AS PARTES ESTABELECEM QUE TODA E QUALQUER TRATATIVA FIRMADA ENTRE O(A/S) **COMPRADOR(A/ES)** E EVENTUAIS CORRETORES DE IMÓVEIS QUE NÃO ESTIVEREM EXPRESSAS NO PRESENTE INSTRUMENTO NÃO SERÃO VÁLIDAS, PARA TODOS OS FINS E EFEITOS DE DIREITO, SALIENTANDO QUE O(A/S) **COMPRADOR(A/ES)** DESDE JÁ VERIFICOU(RAM) E NADA CONSTATOU(RAM) DIFERENTEMENTE DO QUE FOI TRATADO E NEGOCIADO EM RELAÇÃO À PRESENTE PROMESSA DE VENDA E COMPRA.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

XVIII – DISPOSIÇÕES FINAIS:

CLÁUSULA 46 - Por expressa convenção entre as partes, o presente instrumento reveste-se das cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, obrigando-as, seus herdeiros e sucessores a qualquer título ao cumprimento do presente instrumento, não podendo qualquer dos contratantes invocar o direito de arrependimento, caracterizando este pacto para elas, ato jurídico perfeito e acabado.

CLÁUSULA 47 - O presente instrumento poderá ser assinado fisicamente, em 2 (duas) vias de igual teor, ou eletronicamente, caso em que as Partes expressamente reconhecem a validade das assinaturas por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do artigo 10, § 2º da MP 2.220-2. Em caso de assinatura eletrônica, as Partes a aceitam como manifestação de vontade plenamente válida.

CLÁUSULA 48 – Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo-SP, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, _____de _____de 2022.

_____

VENDEDORA: FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

_____

COMPRADOR(A/ES): SR.

_____

COMPRADOR(A/ES): SRA.

TESTEMUNHAS:

1ª _____ 2ª _____

Esta folha de assinaturas integra o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Imobiliária Hoteleira e Outras Avenças assinado em **XX/XX/XXXX**, objetivando a unidade autônoma nº **XX** – "Condomínio Hotel Florêncio de Abreu".

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I A I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA HOTELEIRA E OUTRAS AVENÇAS – QUADRO RESUMO - THOME

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA HOTELEIRA E OUTRAS AVENÇAS

IMÓVEL: "*CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU*"
Rua Florêncio de Abreu, nº 752

Unidade _____

QUADRO RESUMO

CAPÍTULO I – PARTES

1.1- de um lado, como "Promitente **VENDEDORA**", doravante simplesmente denominada **VENDEDORA, FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua Ibirajá, nº 244, Vila Guarani, , inscrita no CNPJ sob nº 18.153.273/0001-31, com seu contrato social consolidado datado de 23 de novembro de 2016, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob número 131.903/17-2, em sessão de 20/03/2017, NIRE 35.227.280.314, neste ato representada nos termos de seu contrato social pelos seus administradores abaixo assinados e,

1.2- de outro lado, como "Promitente (s) **COMPRADOR(A/ES)**, a seguir simplesmente denominado(s) **COMPRADOR(A/ES): [NOME COMPLETO]**, [nacionalidade], [profissão], portador do RG n.º [=], inscrito no CPF/ME sob nº [=] e seu cônjuge [**NOME COMPLETO**], [nacionalidade], [profissão], portadora do RG n.º [=], inscrito(a) no CPF/ME sob o nº [=], casados sob o regime da [=], [antes ou depois] da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados no Município de [=], Estado de [=], na [=], nº [=], e-mail para comunicações [=], e-mail para comunicações [=], telefone residencial [=] e telefone celular [=].

[*Note que, nos termos da cláusula 3.1, item "m" do Contrato de SCP, é vedada a venda de unidades a Pessoa Impedida e/ou Empresa Concorrente.*]

CAPÍTULO II – UNIDADE AUTÔNOMA OBJETO DO PRESENTE CONTRATO

2.1 - APARTAMENTO **Nº _____ - ____° PAVIMENTO** com as áreas e frações descritas na matrícula nº _____ do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, o qual é integrante do "**CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU**", situado na Rua Florêncio de Abreu, nº 752, Santa Efigênia ("Empreendimento"), que possui destinação exclusiva hoteleira. O apartamento é atualmente lançado pela inscrição Municipal sob o nº [=].

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

CAPÍTULO III - PREÇO TOTAL DE ALIENAÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA E FORMA DE PAGAMENTO:

3.1 - O preço total certo e ajustado para a presente transação é de **R$** _____ **(**_____**)**, pagáveis da seguinte forma:

A) R$ _____ (_____) a serem pagos neste ato, à vista, através do cheque nº _____, agência nº _____, sacado contra o Banco _____ de sua emissão, a título de entrada e princípio de pagamento, equivalente a ___**%** do preço total da presente transação estabelecido nesta cláusula, cuja quitação se dará quando da efetiva compensação do cheque acima.

OU

A) R$ _____ (_____) a serem pagos através de **01 (uma)** única parcela por meio de boleto bancário emitido pela **VENDEDORA** com vencimento em ___/___/_____, a título de entrada e princípio de pagamento, equivalente a ___**%** do preço total da presente transação estabelecido nesta cláusula.

B) R$ _____ **(**_____**)** a serem pagos através de **01 (uma)** única parcela, com os acréscimos de correção monetária de acordo com o tempo de pagamento calculados na forma e pelos índices eleitos no item 3.2, abaixo, e na cláusula 2ª e parágrafos das cláusulas e condições, com vencimento em ___/___/_____.

C) R$ _____ **(**_____**)** a serem pagos através de **01 (uma)** única parcela, com os acréscimos de correção monetária de acordo com o tempo de pagamento calculados na forma e pelos índices eleitos no item 3.2, abaixo, e na cláusula 2ª e parágrafos das cláusulas e condições, com vencimento em ___/___/_____.

D) R$ _____**(**_____**)** a serem pagos através de ___**(**_____**)** parcelas mensais e sucessivas no valor de **R$**_____ **(**_____**)** cada uma, com os acréscimos de correção monetária de acordo com o tempo de pagamento calculados na forma e pelos índices eleitos no item 3.2, abaixo, e na cláusula 2ª e parágrafos das **cláusulas e condições**, vencendo-se a primeira delas em __/__/_____ e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com vencimento da última parcela em ___/___/_____.

E) R$ _____**(**_____**)** a serem pagos em **02 (duas)** parcelas semestrais e sucessivas no valor de **R$** _____ (_____) cada uma, com os acréscimos de correção monetária de acordo com o tempo de pagamento calculados na forma e pelos índices eleitos no item 3.2, abaixo, e na cláusula 2ª e parágrafos das cláusulas e condições, com vencimento em ___/___/_____ **e** ___/___/_____.

Quadro Resumo

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

F) R$ _____ (_____) a serem pagos através de **01 (uma)** única parcela, com os acréscimos de correção monetária de acordo com o tempo de pagamento calculados na forma e pelos índices eleitos no item 3.2, abaixo, e na cláusula 2ª e parágrafos das cláusulas e condições, com vencimento em ____/____/____.

G) R$ _____(_____) a serem pagos em **01 (uma)** única parcela, que com os acréscimos de juros de 12% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 0,949%, ao mês, equivale nesta data a **R$** _____ (_____) mais correção monetária de acordo com o tempo de pagamento calculados na forma e pelos índices eleitos no item 3.2, abaixo, e na cláusula 2ª e parágrafos das cláusulas e condições, com vencimento em _____/_____/_____**.**

3.2 – A fim de manter o equilíbrio deste contrato no que se refere a atualização do valor da moeda, serão adotados os seguintes índices para fins de correção monetária das parcelas do preço de aquisição da unidade autônoma objeto do presente instrumento, sendo que a forma de cálculo está estabelecida na cláusula 2ª e parágrafos das cláusulas e condições:

A) IGPM/FGV – aplicável após a assinatura deste Contrato. Em sua falta, será aplicado o IGP-DI/FGV.

3.2.1 – As parcelas financiadas pela VENDEDORA após a assinatura deste Contrato, ainda, estarão sujeitas à incidência de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculado pela Tabela Price.

3.3 – Nos termos deste Contrato, sem prejuízo das datas de vencimento das parcelas do preço de aquisição acima detalhadas, o prazo final para quitação das obrigações pelo(a-s) **COMPRADOR(A/ES)** junto a **VENDEDORA** é o mencionado no vencimento da parcela _____ do item 3.1, acima.

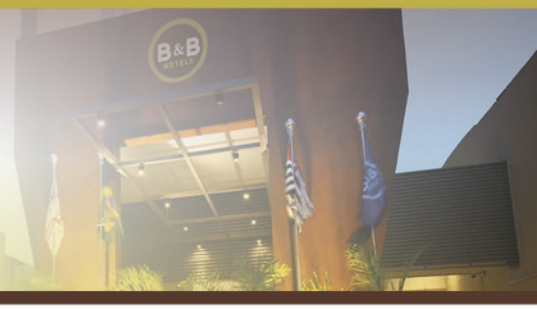
3.4 - A comissão de corretagem devida pela intermediação da presente transação, no valor total de **R$** _____ (_____)**,** será paga neste ato pela **VENDEDORA** diretamente à imobiliária ou corretor autônomo/associado nos termos do contrato por elas firmado, conforme valores abaixo identificados:

3.4.1 – Comissão paga pela **VENDEDORA:**

Valor da Comissão	Data de Pagamento	Beneficiário	CPF/CPNJ	CRECI

Quadro Resumo

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

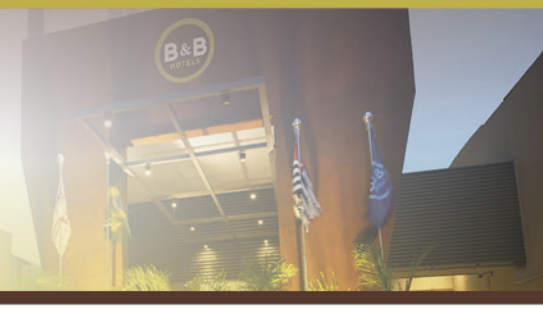


3.5 - O(A-s) **COMPRADOR(A-ES)** declara(m) ter conhecimento de que a comercialização da unidade autônoma é realizada por empresa de vendas de imóveis e/ou corretores imobiliários autônomos e independentes, devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), sendo que a prestação de serviços de intermediação imobiliária se aperfeiçoou com a aproximação das Partes e celebração do presente instrumento.

3.6 - O(A-s) **COMPRADOR(A-ES)** declara(m) que as informações quanto à intermediação imobiliária do negócio foram realizadas satisfatoriamente, com correção e transparência, não tendo nada a reclamar, sendo que a comissão devida será paga pela **VENDEDORA** à imobiliária ou corretor de imóveis autônomo/associado, cujo valor integra o preço da unidade autônoma.

3.7 - O(A-s) COMPRADOR(A-ES) reconhece(m) que o valor total pago a título de comissão de intermediação não será objeto de devolução pela VENDEDORA, sob qualquer hipótese, podendo no caso de resolução do contrato por culpa do(s) COMPRADOR(A-ES) ser descontado do montante a ser restituído para o(s) COMPRADOR(A-ES), em especial os valores pagos pela VENDEDORA.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CAPÍTULO IV – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 – O imóvel objeto desta venda e compra é o informado e descrito no Capítulo II, Cláusula 2.1 que se originou da incorporação imobiliária registrada na matricula (mãe) de nº 26.643 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – contribuinte anterior em área maior número 001.023.0187-5.

CAPÍTULO V – TITULARIDADE DO IMÓVEL

5.1. O imóvel objeto desta venda e compra e da incorporação acima foi adquirido pela **VENDEDORA**, inteiramente livre e desembaraçado de ônus de qualquer espécie, conforme os exatos e precisos termos da escritura lavrada em 01/08/2013, do 10º Tabelião de Notas da Capital (livro 239-folhas 07/12) devidamente registrada na matricula acima referida.

CAPÍTULO VI –INCORPORAÇÃO

6.1. O empreendimento foi idealizado e construído com base na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, sendo prédio de uso comercial com destinação exclusiva hoteleira, que foi construído na totalidade do terreno segundo o Alvará de Aprovação Execução de Obras Nova, com expedição de Auto de Conclusão de Obra (Habite-se) nº 2020-80000-00, emitido em 03/01/2020, que recebeu a denominação de "**CONDOMÍNIO HOTEL FLORENCIO DE ABREU"**, composto de 01(um) prédio de 17 (dezessete) andares, sendo: andar térreo, 14 andares-tipo com 292 (duzentas e noventa e duas) unidades autônomas hoteleiras, 02 (dois) subsolos que comportarão a garagem, ático e equipamento social, que recebeu oficialmente o número 752 da Rua Florêncio de Abreu, São Paulo-SP, com área total construída de 11.831,58 m².

6.2. O(s) Edifício(s), nos termos da Lei Federal acima citada, possuí como partes de uso comum as constantes no memorial de incorporação registrado na matricula retro mencionada, cuja Especificação e Instituição de Condomínio foi posteriormente registrada.

6.3. Ainda, nos termos da legislação acima, como partes exclusivas, as áreas e frações ideais das unidades autônomas estão caracterizadas na matrícula informada no Capítulo II, Cláusula 2.1 deste Contrato.

CAPÍTULO VII – REGISTRO DA INCORPORAÇÃO E DA ESPECIFICAÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

7.1 – Conforme o inciso XI, do artigo 35-A, da Lei Federal n.º 4.591/1964, a incorporação foi registrada sob a R.15 da matrícula nº 26.643 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, em 27 de março de 2017, sendo que a Especificação e Instituição de Condomínio com a averbação da construção efetuada em 10/02/2020, conforme Av. 18 e R.19 da matrícula retro mencionada, estando desta forma o empreendimento e a unidade imobiliária finalizada e acabada.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CAPÍTULO VIII – ENTREGA DO IMÓVEL

8.1 – A entrega do imóvel (disponibilidade de usufruir dos rendimentos da unidade hoteleira) ao(s) **COMPRADOR(A/ES)** está condicionada ao recebimento integral do preço à **VENDEDORA**, bem assim, se houver, ao cumprimento pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)** de todos os itens e cláusulas relacionadas neste contrato e no Capitulo XII - "DAS CONDIÇÕES DO EVENTUAL FINANCIAMENTO", especialmente a aprovação ou assinatura do eventual contrato de alienação fiduciária em garantia no caso de financiamento direto ao(s) **COMPRADOR(A/ES)** pela **VENDEDORA**, se for o caso, ou mesmo qualquer outro documento indispensável e que garanta nos termos deste instrumento o recebimento integral do preço sem remanescentes, após o último desses eventos.

Ciência e concordância expressa do(s) COMPRADOR(A/ES) quanto aos termos deste Capítulo VIII:

COMPRADOR(A/ES)

CAPÍTULO IX – INFORMAÇÕES GERAIS

9.1. A construção do "Condomínio Hotel Florêncio de Abreu" foi efetuada sob às expensas e responsabilidade da **VENDEDORA**.

9.2. O presente "Quadro Resumo" é parte integrante do instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade imobiliária hoteleira e outras avenças denominado de "Condomínio Hotel Florêncio de Abreu", sendo que as condições da venda ora efetuada são compostas pelo presente "Quadro Resumo" e pelas cláusulas contratuais ("cláusulas e condições") que integram um único instrumento (contrato), para todos os fins.

9.3. Nesse sentido, em atenção ao direito de informação previsto em Lei, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** desde já está(estão) ciente(s) que a unidade objeto desta venda e compra foi objeto de uma operação de crédito e foi dada em garantia por meio de **alienação fiduciariamente em garantia** a credor da **VENDEDORA** nos termos do registro constante da matrícula, obrigando-se a **VENDEDORA** a, no prazo de 90(noventa) dias contados da quitação do preço deste Contrato, prorrogáveis por mais 30(trinta) dias sem qualquer penalidade, a quitar e baixar o gravame constante da matrícula de modo que a unidade seja entregue e escriturada livre de quaisquer ônus ou garantia.

Ciência e concordância expressa do(s) COMPRADOR(A/ES) quanto aos termos deste Capítulo IX:

COMPRADOR(A/ES)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CAPÍTULO X – DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO

10.1 – Em atenção ao previsto em lei, para os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede da **VENDEDORA**, fica ressalvado ao(s) **COMPRADOR(A/ES)**, a possibilidade do exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 07 (sete) dias corridos, contados da assinatura deste contrato pelo(a-s) **COMPRADOR(A/ES)**, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados do preço de aquisição da unidade e da comissão de corretagem (está última, apenas se paga pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)**).

10.2 – Para tanto, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** deverá(rão) encaminhar notificação escrita à **VENDEDORA** sobre o exercício tempestivo do direito de arrependimento, por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, para o endereço constante no item 1.1 deste Quadro Resumo, considerada a data da postagem como a data do exercício do direito de arrependimento. Neste caso, a **VENDEDORA** restituirá todos os valores antecipados pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)** do preço de aquisição da unidade e de corretagem (está última, se paga pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)**, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da comunicação acerca do exercício do direito de arrependimento.

10.2.1. – Após a postagem da notificação acima mencionada, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** deverá(ão) encaminhar cópia da notificação e do recibo de postagem para o endereço eletrônico – (financeiro@tarjab.com.br), para dar início as demais providências para restituição de todos os valores antecipados, sem prejuízo do início do prazo para tanto se dar do recebimento da carta registrada pela **VENDEDORA**.

10.3 – Transcorrido o prazo de 07 (sete) dias a que se refere o item 10.1, acima, sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento por parte do(s) **COMPRADOR(A/ES)**, será observada a irretratabilidade do contrato, conforme disposto no §2º do artigo 32 da Lei Federal n.º 4.591/1964.

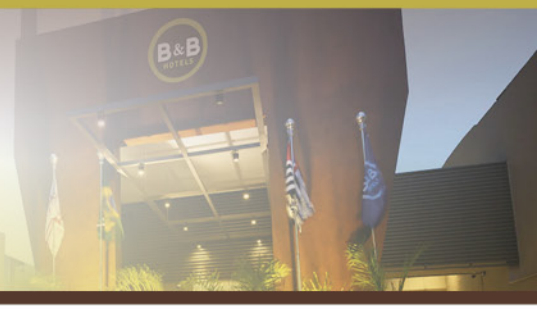
Ciência e concordância expressa do(s) COMPRADOR(A/ES) quanto aos termos deste Capítulo X:

COMPRADOR(A/ES)

CAPÍTULO XI – DOS EFEITOS DO DISTRATO E DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO DO(S) COMPRADOR(A/ES)

11.1 – Em caso de desfazimento do contrato celebrado, mediante distrato ou resolução do presente contrato em razão do descumprimento (inadimplemento) absoluto de qualquer obrigação de responsabilidade do(s) COMPRADOR(A/ES), o(s) COMPRADOR(A/ES) desde já se declara(m) ciente(s) e concorda(m) que fará(farão) jus à restituição das quantias pagas à VENDEDORA pelo preço de aquisição da unidade, exceto encargos de mora, até a data do efetivo desfazimento, atualizadas com base nos

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



índices estabelecidos para a correção monetária das parcelas do preço de aquisição, definidos no Capítulo III deste Quadro Resumo e na cláusula 2ª e parágrafos das cláusulas e condições, descontadas as seguintes despesas, de forma cumulativa, nos termos do artigo 67-A da Lei 4.591/1964:

A) A integralidade do valor pago a título de comissão de corretagem pela intermediação da presente transação.

B) A pena convencional de 25% (vinte e cinco por cento) das quantias efetivamente pagas pelo(s) COMPRADOR(A/ES) do preço de aquisição da unidade autônoma, exceto encargos de mora, na forma do artigo 67-A, I da Lei Federal nº 4.591/1964, ressaltando que nos termos do §1º, do artigo 67-A, também da Lei Federal n.º 4.591/1964, para a exigência da pena convencional não é necessário que a VENDEDORA alegue prejuízo.

11.2 – Caso a unidade autônoma objeto deste contrato, sua posse indireta e/ou os rendimentos advindos da exploração da unidade hoteleira já tenha(m) sido, excepcionalmente, disponibilizado(a) ao(s) COMPRADOR(A/ES) ou, ainda, no caso de ocupação não autorizada da unidade pelo(s) COMPRADOR(A/ES), sem prejuízo do disposto no item 11.1, acima, nos termos do §2º, do artigo 67-A, da Lei Federal n.º 4.591/1964, o(s) COMPRADOR(A/ES) será(serão) o(s) único(s) e exclusivo(s) responsável(is) pelo pagamento dos seguintes valores:

A) Todos os impostos e taxas incidentes sobre a respectiva unidade, inclusive, mas não se limitando, ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), taxa do lixo, etc.

B) As despesas condominiais e eventuais contribuições devidas à associações de moradores.

C) 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, do preço total do presente contrato, previsto no item 3.1 do Quadro Resumo, devidamente atualizado pelos índices eleitos no Capítulo III deste Quadro Resumo e na cláusula 2ª e parágrafos das cláusulas e condições, calculado *pro rata die* até a data da efetiva restituição da unidade autônoma à VENDEDORA, inteiramente livre e desembaraçada de coisas e pessoas e em bom estado de conservação, correspondente à retribuição pela fruição da unidade autônoma.

D) Todos os demais encargos e despesas incidentes sobre a unidade autônoma tal como, exemplificativamente, as despesas de consumo de gás, água e energia elétrica, bem como aquelas necessárias à recuperação da unidade autônoma caso o(s) COMPRADOR(A/ES) tenha(m) efetivado ou solicitado alguma alteração na respectiva unidade, em divergência aos padrões adotados no memorial descritivo das unidades pertencentes ao "CONDOMINIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU".

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



11.3 – A **VENDEDORA** fica desde já autorizada a descontar a totalidade dos valores devidos pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)** de acordo com os itens 11.1 e 11.2 da quantia que lhe(s) será(ão) restituída em razão do desfazimento do contato.

11.4 – A VENDEDORA terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias após a emissão do distrato/resolução deste Contrato para realizar a restituição das quantias pagas pelo(s) COMPRADOR(A/ES), corrigidas monetariamente e com as deduções previstas no item 11.1 e no item 11.2 (se for o caso) deste Quadro Resumo, mediante depósito em conta corrente indicada no respectivo instrumento de distrato ou em conta judicial.

11.5 – Caso o(s) **COMPRADOR(A/ES)** encontre(m) terceiro(s) interessado(s) em adquirir a unidade autônoma objeto deste contrato, mediante a sub-rogação dos direitos e obrigações originalmente assumidos neste instrumento, desde que antes da quitação integral e outorga da escritura, deverá(deverão) enviar comunicação escrita à **VENDEDORA** nesse sentido**,** acompanhada dos documentos do(s) terceiro(s) (documentos pessoais, IR, comprovação de renda e patrimônio, certidões fiscais, forenses e de protesto e eventuais outros documentos requeridos pela **VENDEDORA**) para fins de aprovação do cadastro, idoneidade e da capacidade financeira e econômica do(s) terceiro(s) interessado(s), a qual ocorrerá segundo os critérios e procedimentos adotados pela **VENDEDORA**, ao seu exclusivo juízo de valor e conveniência. Fica, desde já, acordado, que, em tal caso, o terceiro interessado deverá observar o disposto na Cláusula 12.5, abaixo.

Ciência e concordância expressa do(s) COMPRADOR(A/ES) quanto aos termos deste Capítulo XI:

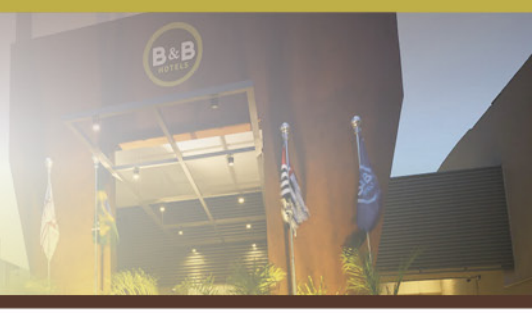
COMPRADOR(A/ES)

CAPÍTULO XII – DAS DECLARAÇÕES INICIAIS DE CONHECIMENTO DO(S) COMPRADOR(A/ES):

12.1 - O(S) **COMPRADOR(ES)** declara(m) ter conhecimento de que a Unidade Autônoma se acha inserida em um Empreendimento destinado à prestação de serviços exclusivamente hoteleiros, conforme aprovado pela Prefeitura de São Paulo (SP). A fim de viabilizar a exploração hoteleira, a **VENDEDORA** ajustou a contratação de uma empresa especializada em operação hoteleira, qual seja, B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda. (inscrita no CNPJ sob o n° 21.211.330/0001-04) ("B&B"). Em razão de referida contratação, o(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) a sua ciência e anuência a todos os termos e condições dos contratos abaixo descritos, os quais foram disponibilizados e estão divulgados na rede mundial de computadores sob o endereço https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022/, declarando ainda o(s) **COMPRADOR(ES)** que tomaram conhecimento do inteiro teor destes, recebendo cópia digital por ocasião da entrega da pasta do cliente:

(i) *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta Participação,* celebrado em 22/07/2016 e aditado em 09/12/2016 ("Contrato de SCP"), em que figura como sócia

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ostensiva a Tarjab – Daros Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ n° 25.097.237/0001-63) ("Tarjab Daros"); e

(ii) *Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças* e primeiro, segundo e terceiro aditamentos (sendo todos, em conjunto, "Contrato de Locação - B&B"), firmado entre a Tarjab Daros, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, e B&B, pelo prazo de 09 (nove) anos e 11 (onze) meses contados do início da Data de Abertura, conforme definido no respectivo instrumento contratual, segundo o qual a B&B realiza a operação hoteleira sob a marca *B&B Hotels*.

12.1.2 Ainda a respeito do referido Contrato de Locação, especificamente quanto ao terceiro aditamento, o(s) **COMPRADOR(ES)**, está(ão) ciente(s) e foi(ram) informado(s) que, em razão da pandemia causada pelo Covid-19, foi efetuada a repactuação das condições da locação com a B&B, sendo que o pagamento a ser feito pela B&B da remuneração integral retornará a partir de janeiro de 2024.

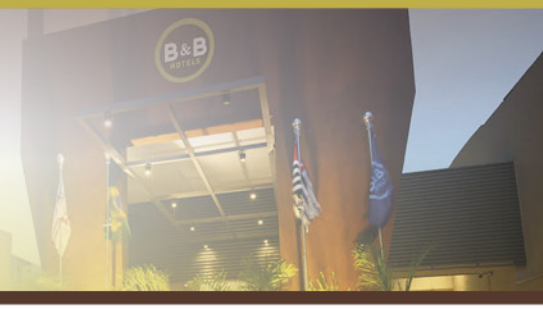
12.2 – O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m), ainda, sua ciência e anuência a todos os termos e condições do *Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças,* firmado em 22/07/2016 e aditado em 21/08/2016 e 09/12/2016 entre a **VENDEDORA** e a B&B ("Contrato de Prestação de Serviços"), incluindo, mas sem limitação, as disposições legais e contratuais relativas às hipóteses de eventual término antecipado, não cabendo ao(s) **COMPRADOR(ES)** qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título.

12.3 – A partir da data de quitação do preço acordado para a Unidade Autônoma e lavratura da escritura de compra e venda da Unidade Autônoma ou celebração do instrumento particular de financiamento com força de escritura pública da Unidade Autônoma, conforme o caso, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) observar o disposto nos referidos Contrato de Prestação de Serviços e no Contrato de Locação – B&B no que diz respeito à Unidade Autônoma, haja vista que, na mesma data, terá início o prazo de vigência da locação da Unidade Autônoma nos termos previstos no instrumento mencionado na Cláusula 12.4, abaixo.

12.4 – O(s) **COMPRADOR(ES)** firma(m), neste ato, juntamente com o presente Contrato, os seguintes instrumentos, sendo esta uma CONDIÇÃO ESSENCIAL DO PRESENTE NEGÓCIO:

(a) *Contrato de Locação de Unidade Autônoma*, com a **VENDEDORA**, pelo qual o(s) **COMPRADOR(ES)** loca(m) a Unidade Autônoma objeto do presente à **VENDEDORA**, pelo prazo de 2 (dois) anos contados da data do pagamento integral do preço deste Contrato ("Contrato de Locação - VENDEDORA"), a fim de que: *(a.1)* a **VENDEDORA** continue disponibilizando o direito de uso e posse da Unidade Autônoma e de sua respectiva fração ideal ao fundo social da SCP, de modo que a Tarjab Daros, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, possa dar continuidade à locação da Unidade Autônoma à B&B nos termos do Contrato de Locação mencionado na Cláusula 12.1(ii), acima, e *(a.2)* a **VENDEDORA** possa continuar recebendo, em contrapartida à disponibilização do direito de uso e posse da Unidade Autônoma e de sua respectiva fração ideal ao fundo social da SCP, os haveres a que faz jus em razão de sua participação na SCP; e

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



(b) *Instrumento de Adesão a Termo à Sociedade em Conta Participação - SCP*, com a Tarjab Daros, pelo qual, findo o período de 2 (dois) anos de locação da Unidade Autônoma nos termos do Contrato de Locação - VENDEDORA acima indicado, haverá a adesão automática do(s) **COMPRADOR(ES)**, na qualidade de sócio(s) participante(s), à SCP, nos termos do Contrato de SCP, passando, então, o(s) **COMPRADOR(ES)** a se sub-rogarem em todos os direitos e obrigações relativos à Unidade Autônoma que cabiam à **VENDEDORA** na qualidade de sócia participante da SCP, conforme ali previstos.

12.4.1. Ambos os instrumentos mencionados na Cláusula 12.4 acima serão automaticamente resolvidos em caso de término do presente Contrato por qualquer motivo, sem que o(s) **COMPRADOR(ES)** faça(m) jus a qualquer penalidade ou indenização.

12.4.2. O(s) **COMPRADOR(ES)** têm ciência de que somente farão jus aos rendimentos advindos da unidade hoteleira após a quitação integral do preço deste Contrato, momento em que se dará o início do prazo de vigência da locação da Unidade Autônoma nos termos do Contrato de Locação – VENDEDORA. Durante os 2 (dois) primeiros anos contados do início do prazo locatício, os rendimentos do(s) **COMPRADOR(ES)** advindos da unidade hoteleira consistirão no valor do aluguel a ser pago pela **VENDEDORA**. Findo o período de 2 (dois) anos de locação da Unidade Autônoma nos termos do Contrato de Locação – VENDEDORA acima indicado, os rendimentos do(s) **COMPRADOR(ES)** advindos da unidade hoteleira consistirão nos dividendos que lhe(s) serão pagos no âmbito da SCP.

12.5 – Fica, desde já, acordado entre as Partes que, em caso de transferência, a qualquer tempo, da Unidade Autônoma pelo(s) **COMPRADOR(ES)** e/ou de cessão de seus direitos aquisitivos relativos à Unidade Autônoma, o(s) **COMPRADOR(ES)** se compromete(m) a fazer constar do respectivo instrumento a ser firmado com o adquirente/cessionário a obrigação de o adquirente/cessionário aderir, respeitar e se sub-rogar nos instrumentos mencionados na Cláusula 12.1(i) e na Cláusula 12.4, acima, bem como de respeitar e se sujeitar ao disposto no Contrato de Prestação de Serviços e no Contrato de Locação – B&B previstos, respectivamente, nas Cláusulas 12.2 e 12.1(ii) no que diz respeito à Unidade Autônoma. As obrigações previstas nesta cláusula deverão ser observadas integralmente em todas as transações envolvendo a Unidade Autônoma, incluindo em hipóteses de revenda.

12.6 – A **VENDEDORA** informou de modo claro ao(s) **COMPRADOR(ES)** os termos e condições abaixo, que foram orientadores da concepção e aprovação das unidades hoteleiras e, portanto, são essenciais à sua regular operação, declarando o(s) **COMPRADOR(ES)** estar(em) ciente(s) e concordar(em) com as mesmas, assumindo neste ato e na melhor forma de direito a obrigação de cumpri-las, a saber:

a) que, o empreendimento foi aprovado para fins exclusivamente hoteleiros e, como tal, não comporta uso para fins residenciais e, portanto, a exploração de sua e das demais

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



unidades autônomas deverá ser feita por meio de uma operadora hoteleira nos termos da legislação em vigor;

b) que, sem prejuízo do disposto no Contrato de Locação – VENDEDORA, a partir da liquidação dos valores devidos por conta do presente Contrato e da outorga da respectiva escritura pública definitiva ou do instrumento particular com forca de escritura pública, o(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se a conceder o direito de preferência à B&B, caso deseje transferir a titularidade da unidade autônoma, nos termos estabelecidos na Cláusula IX, parágrafo terceiro das CLÁUSULAS E CONDIÇÕES;

c) que, a **VENDEDORA** ficou autorizada em caráter irretratável e irrevogável a fazer as alterações e/ou adaptações no projeto do Hotel, inclusive com alteração de áreas e de destino destas, bem como na Convenção de Condomínio, a fim de viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos celebrados com a B&B;

d) que, as aquisições iniciais dos bens e equipamentos para decoração, montagem e equipagem foram feitas e custeadas pela B&B;

e) que, os gastos com pré-operação e capital de giro inicial foram suportados pela B&B;

f) que, os termos e condições relacionados à exploração hoteleira da unidade autônoma destinada ao uso hoteleiro, objeto deste Contrato, incluindo os procedimentos de entrega de unidades se encontram disciplinados neste e nos contratos firmados com a B&B, todos de conhecimento do(s) ora **COMPRADOR(ES)**.

12.7 - O presente **"Quadro Resumo"** é parte integrante do instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade imobiliária hoteleira denominado de "Condomínio Hotel Florêncio de Abreu", sendo que as condições da venda ora efetuadas são compostas pelo presente "Quadro Resumo" e pelas cláusulas contratuais que integram um único instrumento (contrato), para todos os fins.

Ciência e concordância expressa do(s) COMPRADOR(A/ES) quanto aos termos deste Capítulo XII:

COMPRADOR(A/ES)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA HOTELEIRA E OUTRAS AVENÇAS

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

I - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA:

CLÁUSULA 1ª - Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender ao(s) **COMPRADOR(A/ES)** e este a dela adquirir, para entrega pronta e acabada, a unidade descrita e caracterizada no "Quadro Resumo", com respectiva fração ideal de terreno e correspondente coparticipação nas áreas de uso comum, livre de impostos, taxas e outros ônus, com exceção daquele mencionado no Capítulo IX, cláusula 9.5 do Quadro Resumo.

II - DO PREÇO, REAJUSTE E PARCELAMENTO:

CLÁUSULA 2ª - O preço certo e ajustado para a venda ora prometida, para pagamento à vista, é o constante do quadro resumo, que o(s) **COMPRADOR(A/ES)** optou por pagar parceladamente, na forma ali descrita, observados os demais termos deste contrato, notadamente no que se refere à obrigação de pagar com a incidência de juros, reajustes monetários e apuração de diferenças. Fica certo ainda que somente o pagamento integral do preço total aqui contratado, dará ao(s) **COMPRADOR(A/ES)** o direito a transmissão da propriedade da unidade autônoma e respectiva fração ideal no terreno.

Parágrafo primeiro – Todas as parcelas do preço constantes do "Quadro Resumo" deste, vencíveis serão pagas em moeda circulante nacional reajustadas pelo Índice Geral de Preços para o Mercado (IGP-M), publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) na Revista Conjuntura Econômica, inclusive as prestações vencidas e eventualmente não pagas, calculado "pro rata die", sendo que o índice base será o referente a 2 (dois) meses anteriores ao mês da assinatura desse contrato.

Parágrafo segundo – Quando da atualização das parcelas, deverá ser utilizado o índice referente ao segundo mês anterior ao do vencimento da parcela a ser atualizada de forma acumulada com a data base do contrato.

Parágrafo terceiro – Este instrumento particular assinado pelas partes, nos termos do artigo 784, III do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), é título executivo extrajudicial podendo, para tanto, a **VENDEDORA** executá-lo em caso de inadimplência do(s) **COMPRADOR(A/ES)**, nos termos da Lei e deste contrato.

Parágrafo quarto – A partir da data da assinatura deste Contrato, caso a obra já tenha sido entregue, serão acrescidos às parcelas do preço, juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema Price de amortização. **Fica esclarecido que os valores das parcelas mencionadas no quadro resumo, com inclusão de juros, são meramente**

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



indicativos, uma vez que os mesmos poderão sofrer variação em função da data de pagamento.

Parágrafo quinto – A opção do **COMPRADOR(A/ES)** pelo pagamento a prazo não representa qualquer alteração no preço de venda ajustado para pagamento uno e à vista. Assim, os reajustamentos e juros aqui pactuados expressam a livre vontade das partes em preservar o efetivo valor da transação e o imprescindível equilíbrio econômico e financeiro dessa avença, até sua final liquidação.

Parágrafo sexto – Na hipótese de vir a ser editada nova legislação ou determinação governamental, ou ainda congelamento de preços, tablita ou deflator que possam atingir o presente instrumento, os mesmos não poderão alterar o critério de apuração do saldo devedor aqui ajustado, ficando certo que o reajustamento das parcelas e do saldo devedor obedecerá sempre os critérios aqui definidos.

Parágrafo sétimo – Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes do presente instrumento incidirão sobre o saldo devedor no dia 1º (primeiro) de cada mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura deste contrato ou das datas fixadas para vencimento das parcelas de preço.

Parágrafo oitavo – Considerando o disposto no parágrafo sexto desta cláusula, o acerto final de contas é que representará o exato cumprimento das obrigações assumidas pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)**, pelo que se constitui em condição suspensiva da consecução do objeto deste instrumento, ou seja, somente a quitação do preço revestirá o objeto da presente avença de plena eficácia.

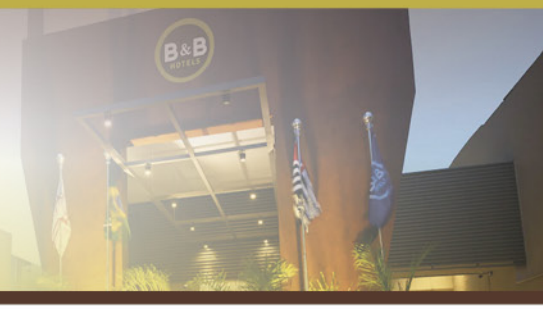
Parágrafo nono – Não serão permitidos quaisquer pagamentos que não sejam feitos por meio de cobrança bancária específica. **Fica estabelecido que a falta do recebimento de avisos de cobrança não exime o (s) COMPRADOR(A/ES) de efetuar (em) o pagamento dos valores das parcelas previstas no compromisso, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação, estando o(s) COMPRADOR(A/ES), a teor do acima exposto, também obrigado(s) a comunicar, por escrito, eventual alteração de seu endereço para entrega de documentos.**

Parágrafo dez – As partes expressamente reconhecem que:

a) A manutenção dos reajustes aqui pactuados ao longo de toda vigência deste Contrato e dos que o sucederem É CONDIÇÃO ESSENCIAL DO NEGÓCIO, necessária ao seu equilíbrio econômico;
b) O presente Contrato representa ATO JURÍDICO PERFEITO, e de livre vontade das partes, NÃO PODENDO SER PREJUDICADO POR LEGISLAÇÃO POSTERIOR, tal como dispõe a Constituição Federal, artigo 5º, inciso XXXVI.

Parágrafo onze - As prestações não pagas no dia do vencimento, poderão ser recebidas, desde que acrescidas de correção monetária pelo índice adotado neste

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



contrato, a partir do dia do vencimento até o dia da final liquidação, de multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, mais 1% (um por cento) ao mês a título de juros (*pro rata die*), além de honorários de advogado ora fixados entre as partes, caso haja interferência dos mesmos para cobrança administrativa, em 10%(dez por cento) do valor do débito (artigo 389 e 395 do Código Civil).

Parágrafo doze – No caso de atraso no pagamento das parcelas do preço, poderá a **VENDEDORA** notificar o(s) **COMPRADOR(A/ES)**, por interpelação judicial ou extrajudicial, neste caso por intermédio do Registro de Títulos e Documentos ou por outro meio com comprovação de recebimento, com prazo de 15 (quinze) dias para que a mora seja purgada, sob pena de caracterização de inadimplemento absoluto, na forma da lei – Decreto Lei 745, de 07/08/1969, alterado pela Lei nº 13.097/2015, ficando o presente contrato resolvido de pleno direito na forma do artigo 474 do Código Civil Brasileiro, operando-se nos termos deste instrumento no que diz respeito à resolução contratual. A **VENDEDORA**, alternativamente, ao seu critério exclusivo, diante da inadimplência apresentada, poderá considerar as parcelas vincendas, devidas em sua totalidade e por antecipação, conforme preceitua o artigo 1.425, III do Código Civil Brasileiro, tornando-se exigíveis, então, todas as parcelas vencidas e não pagas e as vincendas do preço, acrescidas da correção monetária, juros, multa, encargos do parágrafo acima e demais cominações legais.

Parágrafo treze – Caso a **VENDEDORA** aceite, eventualmente, e por solicitação do(s) **COMPRADOR(A/ES)**, algum dos pagamentos aqui estipulados com atraso, isto nunca significará novação contratual, mas mera tolerância, cabendo, neste caso, ao(s) **COMPRADOR(A/ES)**, as despesas de cobrança e mora, inclusive as judiciais (honorários advocatícios) que desde já são arbitradas em 10% (dez por cento) no caso de cobrança administrativa e 20% (vinte por cento) para os casos de cobrança judicial.

III - DA SUBSTITUIÇÃO DOS ÍNDICES:

CLÁUSULA 3ª – Se o IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas adotado neste instrumento for extinto ou congelado, ou por qualquer motivo inaplicável, integral ou parcialmente, ou ainda deixar de refletir a correta atualização monetária, fica estabelecido entre as partes como índice substitutivo o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), também publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

CLÁUSULA 4ª – Ocorrendo as hipóteses previstas na Cláusula 3ª, também em relação ao substitutivo acima eleito, fica desde já acordada a aplicação de índice, à escolha das Partes, que melhor reflita a variação do custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade.

CLÁUSULA 5ª - A comunicação da substituição de índices deverá ser feita pela **VENDEDORA** ao(s) **COMPRADOR(A/ES)**, verbalmente ou por escrito e terá efeito meramente ratificatório, razão pela qual a substituição se operará a partir do fato que lhe deu origem e não da comunicação.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CLÁUSULA 6ª - No caso de desconhecimento dos índices de reajuste estabelecidos neste contrato, por qualquer motivo, até as datas ajustadas para pagamento, faculta-se à **VENDEDORA** a aplicação provisória da última atualização, ou a projeção do índice, efetuando-se um acerto de contas no mês imediatamente subsequente ao que for publicado o índice.

IV - DAS AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS:

CLÁUSULA 7ª - Fica assegurado ao(s) **COMPRADOR(A/ES)**, nos termos do parágrafo segundo do artigo 52 da Lei 8.078/90, o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto, desde que com a devida atualização monetária do preço pelos índices constantes deste Contrato, ainda que aplicados proporcionalmente até a data em que for realizada a antecipação de valores.

CLÁUSULA 8ª - A antecipação parcial dar-se-á pela ordem cronológica inversa de seus vencimentos, não podendo ser inferior ao valor atualizado de uma parcela, sendo ainda vedada a liquidação antecipada de prestações ou parcelas do saldo devedor, enquanto não tiverem sido satisfeitas e quitadas àquelas vencidas anteriormente à data da antecipação. Ainda, das parcelas, cujos valores estiverem acrescidos de juros, os mesmos serão abatidos proporcionalmente à data da antecipação, nos termos do texto legal acima mencionado.

CLÁUSULA 9ª – O(s) **COMPRADOR(A/ES)** deverá(ão) comunicar à **VENDEDORA** a sua intenção de efetuar a antecipação do pagamento da totalidade ou de parte do saldo devedor, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, para que a **VENDEDORA** possa calcular o valor de tais antecipações de conformidade com as disposições previstas neste Contrato. Fica claro ainda que mesmo na hipótese de amortização total e antecipação do saldo do preço, a outorga de escritura definitiva de venda e compra somente ocorrerá nos termos e no momento do Capítulo VII adiante.

V – DO PRAZO DE ENTREGA:

CLÁUSULA 10 – A entrega do imóvel ao(s) **COMPRADOR(A/ES)** está condicionada ao recebimento integral do preço à **VENDEDORA**, bem assim, se houver ao cumprimento pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)** de todos os itens e cláusulas relacionadas no Capitulo IX - "DAS CONDIÇÕES DO EVENTUAL FINANCIAMENTO", especialmente a aprovação ou assinatura do contrato de financiamento (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) ao(s) **COMPRADOR(A/ES)**, se for o caso, ou mesmo qualquer outro documento indispensável e que garanta nos termos deste instrumento o recebimento integral do preço sem remanescentes, após o último desses eventos.

Parágrafo primeiro: Assim, o(s) COMPRADOR(A/ES) tem ciência que as obras do empreendimento já foram concluídas e que as chaves da unidade objeto deste Contrato e das demais, tendo em vista a condição especifica de ser uma unidade hoteleira e em razão dos documentos referidos neste Contrato, foram entregues à Mandatária descrita na Cláusula 11, abaixo, nos termos deste Contrato, sendo que o(s) COMPRADOR(A/ES)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



estão esclarecidos e cientes de que só poderão exercer o direito de receber e usufruir dos frutos da unidade adquirida após a quitação integral do preço de venda.

Ciência e concordância expressa do(s) COMPRADOR(A/ES) quanto aos termos deste Capítulo V:

COMPRADOR(A/ES)

VI – DA POSSE

CLÁUSULA 11 – O(s) **COMPRADOR(A/ES)** têm ciência que já foi realizada a vistoria da Unidade Autônoma pela empresa Artelia Brasil Desenvolvimento e Gerenciamento Ltda. (CNPJ nº 06.286.396/0001-61) (a "Mandatária"), vistoria esta a qual fica, desde já, aprovada pelo(s) **COMPRADOR(A/ES)**, tendo a Mandatária já recebido as chaves da Unidade Autônoma em razão da operação hoteleira.

CLÁUSULA 12 – O(s) **COMPRADOR(A/ES)**, através da Mandatária, será(ão) imitido(s) na posse indireta da Unidade Autônoma quando da quitação do preço deste Contrato.

CLÁUSULA 13 – As chaves da Unidade Autônoma já se encontram com a Mandatária em razão da operação hoteleira.

CLÁUSULA 14 – A transferência de titularidade da unidade autônoma observará as seguintes regras:

a) nos casos em que houver quitação do Preço, o(s) **COMPRADOR(A/ES)**, por si ou por um procurador especialmente constituído por instrumento público de mandato, lavrará(ão) a escritura definitiva de venda e compra, bem como providenciará seu registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;

b) nos casos em que ainda houver saldo devedor, o(s) **COMPRADOR(A/ES)**, por si ou por um procurador especialmente constituído por instrumento público de mandato, firmará o instrumento particular de venda e compra, com força de escritura pública e pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, bem como providenciará o registro do referido instrumento no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

CLÁUSULA 15 – A **VENDEDORA** poderá exercer o direito de retenção da Unidade Autônoma, em qualquer uma das situações acima, se:

a) o(s) **COMPRADOR(A/ES)** não estiver(em) adimplente(s) com todas as parcelas do saldo do preço, com vencimento até a data prevista para a entrega da unidade autônoma;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



b) o(s) **COMPRADOR(A/ES)** não estiver(em) adimplente(s) com todas as demais despesas oriundas deste Contrato, inclusive aquelas decorrentes de eventual celebração;

c) o(s) **COMPRADOR(A/ES)** não estiver(em) adimplente(s) com todas as demais obrigações contratuais, de natureza pecuniária ou não pecuniária;

d) o(s) **COMPRADOR(A/ES)** se recusar(em) a assinar a Escritura Definitiva de Venda e Compra ou o instrumento particular de venda e compra, com força de escritura pública com Pacto de Alienação Fiduciária, prevista neste Contrato, ou outra equivalente, se assim exigida pela **VENDEDORA**.

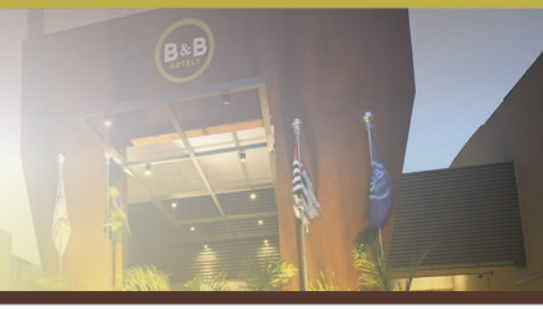
CLÁUSULA 16 – Caso a **VENDEDORA** exerça seu direito de retenção da unidade ora compromissada, fica desde logo ajustado que até que o(s) **COMPRADOR(A/ES)** esteja(m) apto(s) a se imitir na posse indireta, eventuais valores recebidos em razão de locação ou exploração hoteleira de referida unidade pertencerão à **VENDEDORA**, não cabendo ao(s) **COMPRADOR(A/ES)** qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem.

CLÁUSULA 17 – É certo que por se tratar de um empreendimento hoteleiro todas as unidades autônomas deverão ser destinadas para uso como meio de hospedagem e, portanto, integrarão obrigatoriamente o *pool*. Assim, torna-se necessário que, para o pleno desenvolvimento das atividades hoteleiras, todas as unidades devam estar à disposição e aptas à operação pela **B&B**. Desta forma, a posse direta da Unidade Autônoma continuará com **B&B** enquanto viger o Contrato de Locação – B&B, de tal modo que a unidade integre de imediato o *Pool* hoteleiro, revertendo eventual renda relativa à Unidade Autônoma porventura decorrente da SCP à **VENDEDORA**, conforme estabelecido no Contrato de SCP, sendo certo que: (i) durante os 2 (dois) primeiros anos contados do início do prazo locatício estabelecido no Contrato de Locação – VENDEDORA, os rendimentos do(s) **COMPRADOR(ES)** advindos da unidade hoteleira consistirão no valor do aluguel a ser pago pela **VENDEDORA**; e (ii) findo o período de 2 (dois) anos de locação da Unidade Autônoma nos termos do Contrato de Locação– VENDEDORA, os rendimentos do(s) **COMPRADOR(ES)** advindos da unidade hoteleira consistirão nos dividendos que lhe(s) serão pagos no âmbito da SCP.

CLÁUSULA 18 – O(s) **COMPRADOR(A/ES) DECLARA(M)** ter conhecimento e aceitar que, só será considerada recebida unidade autônoma de comprador que estiver adimplente com as obrigações assumidas nos termos deste Contrato, conforme informação prestada pela **VENDEDORA**, ficando consignado que:

a) a responsabilidade da Mandatária pela vistoria é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ou foram apontados e reclamados perante a **VENDEDORA** que, como incorporadora do Empreendimento, é a responsável por saná-los ou determinar que sejam sanados; e

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



b) a Mandatária, quando do recebimento de mencionada unidade autônoma, não ficou responsável por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de incorporadora do Empreendimento.

CLÁUSULA 19 – Além das penalidades previstas no presente Contrato, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** responderá(ão) pelas perdas e danos causados à **VENDEDORA,** se a não transferência de titularidade da unidade autônoma se motivar por:

a) recusa, omissão, ou atraso injustificado por parte do(s) **COMPRADOR(A/ES)** na lavratura da escritura definitiva ou instrumento particular com força de escritura pública, por prazo superior a 30 (trinta) dias da data de sua convocação para esse fim; e
b) em razão do inadimplemento dele(s) **COMPRADOR(A/ES)** no cumprimento das obrigações constantes deste Contrato.

Parágrafo único – Ocorrida qualquer uma das hipóteses acima:

a) a **VENDEDORA** poderá adotar as medidas administrativas e legais para prevenir suas responsabilidades e prover a conservação e ressalva de seus direitos; e
b) não afetará a assistência ao empreendimento no prazo previsto neste Contrato e no Manual do Proprietário, nem importará na redução ou prorrogação do prazo de assistência do pós-obra.

CLÁUSULA 20 – Dadas as especificidades do empreendimento, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** responde(m) pelo pagamento do IPTU e demais encargos que incidam sobre a fração ideal e acessões (Unidade Autônoma), **desde a data de imissão indireta na posse da Unidade Autônoma, podendo esta coincidir (ou não) com a data de lavratura da escritura definitiva ou celebração do instrumento particular com força de escritura pública**.

CLÁUSULA 21 – Recebida a Unidade Autônoma, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** não poderá(ão), a qualquer tempo, executar qualquer alteração ou modificação de que natureza for, sem a prévia autorização da **B&B** (haja vista no caso desta, a necessidade de manutenção dos padrões da Marca da **B&B**) e somente após deliberação da Assembleia Geral do Condomínio. Deliberada eventual alteração ou modificação a ser empreendida na Unidade Autônoma, o(s) **COMPRADOR(A/ES)**, se preciso for, fica(m) obrigado(s) a tomar as medidas necessárias perante os órgãos públicos competentes, mediante a obtenção das licenças e aprovações que se fizerem necessárias, sob pena de perda da garantia de obra.

CLÁUSULA 22 – É expressamente vedada toda e qualquer alteração na Unidade Autônoma ou nas áreas comuns que impliquem em alterações na fachada, estrutura da edificação sem a anuência da **B&B**.

CLÁUSULA 23 – O(s) **COMPRADOR(A/ES)** deverá(ão) dar conhecimento à **B&B** a respeito do Manual do Proprietário, a fim de que esta possa 7consultá-lo e examiná-lo antes de promover qualquer obra o reparo na Unidade Autônoma.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



VII – DA ESCRITURA:

CLÁUSULA 24 – Após o cumprimento pela **VENDEDORA** das obrigações previstas neste instrumento e do atendimento das formalidades já realizadas, obriga-se a ora **VENDEDORA**, a outorgar ao(s) **COMPRADOR(A/ES)**, DESDE QUE O MESMO TENHA CUMPRIDO TODAS AS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DESTE CONTRATO, NOTADAMENTE O PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO, a escritura de venda e compra do imóvel objeto deste instrumento ou, conforme o caso, o instrumento particular com força de escritura pública.

Parágrafo primeiro – A escritura será lavrada mediante solicitação da **VENDEDORA** em Tabelião indicado pela mesma, correndo todas as despesas decorrentes da Escritura Definitiva por conta do(s) **COMPRADOR(A/ES)**, inclusive o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), antiga SISA, custas do Tabelião e Registro de Imóveis, entre outras.

Parágrafo segundo – O(s) **COMPRADORES(A/ES)** se compromete(m) ainda e se obriga(m), no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados do último pagamento do preço deste Contrato, a lavrar a competente escritura pública de venda e compra nos termos desta cláusula e Contrato, o que não ocorrendo, será instado mediante notificação extrajudicial a proceder o ato no prazo de 15 (quinze) dias da notificação sob pena da competente ação judicial de obrigação de fazer cumulada com as perdas e danos.

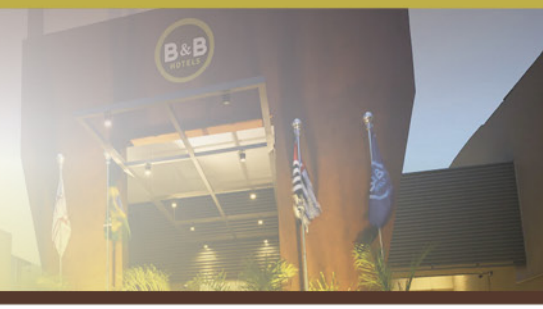
Parágrafo terceiro – O(s) **COMPRADORES(A/ES)** se compromete(m) e se obriga(m), concomitante a outorga da escritura e ou assinatura do contrato de financiamento bancário/alienação fiduciária, no prazo máximo de 30 (trinta) dias destes, a atualizar o cadastro imobiliário fiscal junto a Prefeitura Municipal de São Paulo para constar seu nome no IPTU a ser lançado, obrigando-se e se responsabilizando, ainda, perante o fisco, pelo pagamento do mesmo conforme prescreve os artigos 32; 121 e 131,I do Código Tributário Nacional.

Parágrafo quinto – Caso a **VENDEDORA** venha a sofrer qualquer medida administrativa e/ou judicial relativa ao não pagamento do imposto acima mencionado (IPTU) de obrigação do(s) **COMPRADOR(A/ES)**, como por exemplo mas não se limitando a, inscrição no CADIN, ação de execução fiscal promovida pela Municipalidade, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** arcará(ao) com todas as despesas que forem despendidas pela **VENDEDORA** para resguardo administrativo e ou judicial de seus direitos, inclusive custas e honorários advocatícios, além de outras despesas comprovadas pela **VENDEDORA**, bem assim eventual indenização por danos materiais e morais decorrentes dos prejuízos da **VENDEDORA**.

VIII – DOS EFEITOS DO DISTRATO E DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO DO(S) COMPRADOR(A/ES):

CLÁUSULA 25 – O não pagamento de quaisquer das parcelas do preço, dará a **VENDEDORA** a faculdade de interpelar judicialmente ou notificar extrajudicialmente o(s) **COMPRADOR(A/ES), conforme disposição constante no parágrafo treze da cláusula 2º,**

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



acima. A **VENDEDORA** pode, ainda, nos termos do artigo 52 da lei 4.591/64 reter a unidade até o efetivo pagamento do preço.

Parágrafo primeiro – A VENDEDORA poderá, ainda, a seu critério, caso opte pelo mesmo, dispensando os termos do "caput" no que se refere à legislação, promover o leilão dos direitos da promessa de venda e compra aqui pactuada, compreendendo a(s) fração(ções) ideal(ais) do terreno e as acessões corporificadas – desde que ocorra o atraso superior a 03 (três) meses no cumprimento de qualquer obrigação deste instrumento – o qual se realizará na forma e prazos previstos nos incisos VI e VII do artigo 1° da Lei 4864/65 e parágrafos 1° ao 7° do artigo 63 da Lei 4591/64, que o(s) COMPRADOR(A/ES) declara ter conhecimento, ficando reservado à VENDEDORA o direito de preferência. Caso ocorra o leilão previsto, a VENDEDORA poderá, nos termos dos incisos VI e VII do artigo 1° da Lei n° 4864/65, promover a transferência para terceiros dos direitos decorrentes deste contrato, observadas as disposições legais aplicáveis, ficando, para tal fim, investida de mandato improrrogável com poderes constantes do parágrafo 5° do artigo 63 da Lei 4591/64, que o(s) COMPRADOR(A/ES) confere neste ato expressa e irrevogavelmente.

Parágrafo segundo – Com implementação da alienação fiduciária do imóvel, prevista neste contrato, persistirá o reajuste do saldo do preço nas condições aqui pactuadas, passando a ser aplicáveis as disposições da Lei nº 9.514/97 e da Lei 10.931/04 para o caso de inadimplemento do(s) **COMPRADOR(A/ES)** bem como as condições e forma de cobrança e bem assim eventual resolução do contrato.

CLÁUSULA 26 – Em razão da resolução deste contrato por inadimplemento das parcelas do preço, ou em razão do inadimplemento absoluto de qualquer obrigação do(s) **COMPRADOR(A/ES)** prevista neste contrato, ou até nos casos de resilição do contrato, com a consequente celebração do instrumento de distrato, a devolução ao(s) **COMPRADOR(A/ES)** das quantias pagas pela aquisição da unidade autônoma, devidamente atualizadas monetariamente de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, será efetuada nos termos do Capítulo XI do Quadro Resumo.

Parágrafo primeiro – Resolvem ainda as partes de comum acordo que não haverá, no caso de rescisão de qualquer espécie ou motivo, devolução por quantias pagas por modificações de estrutura ou acabamento na unidade, devendo ainda, neste caso, arcar o(s) COMPRADOR(A/ES) com os custos para reposição do estado anterior do imóvel.

Parágrafo segundo – Os valores pagos pela VENDEDORA diretamente para a intermediadora/imobiliária e ou corretor de imóveis associado/autônomo, a título de comissão e intermediação da presente venda e compra de imóvel, serão devidamente descontados do valor a ser devolvido ao(s) COMPRADOR(A/ES), de acordo com os valores das notas fiscais e ou recibos dos pagamentos efetivados a este título.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Ciência e concordância expressa do(s) COMPRADOR(A/ES) quanto aos termos deste Capítulo VIII:

COMPRADOR(A/ES)

IX – DA CESSÃO:

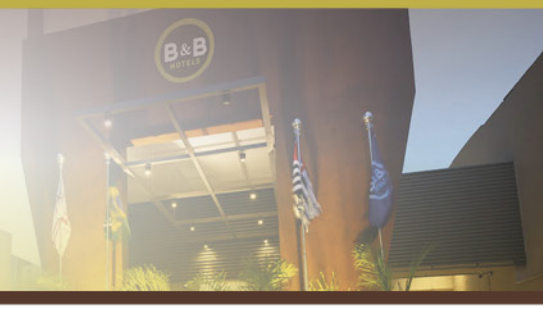
CLÁUSULA 27 – A cessão deste Contrato só será possível mediante prévia anuência, por escrito, da **VENDEDORA**, sob pena de o(s) **COMPRADOR(A/ES)** cedente tornar-se solidário com o cessionário no cumprimento das obrigações deste Contrato, e desde que e o(s) **COMPRADOR(A/ES)** esteja(m) em dia com todas as obrigações assumidas, podendo transferir os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, mediante o pagamento da taxa de 3% (três por cento) sobre o total atualizado deste Contrato à título de taxa de expediente pela anuência e fiscalização da cessão, bem como pela confecção do documento de transferência, ficando o cessionário, além de assumir todas as obrigações do mesmo, responsável pelo pagamento juntamente com o cedente por todos os impostos, taxas e demais despesas decorrentes da cessão, em especial o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, devendo, ainda, ser observado o disposto na Cláusula 12.5 do QUADRO RESUMO.

Parágrafo primeiro – A **VENDEDORA** se reserva no direito, como interveniente e credora deste Contrato, de avaliar o cadastro pessoal e financeiro do eventual cessionário, podendo diante da avaliação recusar a contratação e transferência do contrato.

Parágrafo segundo – Em qualquer hipótese de cessão, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** se comprometem a fazer constar do instrumento que vier celebrar com terceiros a obrigação de o adquirente/cessionário aderir, respeitar e se sub-rogar nos instrumentos mencionados na Cláusula 12.1(i) e na Cláusula 12.4 do Quadro Resumo, bem como de respeitar e se sujeitar ao disposto no Contrato de Prestação de Serviços e no Contrato de Locação – B&B previstos, respectivamente, na Cláusula 12.1(ii) e na Cláusula 12.4 do Quadro Resumo. As obrigações previstas nestas cláusulas deverão ser observadas integralmente em todas as transações envolvendo as unidades autônomas, incluindo em hipóteses de revenda.

Parágrafo terceiro – Em caso de cessão de direitos do presente Contrato e/ou de alienação da unidade autônoma, deverá ser concedido pelo(s) **COMPRADOR(A/ES**) o direito de preferência à **B&B**, nos moldes do art. 27 da Lei Federal n.º 8.245/91 e de acordo com o Contrato de Locação – B&B. Para tanto, a oferta deverá ser feita por meio de notificação escrita, entregue mediante protocolo, por Cartório de Títulos e Documentos ou por correio com aviso de recebimento, sendo concedido à **B&B** o prazo máximo de 30 (trinta) dias para manifestação.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Parágrafo quarto – Caso a venda pretendida por determinado titular não se concretize no período de 60 (sessenta) dias contados da renúncia pela locatária ao seu direito de preferência, o procedimento de oferta previsto no item acima deverá ser repetido.

X – DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

CLÁUSULA 28 – Qualquer diferença nas áreas comuns ou de utilização privativa constantes das matrículas não darão ao(s) COMPRADOR(A/ES) e seus sucessores, quaisquer direitos a ressarcimentos e ou indenização.

XI – DA DISPONIBILIZAÇÃO E ENTREGA DA UNIDADE:

CLÁUSULA 29 – A unidade foi disponibilizada e vistoriada pela Mandatária fazendo parte do *pool* hoteleiro, que o(s) **COMPRADOR(A/ES)** ratifica(m) ciência e concordância.

CLÁUSULA 30 – As chaves foram entregues nos termos deste Contrato e a unidade faz parte do *pool* hoteleiro, sendo que o(s) **COMPRADOR(A/ES)** fará(ão) jus aos rendimentos da unidade hoteleira somente após a quitação integral do preço deste Contrato.

CLÁUSULA 31 – Ocorrendo rescisão, resilição ou resolução deste contrato, o(s) **COMPRADOR(A/ES)** não terá(ão) direito à indenização por benfeitorias úteis e voluptuárias, que desde já renúncia(m), tampouco pelas benfeitorias e acessões de qualquer espécie introduzidas em discordância com este contrato ou com as posturas municipais e demais normas edilícias referente à aprovação de plantas e introdução de benfeitorias.

XII – DAS CONDIÇÕES DO EVENTUAL FINANCIAMENTO:

CLÁUSULA 32 – Para o caso de Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia – caso a VENDEDORA disponibilize o financiamento direto, ou na hipótese de haver saldo de pagamento ou mesmo o valor eventualmente a ser financiado pela VENDEDORA, será garantido pela alienação fiduciária do imóvel. Esta será formalizada, logo após a autorização da VENDEDORA, que no mesmo ato, através de pacto adjeto, alienará a propriedade resolúvel do mesmo em favor da VENDEDORA, a título de garantia pelo pagamento do débito, sendo que todas as despesas para tal ato, especialmente registro de contrato, emolumentos de Cartório, impostos (ITBI), seguro, contratação de empresa de repasse, entre outras, são de inteira responsabilidade do(s) COMPRADOR(A/ES).

Parágrafo único – A alienação fiduciária do imóvel em garantia obedecerá o disposto na Lei nº 9.514/97 e Lei nº 10.931/2004, no que couber, sendo que, na hipótese acima prevista, a sua formalização é condição essencial do presente negócio, de modo que a demora ou recusa do(s) COMPRADOR(A/ES) em implementá-la no prazo de 10(dez) dias contados da solicitação para tanto, facultará à VENDEDORA considerar rescindido o presente contrato, com a aplicação de multa adicional de 10% (dez por cento) sobre

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



seu valor, atualizado, além da cobrança das despesas e danos decorrentes do inadimplemento.

XIII – DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES:

CLÁUSULA 33 – O(s) **COMPRADOR(A/ES)** declara(m) expressamente que tomou(aram) ciência e concorda(m) que:

a) tomou(aram) conhecimento da Convenção de Condomínio e receberá(ão) fotocópia desta por ocasião da retirada da pasta do comprador no escritório da **VENDEDORA**. O(A/s) **COMPRADOR(A/ES)** compromete(m)-se a fazer respeitar as normas e exigências constantes na Convenção de Condomínio do empreendimento objeto deste instrumento, cuja minuta o(a/s) **COMPRADOR(A/ES)** declara(m) conhecer, ratificando-a integralmente e a qual ficará obrigatoriamente subordinados eventuais futuros adquirentes da unidade autônoma, ainda que seus títulos de aquisição não façam qualquer referência a respeito;

b) receberá(m), por ocasião da entrega da pasta do comprador, fotocópias do memorial descritivo, da Certidão de matrícula da Unidade Autônoma, da minuta da convenção de condomínio registrada e planta do interior da unidade autônoma, Manual do Proprietário/Termo de Garantia-Aquisição Uso e Manutenção do Imóvel – Operação do Imóvel e Manual das Áreas Comuns, Contrato de Prestação de Serviços Técnicos, Contrato de Locação – B&B, e Contrato de SCP, conforme definidos no Anexo I, documentos estes que fazem parte integrante deste contrato;

c) autoriza(m) a **VENDEDORA**, ou alguém por ela indicado a organizar e manter um "stand" de vendas no interior do condomínio com corretores de plantão, bem como uma unidade em exposição enquanto houver unidades a venda;

d) concorda(m) e não se opõe(m) que a **VENDEDORA** mantenha placas de venda no interior do condomínio, bem como corretores de plantão, até a venda da última unidade do edifício; e

e) concorda(m) que, permanentemente, permaneça placa ou outro sinal indicativo da construtora e/ou da incorporadora, nas dependências internas ou externas do edifício.

O(s) **COMPRADOR(A/ES)** declara(m), ainda, que:

f) foi concedido a ele(s), COMPRADOR(A/ES), a oportunidade de previamente examinar este Contrato e seus Anexos, pelo que declara estar bem esclarecido quanto às condições contratuais, não tendo ele qualquer alteração a solicitar e aceitando, na íntegra, as cláusulas deste instrumento que foram efetuadas e assinadas na mais completa boa-fé e com oportunidade de revisão;

g) está(ão) ciente(s) e concorda(m) expressamente que o crédito decorrente do presente instrumento seja representado por cédula de crédito imobiliário (CCI), se for o caso, integral ou fracionária, ou outro documento, a ser emitido pela **VENDEDORA**, podendo ser cedido ou

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



caucionado a terceiros, independentemente de aviso ou concordância do(s) **COMPRADOR(A/ES)**, **estando ciente(s) ainda que neste caso especialmente, com o financiamento direto e a possibilidade de cessão destes créditos não poderá, em hipótese alguma, haver inadimplemento dos pagamentos ou mesmo histórico de atrasos nos pagamentos de quaisquer parcelas do preço, vencidas ou vincendas, ou ainda apontamentos judiciais ou inscrição em quaisquer Serviços de Proteção ao Crédito, sob pena de rescisão contratual com a imputação, a título de perdas e danos com a rescisão, a multa penal compensatória ora estipulada e acordada pelas partes em 10% (dez por cento) sobre o valor pago pelo(s) COMPRADOR(A/ES). O(s) COMPRADOR(A/ES) se obriga(m), quando chamado(s) para tanto e nos termos deste instrumento, a assinar os documentos e contratos eventualmente necessários para esta finalidade**;

h) tem ciência e concorda(m) que só poderá(ão) dispor do direito de propriedade da unidade após o cumprido todos os procedimentos deste contrato, especialmente o pagamento integral do preço;

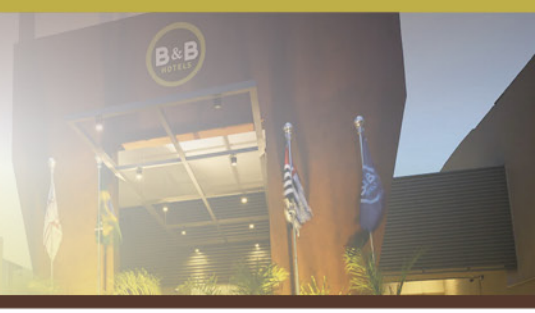
i) assinou(aram), no presente ato, as Declarações do Comprador, que passa a fazer parte integrante do presente Contrato como Anexo I, momento em que recebeu os adequados esclarecimentos sobre o empreendimento;

j) não é(são) Pessoa(s) Impedida(s) nos temos do Contrato de Locação – B&B (conforme o Anexo I), ou seja, não está ou esteve em litígio judicial ou em arbitragem contra a **B&B**, ou que tenha(m) dado causa a uma disputa judicial ou arbitral em face da **B&B** nos últimos 05 (cinco) anos contados da data do evento a que tal disputa faça referência, e compromete-se a não alienar sua unidade para Pessoa Impedida; e

k) não é(são) Empresa(s) Concorrente(s), nos termos do Contrato de Locação – B&B, ou seja, não é(são): (a) (i) sociedade(s) cujo objeto seja a operação hoteleira; (ii) qualquer tipo de pessoa jurídica, especialmente sociedade empresária que figure, direta ou indiretamente, como controlada ou coligada, ou esteja, direta ou indiretamente, sob controle comum de uma sociedade cujo objeto seja de operação hoteleira; (iii) sociedade ou fundo de investimento que figure, direta ou indiretamente, como controlador, nos termos do art. 116 da Lei n. 6.404/76, de sociedade com objeto de operação hoteleira; (b) sociedade que detenha, direta ou indiretamente, participação superior a 10% (dez por cento) do capital total de sociedade com objeto de operação hoteleira, e compromete-se a não alienar sua unidade para Empresa Concorrente.

CLÁUSULA 34 – De acordo com o disposto no inciso XXXVI, do artigo 5º da Constituição Federal, todas as condições ajustadas para a presente transação e especialmente aquelas que tratam do valor das parcelas e encargos mensais, não estão sujeitas a qualquer dispositivo legal editado ou promulgado após esta data.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



XIV – DOS MANDATOS E DESPESAS DECORRENTES:

CLÁUSULA 35 – Os adquirentes qualificados no item 1.2 do quadro resumo, mútua e reciprocamente, constituem-se procuradores um do outro, para fins de receber citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial decorrente do presente contrato, de modo que, realizada a citação ou intimação, na pessoa de qualquer deles, estará completo o quadro citatório.

XV – DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS DECORRENTES DAS UNIDADES HOTELEIRAS:

CLÁUSULA 36 – O(s) **COMPRADOR(ES)** compromete(m)-se a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, para a execução de qualquer serviço no local (mesmo que seja, por exemplo, apenas a de armários ou repintura), considerando que a unidade objeto do presente será e deverá ser mantida montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida pela operadora hoteleira.

CLÁUSULA 37 – A vistoria da unidade autônoma objeto do presente Contrato foi realizada pela Mandatária (indicada na cláusula 11, acima).

CLÁUSULA 38 – O(s) **COMPRADOR(ES)** só terá(ão) direito ao recebimento de sua unidade autônoma desde que este esteja em dia com todas as obrigações assumidas neste Contrato, sob pena de a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64**.**

CLÁUSULA 39 – Caso a **VENDEDORA** exerça seu direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64 e este Contrato, fica desde logo ajustado que até que o(s) **COMPRADOR(ES)** esteja(m) apto(s) a se imitir(em) na posse indireta, eventuais valores recebidos em razão da exploração hoteleira de referida unidade, pertencerão à **VENDEDORA**, não cabendo ao(s) **COMPRADOR(ES)** qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem.

CLÁUSULA 40 – Para os fins de vistoria, recebimento e transferência da posse direta da unidade autônoma à **B&B**, o(s) **COMPRADOR(ES)**, neste ato, confere(m) especiais poderes para a Mandatária para:

a) realizar a vistoria do Empreendimento e de sua Unidade Autônoma;

b) firmar o termo de recebimento da Unidade Autônoma; e

c) após a assinatura do termo de recebimento da unidade autônoma, conforme letra anterior, entregar a posse direta para a **B&B**, a fim de que esta dê continuidade à operação hoteleira.

CLÁUSULA 41 – A **VENDEDORA** informou de modo claro ao(s) **COMPRADOR(ES)** os termos e condições abaixo, os quais foram orientados da concepção e aprovação do empreendimento, conforme consta da Convenção de Condomínio, e que, portanto, são

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



essenciais à sua regular operação e utilização. O(s) **COMPRADOR(ES),** por sua vez, declara(m) em caráter irretratável e irrevogável que a **VENDEDORA** lhe informou de forma clara e inequívoca as condições relativas à operacionalidade do empreendimento.

CLÁUSULA 42 – Em razão da adesão e sub-rogação de que trata o item anterior, o(s) **COMPRADOR(ES) DECLARA(M)** ter conhecimento e aceitar que:

a) o empreendimento foi aprovado para fins exclusivamente hoteleiros dentro de uma plataforma condominial e, como tal, não comporta uso para fins residenciais, ou seja, não poderá usar sua unidade autônoma para moradia e, portanto, a exploração de sua e das demais unidades autônomas deverá ser feita por meio de uma operadora hoteleira nos termos da legislação em vigor;

b) se estiver inadimplente com o pagamento de quaisquer valores indicados neste Contrato, a **VENDEDORA** exercerá o direito de retenção previsto neste Contrato, hipótese em que esta disponibilizará a unidade à operação, recebendo os valores eventualmente decorrentes da operação, sem qualquer direito ao(s) **COMPRADOR(A/ES)** de pleitear qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem com relação a tais valores;

c) em razão das atividades que serão desenvolvidas no empreendimento, certas unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão:

(1) ser destinadas ao uso de deficientes físicos, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;

(2) ser interligadas com outras, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;

(3) ser unificadas, unidas ou subdivididas pela **B&B**, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;

(4) ter sua numeração alterada.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



XVI - DA PUBLICIDADE:

CLÁUSULA 43 – O(A/s) **COMPRADOR(A/ES)** declara(m) que todas as informações, anúncios, prospectos e outras peças promocionais ou elementos de qualquer natureza, que fazem referência à incorporação e venda das unidades do condomínio, prestados ou realizados na época da celebração do presente instrumento, e que ficam fazendo parte integrante e complementar do presente, são suficientemente esclarecedores do empreendimento e se encontram perfeitamente de acordo com as disposições avençadas neste instrumento, nas plantas e na Convenção de Condomínio. Declara, mais, que lhe foi devidamente esclarecido que as ilustrações constantes das peças promocionais são "ilustrações artísticas" ou "sugestões de decoração" e que a entrega do imóvel será nas condições constantes do Memorial e especificações do empreendimento. O paisagismo especificado nas ilustrações artísticas expresso nos folhetos são meramente enunciativos, tendo sido executado com "mudas", cabendo ao Condomínio a responsabilidade de manter e zelar para que o referido paisagismo atinja o nível sugerido no folheto de ilustrações artísticas.

XVII - DO CONHECIMENTO DAS CLÁUSULAS PELO CONSUMIDOR/ADQUIRENTE:

CLÁUSULA 44 – Declara(m) expressamente o(a/s) **COMPRADOR(A/ES)** que aceita(m) este contrato em seus expressos termos, por estar ele, em tudo, conforme as condições que lhe foram apresentadas pela **VENDEDORA** com antecedência suficiente para a sua apreciação e avaliação, da forma de produção do bem aqui objetivado, do preço e de sua correção monetária e das condições de pagamento das parcelas e/ou prestações que o representam, aqui ajustados, esclarecimentos sobre condições para financiamento bancário, alienação fiduciária em garantia, pagamentos dos emolumentos para sua efetivação, enfim, tudo conforme minuta que lhe foi entregue anteriormente pela **VENDEDORA**, razão pela qual não poderá alegar desconhecimento objetivo dos direitos e obrigações envolvidos neste contrato.

CLÁUSULA 45 – AS PARTES ESTABELECEM QUE TODA E QUALQUER TRATATIVA FIRMADA ENTRE O(A/S) **COMPRADOR(A/ES)** E EVENTUAIS CORRETORES DE IMÓVEIS QUE NÃO ESTIVEREM EXPRESSAS NO PRESENTE INSTRUMENTO NÃO SERÃO VÁLIDAS, PARA TODOS OS FINS E EFEITOS DE DIREITO, SALIENTANDO QUE O(A/S) **COMPRADOR(A/ES)** DESDE JÁ VERIFICOU(RAM) E NADA CONSTATOU(RAM) DIFERENTEMENTE DO QUE FOI TRATADO E NEGOCIADO EM RELAÇÃO À PRESENTE PROMESSA DE VENDA E COMPRA.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



XVIII – DISPOSIÇÕES FINAIS:

CLÁUSULA 46 - Por expressa convenção entre as partes, o presente instrumento reveste-se das cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, obrigando-as, seus herdeiros e sucessores a qualquer título ao cumprimento do presente instrumento, não podendo qualquer dos contratantes invocar o direito de arrependimento, caracterizando este pacto para elas, ato jurídico perfeito e acabado.

CLÁUSULA 47 - O presente instrumento poderá ser assinado fisicamente, em 2 (duas) vias de igual teor, ou eletronicamente, caso em que as Partes expressamente reconhecem a validade das assinaturas por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do artigo 10, § 2º da MP 2.220-2. Em caso de assinatura eletrônica, as Partes a aceitam como manifestação de vontade plenamente válida.

CLÁUSULA 48 – Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo-SP, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, _____de _____de 2022.

_____

VENDEDORA: FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

_____

COMPRADOR(A/ES): SR.

_____

COMPRADOR(A/ES): SRA.

TESTEMUNHAS:

1ª _____ 2ª _____

Esta folha de assinaturas integra o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Imobiliária Hoteleira e Outras Avenças assinado em **XX/XX/XXXX**, objetivando a unidade autônoma nº **XX** – "Condomínio Hotel Florêncio de Abreu".

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I B

CONTRATO DE SERVIÇOS TÉCNICOS (INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS E OUTRAS AVENÇAS)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças* (o "Contrato"), as Partes (ou isoladamente a "Parte") que o firmam:

I - CONTRATANTE:

FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.153.273/0001-31, com sede na Avenida do Café nº 277, Bloco B, Conjunto 302, São Paulo-SP, CEP: 04311-900, neste ato representada na forma de seu contrato social (a "**SPE**"); e,

II – CONTRATADA:

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.211.330/0001-04, com sede na Rua Tabapuã, 422, conjunto 51, São Paulo-SP, CEP: 04533-001, neste ato representada na forma de seu contrato social (a "**B&B**").

Firmam, ainda, o presente, como **ANUENTES**,
TARJAB INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53017.612/0001-53, com sede na Avenida do Café nº 277, Bloco B, Conjunto 302, São Paulo-SP, CEP: 04311-900, neste ato representada por seus administradores, na forma do seu contrato social (a "**TARJAB**");
FINANCIÈRE B&B HOTELS, uma sociedade limitada constituída e incorporada sob as leis da França, registrada perante a Companies Registry sob o nº 448 178 533 RCS Brest, com sede na 271, Rue du General Paulet 29200 BREST, neste ato representada por seu procurador (a "**FINANCIÈRE B&B HOTELS**").

CONSIDERAÇÕES

Considerando que,

(a) a **SPE** é a proprietária do terreno localizado na Rua Florêncio de Abreu nº 752, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 26.643, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo (SP) ("Imóvel");

(b) a **SPE** é uma sociedade de propósito específico controlada pela TARJAB, uma empresa que atua no mercado imobiliário no Brasil há mais de 30 (trinta) anos, com projetos em São Paulo e Curitiba e com experiência em projetos de incorporação imobiliária e instituição de condomínio, e pretende desenvolver e construir um empreendimento hoteleiro no Imóvel ("Hotel"), conforme detalhado abaixo;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

(c) a **B&B** é subsidiária brasileira de um grupo hoteleiro europeu, com sede social na França, que está envolvida na exploração de hotéis econômicos com prestação de serviços de qualidade aos seus consumidores, demonstrando a sua experiência, seriedade, conhecimento administrativo, bem como capacidade operacional e comercial;

(d) de acordo com o projeto apresentado na Prefeitura Municipal de São Paulo, a **SPE** deverá construir o Hotel, com 292 (duzentas e noventa e duas) unidades autônomas hoteleiras, bem assim áreas comuns que lhes correspondam, cujo lançamento deverá ocorrer até, no máximo, 30 (trinta) dias após: (i) a aprovação do projeto arquitetônico perante a Prefeitura, incluindo a expedição do alvará de aprovação e execução das obras; (ii) o registro do memorial de incorporação do Hotel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente; e (iii) a aprovação ou dispensa de registro pela CVM (o "Lançamento");

(e) a conclusão e Entrega das Obras Civis do Hotel deverá ocorrer em até, no máximo, 31 (trinta e um) meses a contar de seu Lançamento, observadas as disposições do item 12.1, adiante, e ressalvadas as hipóteses de atraso por Eventos Extraordinários que afetem as obras de construção;

(f) a **SPE** será exclusivamente responsável por projetar, bem como por incorporar, comercializar e construir o Hotel;

(g) o Hotel terá caraterísticas de um produto hoteleiro econômico e a **SPE** deseja que ele seja operado por uma empresa com *know how* na operação de hotéis econômicos, razão pela qual buscou no mercado empresas aptas a desenvolver esse tipo de operação;

(h) a **SPE** não tem expertise no desenvolvimento e construção de hotéis econômicos, e a **SPE** deseja que a **B&B** use seu expertise na operação de hotéis econômicos para (1) auxiliar a **SPE** na formatação do Hotel, para que ele seja compatível com a operação de um hotel econômico, sob os padrões da Marca; e, (ii) operar o Hotel, quando concluído, por meio de um Contrato de Locação Não Residencial que deverá ser firmado por uma sociedade em conta de participação, composta por todos os proprietários das unidades autônomas e representada por uma outra sociedade Afiliada à **TARJAB**, na qualidade de sócia ostensiva ("SCP"), como locadora, e pela **B&B,** como locatária ("Contrato de Locação");

(i) a **SPE** pretende que a **B&B,** nas épocas próprias, lhe preste os serviços de implantação do FF&E inicial do Hotel em conformidade com os termos e condições a seguir;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

(j) a **B&B** é licenciada da marca "**B&B Hotels**" (a "Marca") e beneficiária de certos conceitos, padrões e procedimentos operacionais que serão empregados na operação do Hotel;

(k) a Data de Abertura do Hotel está prevista para ocorrer em até 03 (três) meses após a conclusão de suas obras e expedição do respectivo auto de conclusão ("Habite-se") e da ocorrência de determinados eventos indicados neste Contrato (itens 12.3 e 12.3.1.), ressalvadas as hipóteses de atraso por Eventos Extraordinários (conforme definido abaixo) que possam afetar as atividades de equipagem e a pré-operação do Hotel;

(l) a **SPE** deverá promover o Lançamento das unidades autônomas do Hotel para pessoas físicas e jurídicas que pretendam adquirir ativos imobiliários de empreendimento hoteleiro, submetido a uma plataforma condominial; e,

(m) os representantes legais das Partes estão devidamente legitimados a celebrar o presente Contrato,

RESOLVEM as Partes, de comum acordo, firmar o presente Contrato, conforme as condições a seguir pactuadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins do presente Contrato e da relação jurídica dele derivada, as expressões grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado a elas atribuídas no Anexo 1.1 (Definições).

CLÁUSULA SEGUNDA – PROPÓSITO E OBJETO

2.1. O objeto e propósito do presente Contrato é definir os termos e condições relativos:

(i) à elaboração e aprovação do projeto do Hotel, pela **SPE**, perante os órgãos públicos competentes (conforme Seção 4 do presente Contrato);

(ii) à solicitação de pedido de dispensa de registro do projeto do Hotel perante a CVM (conforme Seção 4 do presente Contrato);

(iii) ao desenvolvimento, lançamento e construção do Hotel, pela **SPE** (conforme Seções 4 e 5);

(iv) à prestação dos serviços técnicos e de pré-abertura, pela **B&B** à **SPE** (conforme Seções 7 e 8);

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



(v) ao procedimento de inspeção para verificação do cumprimento das obrigações da **B&B** e da **SPE** (conforme Seção 11 abaixo); e,

(vi) à criação de certas garantias de cada Parte e das **ANUENTES** em benefício da outra (conforme Seções 14 e 15 abaixo).

2.2. Cientes da complexidade e da dinâmica envolvida no presente contrato, as Partes, de boa-fé, comprometem-se a manter um processo de permanente diálogo, com vistas a assegurar o melhor resultado ao **Hotel** e seu enquadramento dentro dos padrões da **Marca**.

2.3. Integram o presente Contrato os seguintes Anexos:

- Anexo (a) - Cópia da matrícula atualizada do Imóvel;
- Anexo 1.1 – Definições;
- Anexo 4.1.2(i) – Minuta do Contrato de SCP;
- Anexo 4.1.2(ii) – Minuta da Convenção de Condomínio;
- Anexo 4.1.2(iii) - Minuta do Memorial de Incorporação;
- Anexo 4.2 – Minuta do Compromisso de Compra e Venda de Unidades Autônomas do Hotel;
- Anexo 5.1 (i) e (ii)– Especificações Técnicas (Padrões da Marca);
- Anexo 5.1 (iii) – Programação das Obras Civis;
- Anexo 5.2 – Cópia do Projeto de Arquitetura;
- Anexo 9.1 – Escopo do Fornecimento da Implementação do FF&E (Scope of Supply); e
- Anexo 14.1.1 – Minuta da Carta de Crédito.

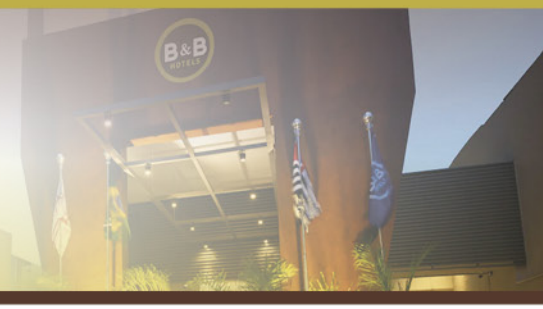
CLÁUSULA TERCEIRA – CRONOGRAMA DOS PRAZOS E EVENTOS

3.1. As Partes deverão observar os seguintes prazos, sem embargo de outros que venham a ser ajustados por escrito pelas Partes:

a) para a apresentação para a CVM pela **SPE**, dos documentos indicados no item 4.1.2: - vinte (20) dias a partir da aprovação final por escrito das Partes dos documentos a serem apresentados à CVM;

b) para Lançamento ao público das vendas das unidades autônomas que compõem o Hotel pela **SPE** - 30 (trinta) dias após: (i) a aprovação do projeto arquitetônico perante a Prefeitura, com expedição do alvará de aprovação e execução das obras, (ii) o registro do memorial de incorporação do Hotel no Cartório de Registro de Imóveis competente, e (iii) a aprovação ou dispensa de registro pela CVM;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



c) para a conclusão e Entrega das Obras Civis do Hotel pela **SPE** - 31 (trinta e um) meses a contar de seu Lançamento, conforme previsto no item 12.1, adiante;

d) para a execução das obras dos Quartos-Modelo pela **SPE** – conforme definido no item 5.7.2 abaixo;

e) para a implantação do FF&E inicial, realização das atividades de pré-abertura pela **B&B** e obtenção pela **B&B** de licenças operacionais necessárias para as atividades– 03 (três) meses contados da data de expedição do Habite-se, observado o disposto na cláusula 7.1.1; e,

f) para o início das operações do Hotel pela **B&B**, na Data de Abertura, conforme definida nas cláusulas 12.3. e 12.3.1.

3.2. As Partes ajustam que o cronograma alvo para a aprovação, construção, recebimento e abertura do Hotel poderá ser postergado apenas em decorrência de atrasos decorrentes de Eventos Extraordinários. O não cumprimento dos prazos indicados nesta Cláusula, pelas Partes, exclusivamente em razão de Eventos Extraordinários, não acarretará qualquer penalidade de Parte a Parte.

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES DA SPE EM RELAÇÃO À APROVAÇÃO DA CVM E LANÇAMENTO

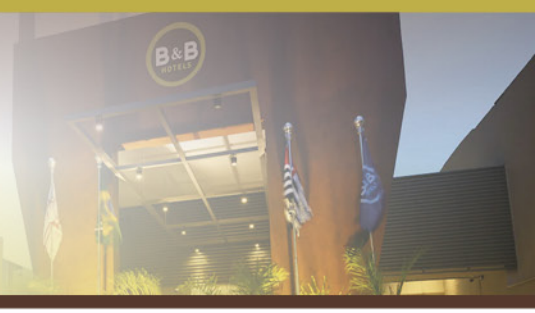
4.1. A **SPE**, como incorporadora e coofertante será a única e exclusiva responsável por elaborar tempestivamente todos os documentos necessários à submissão à CVM, em consonância com a legislação aplicável, ao pedido de dispensa de registro de oferta pública de um valor mobiliário, consubstanciado por um contrato de investimento coletivo.

4.1.1. Referidos documentos deverão ser apresentados à **B&B**, para sua ciência e aprovação, exclusivamente no tocante às questões relativas à Marca, à operação do Hotel e informações disponibilizadas no prospecto. Em qualquer hipótese, o prazo de análise dos documentos pela **B&B**, na qualidade de coofertante, não deverá exceder 30 (trinta) dias contados a partir da apresentação de cada documento.

4.1.2. A **SPE** se compromete a efetuar o protocolo dos documentos requeridos perante a CVM em até 20 (vinte) dias contados da aprovação final por escrito das Partes do conteúdo do prospecto.

4.2. O compromisso de venda e compra de unidades autônomas do Hotel a ser firmado com os adquirentes, obrigatoriamente, deverá ser elaborado conforme o modelo constante do Anexo 4.2.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



4.3. As Partes reconhecem que o preço de venda das unidades terá como referência os valores definidos no estudo de viabilidade protocolado e aprovado pela CVM. O preço para a venda das unidades não deverá comprometer o equilíbrio da transação, inclusive para os adquirentes. Em caso de aumento dos preços (em comparação aos preços indicados no estudo de viabilidade), as Partes se comprometem a, de boa fé, discutir os novos preços a serem praticados pela **SPE**.

4.4. Em razão da alienação de unidades autônomas hoteleiras que a **SPE** promoverá, fica ajustado que não haverá necessidade de prévia notificação à **B&B**, haja vista que todos os respectivos adquirentes, ao celebrarem seus contratos de aquisição, automática e obrigatoriamente se declararão cientes de todos os direitos e deveres decorrentes deste Contrato e de seus Anexos, aos quais se tornarão vinculados. Entretanto, a **SPE** deverá entregar cópia dos contratos celebrados à **B&B**, em até 30 (trinta) dias contados da assinatura dos respectivos contratos.

4.4.1. A **SPE** e os compradores das unidades autônomas não poderão comercializar unidades do Hotel para Empresa Concorrente ou Pessoa Impedida. A proibição contida neste item deverá ser informada pela **SPE** aos compradores das unidades e deverá constar expressamente no contrato de compra e venda de unidades, conforme previsto no Anexo 4.2.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DA SPE EM RELAÇÃO À APROVAÇÃO DO PROJETO, DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO

Aprovação do Projeto

5.1. A **SPE** desenvolverá e construirá o Hotel de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura e demais órgãos públicos competentes, e, ainda, de acordo (i) com os padrões da Marca, conforme indicado no Anexo 5.1 (i); (ii) com as especificações técnicas e os outros requisitos operacionais formalmente aprovados pela Partes, nos termos do Anexo 5.1 (ii), (iii) com o cronograma de obras de construção civil constante do Anexo 5.1 (iii), exceto se a **SPE** exercer seu direito de desistir da incorporação, conforme disposto na Seção 6, abaixo.

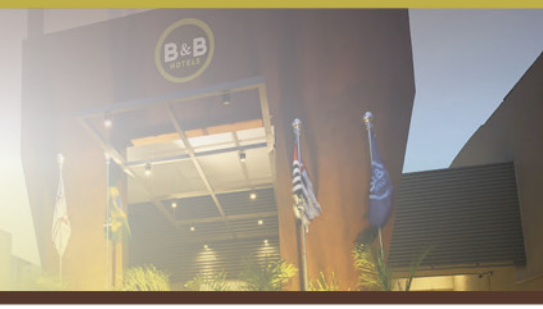
5.2. A **SPE** declara que o projeto arquitetônico do Hotel, o qual está em fase final de aprovação pela Prefeitura de São Paulo e demais órgãos públicos competentes (Anexo 5.2), cumpre com todas as normas previstas e exigidas pelas leis aplicáveis.

5.2.1. A **B&B** declara que possui ciência do teor do projeto do Hotel que está em fase de aprovação perante os órgãos públicos competentes, de acordo com o Anexo 5.2, e que tal projeto atende os requisitos necessários à futura operação do Hotel no que se refere aos padrões da Marca.

5.2.2. A **B&B** já disponibilizou à **SPE** especificações técnicas, contendo normas de desempenho, por exemplo, acústica, ar-condicionado, especificações de materiais a serem usados, dentre outros itens considerados relevantes pela

JUR_SP - 23910634v24 11304002.378603 6

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



B&B, que deram origem as especificações técnicas e requisitos operacionais que compõem o Anexo 5.1 (ii) deste Contrato desenvolvido em conjunto pelas Partes.

5.2.3. Em particular (e sem limitação à generalidade da Seção 5.2), em razão das exigências legais e da necessidade de a operação hoteleira ter unidades autônomas adequadas ao uso de pessoas com deficiências, a **SPE** será responsável por verificar as exigências legais e executar o projeto arquitetônico do Hotel e suas respectivas obras, em atendimento às exigências dos órgãos públicos competentes, de forma que o Habite-se do Hotel seja emitido regularmente. Caso exista alguma exigência por parte de órgãos públicos, anterior ou posterior à emissão do Habite-se, mas anterior à emissão da licença de funcionamento inicial do Hotel pela **B&B**, ou posterior à licença de funcionamento inicial, mas com fato gerador anterior à emissão do Habite-se, no sentido de que sejam promovidas adequações no Hotel em relação às pessoas com deficiência, a **SPE** se compromete a efetuar tais adequações, sendo facultado à **SPE**, entretanto, contestar as exigências judicial ou administrativamente.

5.2.4. Na hipótese de serem feitas exigências na forma do item 5.2.3, acima, as Partes concordam que a Data de Abertura do Hotel será postergada até que todas as exigências tenham sido integralmente cumpridas pela **SPE**. Nesta hipótese, em função do atraso na abertura do Hotel, em decorrência do descumprimento pela **SPE** da obrigação estabelecida no item 5.2.3., supra, aplicar-se-ão as disposições previstas no item 5.11 e seus subitens, adiante.

5.2.4.1. A **SPE** também deverá indenizar a **B&B** pelos danos comprovadamente sofridos, excluídos lucros cessantes, na hipótese de impedimento da operação do Hotel após sua abertura, em decorrência exclusiva do descumprimento, pela **SPE**, da obrigação estabelecida no item 5.2.3, supra.

5.2.5. A disposição contida nos itens 5.2.4 e 5.2.4.1, acima, sobreviverão ao término do presente Contrato.

5.3. As Partes concordam que, uma vez que o projeto arquitetônico seja aprovado pela Prefeitura, referido projeto somente poderá ser alterado ou modificado mediante aprovação escrita das Partes, salvo se as alterações decorrerem de adequações técnicas requeridas pelos órgãos competentes, e que serão promovidas pela **SPE**. Nesta hipótese, a **SPE** informará a **B&B** dos ajustes efetuados, em atendimento às exigências administrativas requeridas pelos órgãos competentes e empreenderá seus melhores esforços para que referidas alterações atendam aos padrões da Marca e das Especificações Técnicas.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5.4. Uma vez finalizados os projetos executivos pela **SPE** ou por terceiros por ela contratados, os mesmos deverão ser submetidos à análise e aprovação da **B&B**, exclusivamente quanto ao cumprimento dos requisitos do Anexo 5.1 (ii) na forma e prazo estabelecidos neste Contrato. Os seguintes projetos executivos serão analisados pela **B&B** sob o aspecto da operação hoteleira: projeto de acústica; os projetos de sistema elétrico, hidráulico, ar-condicionado, paisagismo, sistema de iluminação, informática, telefonia, dentre outros. Fica acordado que o direito de a **B&B** analisar os aspectos operacionais acima mencionados não deverá limitar a obrigação da **SPE** com relação aos aspectos técnicos do projeto e seu cumprimento com as normas e regulamentos aplicáveis, o que deverá permanecer como responsabilidade exclusiva da **SPE**.

5.4.1. A **B&B** terá o prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento de cada projeto executivo para informar à **SPE** por escrito da sua aprovação ou eventuais desconformidades no projeto com os padrões e conceitos da Marca, as quais serão verificadas e, se aplicável, adequadas pela **SPE**, caso estejam em desconformidade com as disposições do Anexo 5.1, (ii).

5.5. Caso a **B&B** constate, antes da Data de Abertura, que durante a incorporação e construção do Hotel, a **SPE** deixou de obedecer a qualquer projeto por ela aprovado, em sendo possível, a **B&B** poderá, a seu critério: (i) solicitar à **SPE**, por escrito, que corrija o projeto dentro de até 90 (noventa) dias contados do recebimento da comunicação, ou no menor prazo possível, se a natureza da obra, comprovadamente, exigir prazo mais extenso; ou, (ii) promover os reparos por conta e ordem da **SPE,** caso esta não o faça, cobrando-lhe os gastos incorridos.

5.5.1. Caso a **B&B**, na qualidade de locatária do Hotel, constate e demonstre, após a Data de Abertura que, durante a incorporação e construção do Hotel, a **SPE** deixou de obedecer a qualquer projeto por ela aprovado, em sendo possível, a **B&B** notificará a Sócia Ostensiva da SCP sobre tal evento para que esta solicite que a **SPE** corrija a falha dentro de 90 (noventa) dias, ou no menor prazo possível, se a natureza da obra, comprovadamente, exigir prazo mais extenso, sob pena de a **B&B** poder, a seu critério, (i) promover as adequações, descontando o valor incorrido da Locadora; ou (ii) solicitar que a Locadora aporte os recursos necessários à realização das adequações.

5.6. Fica desde logo ajustado entre as Partes que, em não sendo possível, por impedimento legal, que a **SPE** aplique as especificações técnicas contendo as normas de desempenho fornecidas pela **B&B** (Anexo 5.1 (ii)) as Partes deverão se reunir para, juntas e de boa fé, decidirem as medidas que deverão ser adotadas visando adaptar o projeto para o mais próximo possível das especificações técnicas fornecidas pela **B&B**, de modo a permitir que o projeto se enquadre nas normas de desempenho exigíveis para atender os padrões da Marca e as necessidades operacionais da **B&B**, e

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



evitando, por outro lado, o aumento relevante de custos de obras e/ou na prorrogação do prazo de conclusão do Hotel.

5.6.1. Caso as Partes não cheguem a um acordo quanto ã possibilidade de adaptação do projeto para atendimento, da forma mais próxima possível, dentro da viabilidade econômico-financeira e de cronograma do empreendimento, das especificações técnicas que determinam as regras de desempenho fornecidas pela B&B para cumprir com os padrões da Marca e as necessidades operacionais da B&B, nos termos do item 5.6, acima, o presente Contrato e o Contrato de Locação poderão ser rescindidos pela B&B, sem que seja devido qualquer ônus ou penalidade. Em tal hipótese, a carta de crédito adiante mencionada deverá ser automaticamente rescindida e perderá sua eficácia.

Desenvolvimento e *Construção*

5.7. A SPE é a única responsável por elaborar o projeto de construção, bem como pela incorporação e construção do Hotel, se comprometendo com a aprovação e custeio de todos os projetos perante os örgãos competentes, com a ART — Anotação de Responsabilidade Técnica por seus profissionais, cumprindo todas as leis, regulamentos, códigos de construção e outras exigências municipais ou de outras autoridades governamentais para a implantação do Hotel.

5.7.1. A SPE será a exclusiva responsável por todas as contratações, execução de obra e controle de gastos de construção.

5.7.2. Em até 15 (quinze) dias da (i) conclusão do 5º andar (laje do 6º andar), e (ii) conclusão do 13º andar (laje do 14º andar), a SPE deverá informar a B&B da data em que o quarto-modelo *single* padrão e o quarto-modelo *double* estarão disponíveis, respectivamente, para que a B&B possa dar início ao processo de vistoria e aprovação de tais quartos-modelo, permitindo, assim, que após sua aprovação, a SPE possa utilizá-los como modelo para a construção das demais unidades autônomas do Hotel (em conjunto, os "Quartos-Modelo").

5.7.3. A B&B deverá participar da vistoria para aprovação dos Quartos-Modelo, juntamente com as pessoas que entender necessárias ou úteis, em data e horário a serem acordados pelas Partes. O processo de montagem, equipagem, testes de funcionalidade e operacionalidade, e vistoria de cada tipo de quarto-modelo pela B&B deverá ser concluido em até 45 (quarenta e cinco) dias contados do recebimento da comunicação feita pela SPE de que o quarto-modelo sing/e ou *double,* conforme o caso, está disponível. Os gastos relacionados ao FF&E dos Quartos-Modelo serão custeados pela B&B.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5.7.4. Durante cada vistoria dos Quartos-Modelo, as Partes firmarão um protocolo de vistoria ("Protocolo de Vistoria dos Quartos-Modelo") que deverá registrar a aprovação da **B&B** ou, se aplicável, as falhas e defeitos dos Quartos-Modelo, no que respeita a funcionalidade e operacionalidade do quarto. Em caso de falhas ou defeitos, a **SPE** deverá corrigi-los o quanto antes, não podendo ultrapassar 30 (trinta) dias, e novas vistorias deverão ser realizadas até a aprovação final. Todas as vistorias e aprovação final serão registradas no Protocolo de Vistoria dos Quartos-Modelo.

5.7.5. A **SPE** se compromete a executar os quartos do Hotel de acordo com os Quartos-Modelo aprovados pela **B&B**.

5.7.6. Para fins de esclarecimento, as Partes declaram e concordam, que (a) a aprovação final dos Quartos-Modelo, mediante a celebração do Protocolo de Vistoria dos Quartos-Modelo não implica a entrega, pela **SPE** à **B&B**, dos Quartos-Modelo e/ou de qualquer parte das obras do Hotel; e (b) o não cumprimento de qualquer dos quartos do Hotel com as características dos Quartos-Modelo aprovados será considerado como Pendência Impeditiva e impedirá a ocorrência da Entrega das Obras Civis e, por consequência, a Abertura do Hotel, conforme abaixo definido, por causa atribuível à **SPE**.

5.8. Sem prejuízo das garantias prestadas pelas Partes, a **B&B** não é responsável perante a **SPE** e/ou quaisquer terceiros pela elaboração e/ou execução dos projetos, nem pela comercialização e construção do Hotel ou pela mão de obra e materiais a serem empregados, salvo pela obrigação legal da **B&B** na qualidade de coofertante, no que se refere a questões operacionais do Hotel, conforme previsão no prospecto a ser apresentado à CVM.

5.9. A aprovação de materiais e projetos pela **B&B** não implica na revisão de cálculos estruturais, de cargas físicas ou elétricas, ou de qualquer outro aspecto técnico da construção, porquanto tal aprovação limita-se a verificar a conformidade de especificações técnicas e requisitos operacionais, relacionados a normas de desempenho de natureza operacional hoteleira, voltadas a atender os padrões da Marca, nos termos deste Contrato.

5.10. Mediante conclusão das obras civis, a **SPE** será responsável por obter o certificado de conclusão (Habite-se) para o Hotel. No dia seguinte à obtenção do Habite-se, a **SPE** deverá permitir o acesso pela **B&B** e seus subcontratados ao Hotel para fins de implementação do FF&E inicial, permanecendo a **SPE** responsável pela execução das obras civis do Hotel.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5.11. As Partes ajustam uma tolerância para a Entrega das Obras Civis, conforme item 12.1, adiante, de 03 (três) meses a contar do término do prazo de 31 (trinta e um) meses após o Lançamento. Para tanto, a **SPE** deverá, dentro do 25º. (vigésimo quinto) mês contados do Lançamento, notificar a **B&B**, por escrito, informando: (i) se a Entrega das Obras Civis ocorrerá dentro do prazo de 31 (trinta e um) meses contados do Lançamento; ou, (ii) o novo prazo previsto para Entrega das Obras Civis, sendo que este não poderá ultrapassar o prazo de tolerância de 03 (três) meses, ou seja, o novo prazo não poderá ultrapassar a 34 (trinta e quatro) meses contados do Lançamento.

5.11.1. Caso a Entrega das Obras Civis seja realizada pela **SPE** dentro do novo prazo por ela informado, conforme item 5.11, "ii", acima, não será devida pela **SPE** qualquer penalidade por atraso de obras, observado, entretanto, o disposto no subitem 5.11.1.2.

5.11.1.1. Na hipótese de a **SPE** promover a Entrega das Obras Civis dentro de 31 (trinta e um) meses contados do Lançamento, a **B&B** deverá considerar como data de início para fins de cálculo da atualização do Aluguel Fixo, a data de Lançamento.

5.11.1.2. As Partes ajustam que a **SPE** terá um período de tolerância para a Entrega das Obras Civis de 90 (noventa) dias a contar do 1º dia após o término do 31º mês do Lançamento. Assim, as Partes ajustam que o número de dias não utilizados pela **SPE** dentro do período de tolerância será incorporado no cálculo da atualização do Aluguel Fixo, alterando-se a data de início da correção, aplicando-se, para tanto, 57% do INCC, *pro rata die*.

5.11.2. Caso a Entrega das Obras Civis não seja realizada dentro do novo prazo informado pela **SPE**, conforme item 5.11, "ii", acima, caberá à **SPE** reembolsar a **B&B** pelas despesas pré-operacionais comprovadamente incorridas durante o período de atraso, e não aproveitáveis após a Abertura do Hotel, bem como pelos prejuízos comprovadamente sofridos pela **B&B**, exceto lucros cessantes.

5.11.3. Sem prejuízo do disposto no item 5.11.2, acima, caso a Entrega das Obras Civis não ocorra dentro do prazo máximo de 03 (três) meses contados da nova data de entrega informada pela **SPE**, conforme item 5.11, acima, e ressalvadas as hipóteses de Eventos Extraordinários, será facultado à **B&B** rescindir o presente Contrato e o Contrato de Locação, por inadimplemento da **SPE**, aplicando-se a esta as penalidades previstas neste Contrato.

Outras Obrigações

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5.12. Além disso, caberá à **SPE** cumprir as obrigações abaixo, dentre outras previstas neste Contrato:

a) Promover, às suas expensas, a aprovação do projeto do Hotel perante a Prefeitura e obter a licença de construção correspondente, bem como todas as licenças, alvarás e certificados necessários para a construção e conclusão das obras do Hotel, sendo responsável, ainda, pela elaboração (por si ou por terceiros que contratar) de todos os projetos executivos (exceto o relacionado à montagem, equipagem e decoração do Hotel, este de responsabilidade da **B&B**);

b) Obedecer aos requisitos exigidos pelos órgãos públicos competentes, conforme legislação vigente aplicável, e de acordo com os projetos aprovados;

c) Incorporar e construir o Hotel, dentro do prazo e de acordo com as condições acordadas neste Contrato;

d) Observar e cumprir as orientações e solicitações de adequação feitas pela **B&B**, desde que de acordo com presente Contrato;

e) Instalar e manter em bom estado de conservação durante a vigência deste Contrato, placas e avisos divulgando a construção do Hotel, a qual deverá obedecer a legislação em vigor e atender as especificações fornecidas pelo departamento de marketing da **B&B**, caso tais placas ou avisos contenham qualquer divulgação da Marca;

f) Obter a aprovação ou dispensa de registro da CVM e comercializar as unidades autônomas;

g) Encaminhar à **B&B**:

(i) sempre que por esta for solicitado, todos os projetos arquitetônicos e executivos do Hotel, que demonstrem como ele se acha construído (*as built*), plotados e em arquivo eletrônico (extensão.dwg, auto CAD);

(ii) após a conclusão das obras, os documentos abaixo (em cópia autenticada, quando não for possível a entrega do original):

1. Auto de Conclusão (habite-se);
2. Auto de Verificação de Segurança – AVS
3. Certidão Negativa de Débitos do Instituto Nacional de Seguridade Social relativa à mão de obra empregada na construção do Hotel;
4. Certidão de Quitação do Imposto Sobre Serviço - ISS relativa às obras do Hotel;
5. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



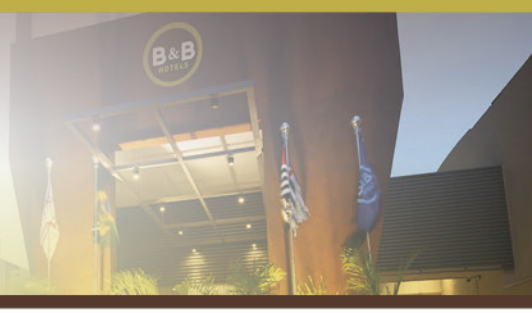
6. Outros documentos que sejam solicitados pelos órgãos públicos locais para comprovação da regularidade da edificação;
7. Certidão atualizada da matrícula do Hotel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis com averbação da construção do Hotel;
8. Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente;
9. Cópia de todos os projetos, inclusive executivos e desenhos do Hotel, plotados e em arquivo eletrônico na extensão solicitada pela **B&B**, conforme indicado na alínea anterior;
10. Termos de garantia dos bens e equipamentos adquiridos pela **SPE** ou pelo Condomínio, em relação ao Hotel;
11. Relação de fornecedores de materiais, bens e equipamentos, com telefone e endereço de contato;
12. Relação atualizada de adquirentes de unidades autônomas, acompanhada de cópia simples dos instrumentos de aquisição;
13. Manuais e cópia das respectivas apólices de seguro e garantias para os equipamentos e outros maquinários instalados no Hotel;
14. Cópia de todas as apólices de seguro obtidas para cada um dos subcontratados que trabalharam na construção do Hotel; e
15. Cópia de todas as apólices de seguro obtidas pela **SPE** para a construção do Hotel.

h) Informar à **B&B**, por escrito, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, o prazo previsto para o término das obras civis, para permitir que seja possível, após a sua conclusão, o início da Implantação do FF&E inicial;

i) Realizar, por si ou por terceiros que contratar, testes de equipamentos e sistemas do Hotel, os quais poderão ser acompanhados por um representante da **B&B**, a critério exclusivo da **B&B**: (i) operação dos elevadores; (ii) sistemas de aquecimento e de descontaminação de água; (iii) balanceamento e controle de ar condicionado e água quente; (iv) sistema de distribuição de água quente e fria; (v) sistema de esgoto e águas servidas; (vi) sistema de *sprinkler* e detecção de fumaça, restritos às áreas públicas específicas como de alta circulação; (vii) sistemas de telefonia, alarme e comunicações (para incêndio e segurança); (viii) sistemas de som; (ix) sistemas de suprimento da energia de emergência (gerador, luzes de emergência); (x) desempenho acústico; (xi) energia elétrica, saneamento básico e gás; (xii) informática e telecomunicações; (xiii) cabeamento elétrico e de TV a cabo; e, (ix) em outros equipamentos e sistemas existentes no Hotel;

j) Contratar a Fiscalizadora das Obras e de FF&E, às suas expensas e conforme estabelecido abaixo, e corrigir as pendências constantes da lista de pendências (*punch list*) elaborada pela Fiscalizadora das Obras, conforme disposto neste Contrato; e

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



k) Reembolsar a **B&B** das despesas com transporte, traslado, estada, alimentação, custos administrativos, lavanderia, telefonia, entre outras, que tenham sido incorridas também quando da realização dos serviços previstos neste Contrato, até o limite previsto no item 13.5, abaixo.

5.13. A **SPE** neste ato se compromete a obter a expressa autorização da **B&B** para qualquer alteração que possa impactar a operação do Hotel pela **B&B** e/ou a estrutura do negócio aqui previsto (equacionado na forma de SCP e locação), que venha a ser efetuada nas minutas de compromisso de venda e compra de unidades autônomas, do contrato de constituição de SCP, da convenção de condomínio e do regimento interno do Hotel.

CLÁUSULA SEXTA – DESISTÊNCIA DA INCORPORAÇÃO

6.1. De acordo com o artigo 34 da Lei 4.591/64, a **SPE** se reserva o direito de desistir da incorporação imobiliária caso, pelo menos, 35% (trinta e cinco por cento) das unidades autônomas que podem ser vendidas a investidores (excluídas as unidades a serem entregues à Agro Pastoril Nittom Ltda., de acordo com o item 6.1.1., abaixo, e as 29 (vinte e nove) unidades do Hotel a serem entregues à **TARJAB** (ou uma entidade membro do grupo da **TARJAB**), não tenham sido vendidas ao público no período de até 3 (três) meses contados do registro do memorial de incorporação do Hotel perante o Cartório de Registro de Imóveis, sendo certo que, após (i) o término deste prazo sem que a **SPE** tenha exercido seu direito de desistência; ou (ii) a venda de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) das unidades comercializáveis aos investidores, o que ocorrer primeiro, a **SPE** estará vinculada ao término da construção do Hotel dentro do cronograma de prazos acordado no presente Contrato.

6.1.1. A **SPE** assumiu a obrigação de construir unidades autônomas e entregar 21 (vinte e uma) destas unidades em permuta à Agro Pastoril Nittom Ltda. (proprietário anterior e vendedor do imóvel), em contrapartida pela aquisição do terreno. Tal antiga proprietária (como adquirente de tais unidades), ou seus sucessores na referida aquisição, serão sócios participantes da SCP, sendo que as respectivas unidades integrarão o Hotel e serão disponibilizadas para locação, de acordo com o Contrato de Locação.

6.1.2. Caso a **SPE** exerça seu direito de desistência da incorporação, conforme cláusula 6.1 acima, este Contrato, o Contrato de Locação e a carta de crédito ficarão automaticamente rescindidos e perderão sua eficácia, sem que qualquer penalidade seja devida.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA B&B EM RELAÇÃO AOS SERVIÇOS TÉCNICOS E ATIVIDADES DE PRÉ-ABERTURA

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

7.1. A **B&B** se obriga a prestar os serviços técnicos e de pré-abertura abaixo listados à **SPE**, dentre outros previstos neste Contrato:

a) Revisão dos documentos necessários a serem apresentados à CVM, que devem ser elaborados pelos advogados da **SPE** e revisados pela **B&B** exclusivamente sobre assuntos que se relacionam à Marca, a operação do Hotel e informações contidas no memorando de oferta (prospecto);

b) Acompanhamento do Lançamento e do processo de comercialização das unidades autônomas, a ser realizada exclusivamente pela **SPE** e colaborando com a realização de palestras para corretores e divulgação para o público das informações sobre a Marca e a **B&B**;

c) Orientação e aprovação, por meio de seu departamento de marketing, de todo material de marketing e divulgação do Hotel;

d) Orientação para eventual alteração ou modificação do projeto arquitetônico decorrentes de adequações técnicas determinadas pelos órgãos competentes, observadas as disposições estipuladas no item 5.6 acima;

e) Análise dos projetos executivos que serão elaborados pela **SPE** quanto ao cumprimento dos padrões da Marca e do Anexo 5.1 (i), sendo acordado que eventuais desconformidades serão apontadas pela **B&B**, para verificação e, se aplicável, adequação pela **SPE**;

f) Orientação para realização de eventuais ajustes no memorial descritivo de acabamentos de obras do Hotel (art. 32, letra "g", da Lei 4591/64);

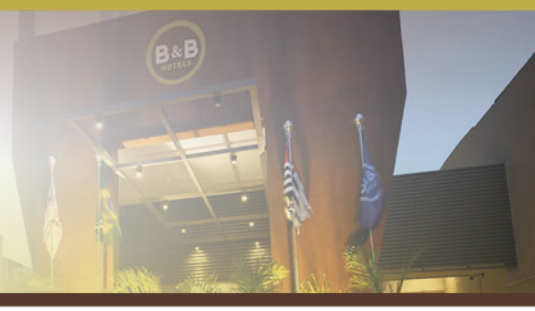
g) Realizar vistorias periódicas durante as obras do Hotel, com emissão de relatórios, a critério da **B&B**, para fins de identificar eventuais divergências entre o projetado e o executado no que diz respeito aos padrões da Marca e o cumprimento das disposições ajustadas neste Contrato; e,

h) Adquirir e instalar o FF&E inicial, de acordo com os termos e condições a seguir, arcando com as despesas pré-operacionais e capital de giro do Hotel, sem qualquer custo para a **SPE** ou aos adquirentes das unidades do Hotel.

> **7.1.1.** O prazo para realização das atividades pré-operacionais é de 03 (três) meses, contados da emissão do Habite-se, ressalvados eventuais atrasos decorrentes de Eventos Extraordinários e atraso na obra pela **SPE**.

7.2. Os serviços técnicos e de pré-abertura objeto deste Contrato consistirão unicamente na prestação de serviços pela **B&B** de natureza hoteleira, com vistas ao

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



aperfeiçoamento dos projetos e melhor aproveitamento do Hotel, a fim de que este possa ser operado como um empreendimento hoteleiro sob a Marca.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA B&B EM RELAÇÃO ÀS ATIVIDADES PRÉ-OPERACIONAIS E CAPITAL DE GIRO INICIAL

8.1. A **SPE** reconhece que a **B&B** terá total liberdade para avaliar e utilizar a quantia relativa às despesas pré-operacionais e do capital de giro inicial, não podendo qualquer questão relacionada às referidas despesas e capital de giro ser utilizada como marco para a execução da carta de crédito pela **SPE**.

8.1.1. A **B&B** garante que aportará as despesas pré-operacionais e o capital de giro inicial nas épocas próprias, permitindo a regular abertura, funcionamento e operação do Hotel.

8.2. Além da Seção 7 acima, as atividades pré-operacionais do Hotel serão custeadas e realizadas exclusivamente pela **B&B.** As atividades pré-operacionais são ora listadas de forma indicativa, mas não exaustiva, e serão desenvolvidas a critério e de acordo com *know how*, discricionariedade, forma e prazo usualmente aplicáveis pela **B&B** em outros projetos que administra:

a) seleção, contratação e treinamento (quando necessário), da mão de obra que trabalhará na operação do Hotel;

b) implantação do sistema operacional de infraestrutura administrativa do Hotel, contemplando todo o esquema documental, jurídico e administrativo de faturamento para a cobrança de diárias e serviços a serem fornecidos aos hóspedes e clientes, bem como de toda a estruturação contábil e de impressos e documentos para a operacionalidade do Hotel;

c) aquisição de materiais operacionais, suprimentos e etc.;

d) elaboração de programa contendo as ações promocionais e de marketing para a abertura do Hotel e respectivo plano geral, com a inclusão do Hotel em sistemas nacionais e internacionais de reservas e em outros que a **B&B** entender convenientes;

e) obtenção das licenças, alvarás e autorizações que permitam o regular funcionamento do Hotel;

f) outras atividades que, por sua natureza, sejam necessárias ao início da operação do Hotel.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DA B&B EM RELAÇÃO AO FF&E INICIAL (MONTAGEM, EQUIPAGEM E DECORAÇÃO DO HOTEL)

9.1. A **B&B** será exclusivamente responsável pela aquisição e instalação dos itens do FF&E inicial descritos no Anexo 9.1., como tal.

9.2. Para fins de Implantação do FF&E inicial, **B&B** deverá:

a) a seu critério, contratar pessoas físicas ou jurídicas que farão o projeto de decoração de interiores;

b) a seu critério, contratar empresa especializada em implantação hoteleira; e,

c) ter recebido da **SPE** o acesso temporário (posse provisória) ao Hotel no dia útil seguinte à emissão do Habite-se.

9.3. O prazo para Implantação do FF&E inicial é de 03 (três) meses, contados da emissão do Habite-se e desde que a **B&B** e seus contratados tenham obtido direito de acesso temporário (posse provisória) ao Hotel, ressalvados eventuais atrasos decorrentes de Eventos Extraordinários e da entrega da obra pela **SPE**.

CLÁUSULA DÉCIMA – VISTORIAS DAS OBRAS PELA B&B

10.1. Durante a vigência deste Contrato e até a Data de Abertura do Hotel, a **B&B** deverá realizar, no mínimo, 4 (quatro) vistorias ao Hotel, com a finalidade exclusiva de assegurar que a **SPE** está cumprindo com as especificações, conceitos operacionais e padrões da Marca na construção do Hotel. Adicionalmente a tais vistorias, a **B&B** poderá conduzir outras vistorias nas obras, a seu critério. As vistorias da **B&B** serão realizadas com o acompanhamento de um preposto da **SPE**, e o agendamento das visitas será feito com, ao menos, 02 (dois) dias de antecedência da data pretendida.

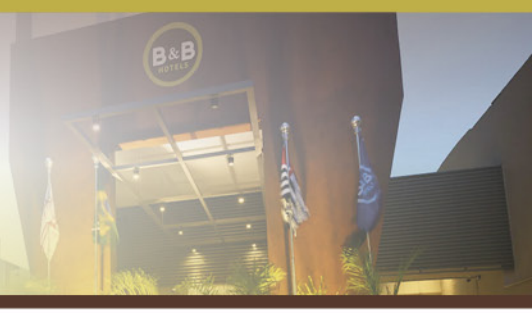
10.2. A responsabilidade da **B&B** pelas vistorias do Hotel, conforme disposto neste Contrato, será limitada à verificação do cumprimento das obras ao disposto no Anexo 5.1(i) e (ii), e não deverá, de nenhuma forma, diminuir o direito do locador e/ou dos adquirentes das unidades autônomas perante a **SPE**, nem a responsabilidade da **SPE** por todas as questões relativas à incorporação e construção do Hotel.

10.3. Após a realização de cada vistoria, se for o caso, as Partes assinarão um termo, indicando as pendências encontradas e os prazos e providências que deverão ser observados pela **SPE** para saná-las.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – VISTORIAS PELA FISCALIZADORA

(i) Vistoria das Obras

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



11.1. As Partes acordam em escolher de comum acordo uma empresa independente especializada em fiscalização de empreendimento imobiliário para realizar a vistoria final das obras do Hotel, após sua conclusão, com o propósito de atestar a execução apropriada das obras do Hotel pela **SPE** nos termos deste Contrato ("Fiscalizadora das Obras"). As Partes deverão negociar conjuntamente os termos e condições da respectiva contratação. Uma vez aprovados os termos e condições do respectivo contrato de serviços pelas Partes, tal empresa será contratada pela **SPE**, às suas expensas e com a anuência da **B&B**, sendo certo que o respectivo contrato com a Fiscalizadora de Obras deverá ser assinado em até 30 (trinta) dias contados desta data.

11.2. Após a conclusão das obras civis, a Fiscalizadora das Obras realizará a vistoria, e deverá emitir um relatório em 02 (duas) vias, e entregá-los para a **SPE** e para a **B&B**. A **SPE** e a **B&B** terão o prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento do relatório para indicar eventuais discordâncias e/ou correções à Fiscalizadora das Obras, devendo esta, no prazo adicional de 05 (cinco) dias, emitir um novo relatório contemplando ou não as discordâncias/correções apontadas, a seu critério, e cujo relatório se tornará vinculativo para as Partes, de acordo com o contrato a ser celebrado com a Fiscalizadora das Obras ("Relatório Final de Vistoria das Obras"). Para fins de emissão do Relatório Final de Vistoria das Obras, estas deverão estar concluídas de acordo com o projeto aprovado e o Anexo 5.1(i) e (ii) ao presente Contrato, não podendo, ainda, haver apontamento de Pendência Impeditiva, conforme item 11.2.2, abaixo.

11.2.1. A vistoria será realizada pela Fiscalizadora das Obras na presença de um representante ou preposto da **SPE** e outro da **B&B**. Para fins de realização da vistoria, o agendamento da visita será feito com, ao menos, 02 (dois) dias de antecedência da data pretendida.

11.2.2. As obras serão consideradas entregues caso o Relatório Final de Vistoria das Obras não aponte a existência de Pendência Impeditiva, e tenham sido atendidas as disposições da cláusula 12.1, abaixo, permanecendo a **SPE** responsável por sanar as Pendências Não Impeditivas nos termos deste Contrato.

11.2.3. Caso o Relatório Final de Vistoria das Obras aponte Pendência Não Impeditiva as Partes deverão acordar um prazo para a **SPE** promover os ajustes necessários, preferencialmente até a Data de Abertura ou, não sendo possível, em prazo que não deverá ser superior a 90 (noventa) dias após a Data de Abertura do Hotel, salvo se, pela natureza da pendência apontada, a solução demandar prazo mais extenso, a ser pactuado pelas Partes.

JUR_SP - 23950654v24 11304002.378605 18

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



11.2.4. Se não houver solução satisfatória das falhas apontadas no Relatório Final de Vistoria das Obras no prazo ajustado entre as Partes, conforme item 11.2.3, acima, a **B&B** terá a faculdade de realizar os reparos, podendo cobrar o reembolso dos gastos incorridos da **SPE**.

11.2.5. Caso exista Pendência Impeditiva, a **SPE** compromete-se a tomar todas as medidas cabíveis para seu reparo no menor prazo possível, até a Data de Abertura do Hotel. Se for necessário prazo adicional para solução das Pendências Impeditivas, as Partes concordam que a Data de Abertura será postergada, caso em que será aplicado o item 5.11.2, acima.

11.2.5.1. Uma vez que as Pendências Impeditivas tenham sido sanadas, uma nova vistoria será realizada e um novo Relatório de Vistoria deverá ser emitido para atestar se as pendências foram sanadas. Caso não haja Pendências Impeditivas, a Fiscalizadora de Obras emitirá o Relatório Final de Vistoria de Obras e o Hotel será aberto. Caso ainda haja Pendências Impeditivas, o mesmo procedimento estabelecido neste subitem deverá ser repetido por tantas vezes quanto forem necessárias, até a conclusão total das Pendências Impeditivas, observando-se, entretanto, que se dentro do prazo de 90 (noventa) dias contados da data informada pela **SPE** para a conclusão das obras, conforme a cláusula 5.11, as Pendências Impeditivas não forem solucionadas ressalvada a ocorrência de Eventos Extraordinários, a **B&B** poderá pleitear a rescisão deste Contrato e do Contrato de Locação por inadimplemento da **SPE**.

11.2.5.2. O contrato celebrado com a Fiscalizadora de Obras deverá prever os prazos para emissão dos relatórios, que deverão ser compatíveis com os prazos ajustados no presente Contrato, sob pena de a Fiscalizadora de Obras arcar com penalidades e responsabilidades decorrentes do descumprimento destes prazos. O atraso da Fiscalizadora de Obra na emissão dos relatórios não será imputável à **SPE**.

(ii) Vistoria de Implantação do FF&E

11.3. As Partes acordam ainda em contratar uma empresa independente especializada em fiscalização de empreendimento imobiliário para vistoriar a implementação do FF&E inicial no Hotel com o propósito de verificar eventuais descumprimentos pela **B&B**, que possam ensejar a execução da carta de crédito abaixo referida ("Fiscalizadora do FF&E"). A contratação da Fiscalizadora do FF&E será formalizada por meio do Contrato de Prestação de Serviços, a ser firmado pela **SPE** com a Fiscalizadora do FF&E, tendo a **B&B**, como anuente, no prazo de até 30 (trinta) dias contados desta data.

11.3.1. Deverá constar do contrato a ser celebrado com a Fiscalizadora do FF&E, declaração desta de que:

JUR_SP - 22310654v3# 11304002.378605 19

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

(a) está ciente de que a emissão de relatório após cada vistoria poderá dar ensejo a execução imediata de uma carta de crédito bancário no valor de R$9.000.000,00 (nove milhões de reais). Assim sendo, reconhece que a emissão errada de um relatório poderá causar danos e, dessa forma, apresentará apólice de seguro de responsabilidade civil para cobertura de suas atividades;

(b) deverá contratar e manter vigente durante o prazo de seu contrato um Seguro de Responsabilidade Civil, emitido por uma empresa seguradora de primeira linha, em valor suficiente para cobrir gastos decorrentes de falhas na execução de suas atividades previstas em referido contrato;

(c) se comprometerá e garantirá que os seus empregados, trabalhadores temporários, representantes, consultores, sócios e diretores não oferecerão, prometerão ou efetuarão, direta ou indiretamente, qualquer pagamento, donativo, vantagem financeira ou não financeira ou concessão a (i) funcionário público, (ii) administrador, empregado ou fornecedor da **SPE** ou da **B&B**, (iii) a qualquer partido político; (iv) a qualquer candidato a um cargo político ou ainda a (v) qualquer terceiro, relativamente ou não à execução deste Contrato, que possa constituir uma violação à legislação aplicável, o que inclui, dentre outras, a Lei Anticorrupção (Lei 12.846/13), e, no que forem aplicáveis, os seguintes tratados internacionais recepcionados pela legislação brasileira: a Convenção Interamericana Contra a Corrupção (Convenção da OEA), a Convenção das Nações Unidas Contra a Corrupção (Convenção das Nações Unidas), e a Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais (Convenção da OCDE);

(d) encaminhará à **SPE**, em até 2 (dois) dias úteis após ter recebido da **B&B**, os documentos indicados nas letras "a" e "b", do item 11.4, adiante;

11.4. A Fiscalizadora do FF&E será exclusivamente responsável por checar o cumprimento ou descumprimento, pela **B&B**, das obrigações abaixo estipuladas:

a) No prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento pela **B&B** de comunicado enviado pela **SPE** informando que a expedição do Habite-se do Hotel está estimada para ocorrer nos próximos 12 (doze) meses, a **B&B** deverá notificar a **SPE** da celebração do contrato com a empresa responsável pela implementação do FF&E, bem como enviar uma cópia do contrato celebrado com tal empresa e do projeto finalizado de decoração de interior do Hotel para a Fiscalizadora do FF&E;

b) Em até 06 (seis) meses antes da data prevista para emissão do Habite-se do Hotel, a **B&B** deverá notificar a **SPE** confirmando que foram contratados os trabalhos de marcenaria, e apresentar cópia do respectivo contrato para a Fiscalizadora do FF&E, cuja previsão de entrega e instalação deverá ser dentro do prazo previsto para respeitar a Data de Abertura, conforme aqui definido; e,

JUR_SP - [illegible] 11304002.378605 20

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

c) Na Data de Abertura do Hotel (que deverá ocorrer conforme item 12.3.1, abaixo), a **B&B** deverá notificar a **SPE** sobre a conclusão da implantação do FF&E inicial (independentemente de eventuais Pendências Não Impeditivas relacionadas a implantação do FF&E), de acordo com a cláusula 9.1.

11.4.1. O objetivo da Fiscalizadora do FF&E é certificar se a **B&B** cumpriu as suas obrigações relativas à implementação do FF&E inicial, de acordo com o disposto na Cláusula 11.3 acima, para que, em caso de não cumprimento das obrigações pela **B&B** devidamente certificadas pela Fiscalizadora do FF&E, a **SPE** possa executar a carta de crédito. Todas as despesas em relação à contratação da Fiscalizadora do FF&E serão suportadas pela **SPE**.

11.4.2. As Partes ajustam que os prazos previstos no item 11.4, acima, não se confundem com aqueles estabelecidos no item 5.11 e seus subitens, sendo certo, outrossim, que em havendo alteração do prazo de 31 (trinta e um) meses do Lançamento para Entrega das Obras Civis, nos termos previstos neste Contrato, as Partes tomarão as providências necessárias para adequar os prazos estabelecidos para cumprimento de obrigações pela **B&B**, constantes da carta de crédito de que trata o item 14.1, adiante.

11.5. A Fiscalizadora do FF&E deverá emitir 03 (três) relatórios, em 02 (duas) vias cada, sendo 01 (um) relatório para cada obrigação listada nos itens (a) a (c) da Cláusula 11.4, acima, que deverá ser assinado por seu representante legal e ser acompanhado do documento societário que evidencie os poderes de tal signatário, e deverá entregar tais relatórios para a **SPE** e para a **B&B**. A **SPE** e a **B&B** terão o prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento do relatório para indicar eventuais discordâncias e/ou correções à Fiscalizadora de FF&E, devendo esta, no prazo adicional de 05 (cinco) dias, emitir um novo relatório contemplando ou não as discordâncias/correções apontadas, a seu critério, e cujos relatórios se tornarão vinculativos às Partes, de acordo com o Contrato de Prestação de Serviços com a Fiscalizadora ("Relatório Final de Vistoria do FF&E").

11.5.1. Os relatórios a serem emitidos pela Fiscalizadora do FF&E, para fins de execução da carta de crédito, deverão observar os parâmetros a serem estabelecidos na referida carta de crédito.

11.5.2. Caberá à **SPE** encaminhar para o banco emissor da carta de crédito: (i) a comunicação de que a obrigação foi cumprida ou, se for o caso, (ii) a comunicação de que a obrigação foi descumprida, acompanhada do relatório de vistoria expedido pela Fiscalizadora do FF&E.

11.6. A **SPE** neste ato se compromete a conceder acesso integral ao Hotel para a **B&B** e seus subcontratados durante o período de realização da Implantação do FF&E e da pré-operação.

JUR_SP - 23950654v24 11304082.378605 21

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ENTREGA DAS OBRAS CIVIS E ABERTURA DO HOTEL

12.1. Para os fins do presente Contrato, a "Entrega das Obras Civis" será aquela em que cumulativamente (i) o Habite-se, o AVS, o AVCB e demais alvarás, licenças e autos relacionados à construção e à ocupação do Hotel tenham sido devidamente expedidos pelas autoridades públicas competentes; (ii) todos os serviços públicos e utilitários tenham sido instalados e estejam operando; (iii) todos os equipamentos e sistemas tenham sido testados, conforme previsto no item 5.12, (i), deste Contrato; e, (iv) o Relatório Final de Vistoria das Obras tenha sido emitido pela Fiscalizadora das Obras indicando a inexistência de Pendências Impeditivas.

12.2. Após a ocorrência da Entrega das Obras Civis, a **B&B** será responsável, às suas exclusivas expensas, pela obtenção de licenças, alvarás e certificados relacionados à operação do Hotel, devendo a **SPE** cooperar com a entrega de documentos solicitados.

12.3. A "Data de Conclusão do Hotel" deverá ocorrer após a verificação das condições abaixo:

(i) ocorrência da Entrega das Obras Civis;

(ii) obtenção de todas as licenças de funcionamento do Hotel pela **B&B**;

(iii) realização da Assembleia de Instalação de Uso do condomínio;

(iv) conclusão da implantação do FF&E inicial e consequente emissão do último relatório pela Fiscalizadora do FF&E, constatando a inexistência de Pendências Impeditivas de FF&E, nos termos do presente Contrato.

12.3.1. A "Data de Abertura do Hotel" ou "Abertura do Hotel" ocorrerá no 1º (primeiro) dia útil imediatamente subsequente ao cumprimento da última obrigação prevista no item 12.3 acima, e desde que todas as demais obrigações ali constantes tenham sido cumpridas, limitado ao prazo máximo de 03 (três) meses contados da expedição do Habite-se do Hotel, observado o disposto no item 12.3.2., abaixo.

12.3.2. Caso a Abertura do Hotel não ocorra no prazo máximo de 03 (três) meses contados da expedição do Habite-se do Hotel, em razão de atraso na implantação do FF&E inicial e/ou na obtenção das licenças necessárias à operação do Hotel, da forma pactuada no presente instrumento, por culpa exclusiva da **B&B** e ressalvadas as hipóteses de Eventos Extraordinários e atrasos pela **SPE** na correção de eventuais Pendências Impeditivas, para os fins deste Contrato e do Contrato de Locação, será considerada a ocorrência da Data de Abertura do Hotel ao término do aludido prazo de 03 (três) meses contados da expedição do Habite-se, especialmente para fins da contagem do prazo de vigência da locação e início da cobrança do Aluguel,

JUR_SP - 23950654v24 11304002.378605 22

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



permanecendo a **B&B** responsável pelas providências pendentes à conclusão da implantação do FF&E inicial e obtenção das licenças aplicáveis, bem como por arcar com as despesas daí decorrentes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS CUSTOS E DESPESAS

13.1. Não obstante os honorários usualmente cobrados pela **B&B** para os serviços técnicos correspondam ao montante de US$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil dólares norte-americanos), valor este que deverá ser convertido em moeda corrente nacional (reais), considerando-se a taxa de câmbio *PTAX,* publicada pelo Banco Central brasileiro na data imediatamente anterior ao pagamento, a **B&B** excepcionalmente prestará os serviços isentos de qualquer pagamento.

13.2. Caberá à **SPE** reembolsar mensalmente à **B&B** das despesas (*out of pocket*), tais como, mas não se limitando a cópias, taxas etc., que esta incorrer no desempenho de suas atividades, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes.

13.3. As despesas com viagem e estadia dos profissionais da **B&B** e/ou do grupo B&B que se façam necessárias para o desempenho das atividades previstas neste Contrato, dentre elas despesas de locomoção, incluindo passagem aérea, hospedagem e alimentação do(s) profissional(is) indicado(s) pela **B&B**, deverão ser assumidas e reembolsadas integralmente pela **SPE** à **B&B**, observada a limitação máxima, para todas as visitas efetuadas, de US$12.000,00 (doze mil dólares norte-americanos), valor este que deverá ser convertido em moeda corrente nacional (Reais), considerando a taxa de câmbio *PTAX,* publicada pelo Banco Central brasileiro referente à data imediatamente anterior ao pagamento. Para os fins desta cláusula, em qualquer hipótese e sempre mediante a apresentação dos respectivos comprovantes, o reembolso a ser efetuado pela **SPE** abrangerá as despesas com visitas efetuadas pelos profissionais na **B&B** durante o período das obras do Hotel e até 90 (noventa) dias contados da emissão da Entrega das Obras Civis. A **SPE** não se obrigará ao reembolso dos valores que excederem ao montante estabelecido nesta Cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – GARANTIA DAS OBRIGAÇÕES DA B&B

14.1. Para garantia das obrigações da **B&B** assumidas por força do presente Contrato, em relação à Implantação do FF&E inicial, a **B&B** se obriga, às suas exclusivas expensas, a entregar à **SPE** carta de crédito bancário irrevogável, a ser emitida na modalidade "stand by letter of credit", que deve ter previsão de exigibilidade equivalente a *on first demand*, pelo Banco Le Credit Lyonnais, por meio de seu parceiro brasileiro o Banco Crédit Agricole, regularmente constituído no Brasil e operacional no mercado nacional, no valor de R$9.000.000,00 (nove milhões de reais).

14.1.1. Referida carta deverá ser emitida e entregue à **SPE** em até 30 (trinta) dias contados da data de celebração deste Contrato, na forma do modelo

JUR_SP - 23950654v24 11304002.378605 23

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

previsto no Anexo 14.1.1, sob pena de a **B&B**, não o fazendo, a **SPE** ter direito a rescindir este Contrato devido à não implementação da condição suspensiva, conforme cláusula 16, abaixo.

14.1.2. Em qualquer caso de alteração nas datas que embasam os eventos previstos para execução da carta de crédito (conforme item 11.4, acima, e datas previstas na minuta constante no Anexo 14.1.1), as Partes concordam em, de forma conjunta, notificar o banco por escrito sobre as alterações, para que a carta de crédito seja aditada, para refletir o novo cronograma, com base nos novos prazos.

14.2. A carta de crédito garantirá as obrigações assumidas pela **B&B**, relacionadas à Implantação do FF&E inicial do Hotel (conforme definido no Anexo 9.1), e terá como única beneficiária a **SPE**. Referida carta de crédito deverá ter sua vigência com início na data de sua emissão, permanecendo em vigor até a Data de Abertura do Hotel.

14.3. As Partes concordam que a carta de crédito somente poderá ser executada pela **SPE**, em caso de não cumprimento pela **B&B** das obrigações estabelecidas na cláusula 11.4 acima, conforme verificado pela Fiscalizadora do FF&E. As Partes reconhecem que a **SPE** não poderá solicitar a execução da carta de crédito e, consequentemente, a Fiscalizadora do FF&E não poderá atestar o alegado descumprimento, caso o suposto descumprimento por parte da **B&B** decorra de uma falha e/ou atraso da **SPE** no cumprimento de suas obrigações, ou, ainda, no caso de existirem eventuais Pendências Não Impeditivas relacionadas a implantação do FF&E, que não afetem a abertura do Hotel.

14.4. A carta de crédito deverá ser expedida de forma que a eventual solicitação de cumprimento pela **SPE** seja feita no Brasil, por meio de comunicação ao Banco Credit Agricole, conjuntamente com a apresentação do Relatório expedido pela Fiscalizadora do FF&E, atestando o referido descumprimento, sendo que o banco garantidor deverá efetuar o depósito em conta corrente da credora no Brasil, dentro do prazo de pagamento estimado pelo banco em 10 (dez) dias do envio da solicitação pela **SPE**. Tal comunicação somente poderá ser feita na hipótese de ser verificado descumprimento, pela **B&B**, de qualquer das obrigações estipuladas no item 11.4, letras "a" a "c", anteriores.

14.5. O banco garantidor deverá realizar o pagamento, caso haja uma solicitação nesse sentido pela **SPE**, e desde que tal pedido seja acompanhado pelo Relatório emitido pela Fiscalizadora do FF&E, certificando o não cumprimento pela **B&B** de qualquer das obrigações previstas nos itens (a) a (c) da Cláusula 11.4 acima. O banco não será responsável por analisar o cumprimento ou não das obrigações pela **B&B**.

14.6. A **SPE** terá o direito de indenização através da execução da carta de crédito, de acordo com a sistemática estabelecida na presente cláusula, restando acordado que

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



referida obrigação de indenização está limitada a quantia estabelecida na carta de crédito.

14.7. Na hipótese de a garantia ser executada pela **SPE** por descumprimento parcial da obrigação da **B&B**, a **B&B** terá o direito de receber da **SPE** em devolução o valor correspondente ao valor da obrigação já cumprida.

14.7.1. Referido valor deverá ser pago à **B&B** dentro de 10 (dez) dias contados do recebimento a maior pela **SPE**, sob pena desta ter que arcar com o pagamento de multa de 0,16% (zero vírgula dezesseis por cento) ao dia até o limite de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária calculada com base na variação positiva do IGPM/FGV.

14.8. Este Contrato e o Contrato de Locação serão rescindidos caso a carta de crédito venha a ser executada pela **SPE**.

14.8.1. A carta de crédito será revogada se houver a rescisão deste Contrato por culpa exclusiva da **SPE**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – GARANTIA DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

15.1. A **TARJAB** entrega à **B&B**, nesta data, uma carta de fiança, válida de acordo com as leis brasileiras, e tendo a **B&B** e a **Financière B&B Hotels** como beneficiárias, nos termos do artigo 818 e seguintes do Código Civil Brasileiro, com renúncia expressa ao benefício de ordem, direitos e permissões para liberação de qualquer natureza, através da qual a **TARJAB** assume a condição de ser solidariamente responsável com a **SPE**, por todas as obrigações decorrentes: (i) do processo de incorporação, comercialização e construção (incluindo garantias construtivas e multas por atraso na entrega das obras) do Hotel; e, (ii) da estruturação e instituição do condomínio, serviços de marketing e comercialização das unidades do Hotel, incluindo questões que envolvam direta ou indiretamente a CVM (excluídas as atribuições de responsabilidade da **B&B**, relacionadas à operação do Hotel). Tal garantia deverá permanecer em vigor pelos prazos legais aplicáveis, conforme entendimento jurisprudencial, a depender do vício verificado, limitados ao prazo de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses contados da Data de Abertura do Hotel.

15.1.1. A **TARJAB**, pelo presente instrumento, compromete-se, ainda, a manter a **B&B** e a **Financière B&B Hotels** indenes e ilesas de quaisquer custos, despesas, demandas, passivos, todos danos e/ou prejuízos derivados da incorporação, comercialização e construção (incluindo garantias construtivas) do Hotel, estruturação e instituição do condomínio, serviços de marketing e comercialização das unidades do Hotel, incluindo questões que envolvam direta ou indiretamente a CVM (excluídas as atribuições de responsabilidade da **B&B**, relacionadas à operação do Hotel), em razão desse processo de incorporação,

JUR_SP - 23950854v24 11304002.378605 25

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

comercialização, construção, especialmente pelo fato de a **B&B** figurar como parte coofertante.

15.2. No caso de falência, recuperação judicial ou insolvência da **TARJAB** antes do término do prazo da garantia, a **SPE** concorda em apresentar uma substituta idônea para outorgar garantia pessoal à **B&B** e à **Financière B&B Hotels**, nos mesmos termos referidos nesta Cláusula, devendo ser satisfatória a exclusivo critério da **B&B**, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do evento, sob pena de, não o fazendo, pagar multa correspondente a R$ 5.000,00 (cinco mil reais) por dia de atraso à **B&B**, limitada a 01 (um) Aluguel Fixo Anual vigente à época, sem prejuízo do direito de a **B&B** poder optar por rescindir o presente Contrato por inadimplemento da **SPE** e, consequentemente, rescindir o Contrato de Locação.

15.2.1. A eventual recusa pela **B&B** à substituta apresentada pela **SPE**, nos termos do item 15.3., acima, deverá ser devidamente justificada.

15.3. Sem prejuízo das garantias acima descritas, a **SPE** declara que irá manter a **B&B** e a **Financière B&B Hotels** indene de todos e quaisquer custos, despesas, reclamações, responsabilidades, todas as perdas e/ou danos decorrentes da incorporação imobiliária, comercialização e construção (incluindo garantias de construção) do Hotel, estruturação e constituição de condomínio, serviços de marketing e comercialização das unidades do hotel, incluindo assuntos que, direta ou indireta, sejam relacionados com a CVM (excluindo as questões que estão sob a responsabilidade da **B&B**, relacionadas à operação do Hotel), em razão desse processo de incorporação, comercialização, construção, especialmente pelo fato de a **B&B** figurar como parte coofertante.

15.4. Todas as garantias outorgadas pela **TARJAB** e **SPE** conforme este Contrato, deverão permanecer válidas e vigentes após o término deste Contrato.

15.5. A **B&B** declara neste ato ser a única responsável pela operação do Hotel, comprometendo-se a manter a **SPE** e a **TARJAB** indenes de quaisquer reivindicações e danos decorrentes de tal atividade. A presente garantia sobreviverá ao término deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – CONDIÇÃO SUSPENSIVA E VIGÊNCIA

16.1. A vigência deste Contrato está condicionada, nos termos do Artigo 125 do Código Civil, (i) à emissão regular da carta de crédito mencionada no item 14.1, acima, assinatura do contrato de prestação de serviços com a Fiscalizadora de Obras e assinatura do contrato de prestação de serviços com a Fiscalizadora do FF&E, dentro de 30 (trinta) dias contados da assinatura deste Contrato, em conformidade com os termos aqui estabelecidos; (ii) ao registro da incorporação imobiliária, no prazo de até 12 (doze) meses contados da data de assinatura deste Contrato; e (iii) ao registro ou à

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



aprovação da dispensa de registro da oferta pública das unidades do Hotel pela CVM no prazo de até 12 (doze) meses contados da data de assinatura deste Contrato ("Condições Suspensivas").

16.2. Mediante a ocorrência das Condições Suspensivas, o presente Contrato entra em vigor e assim permanecerá até a Data de Abertura do Hotel, podendo, entretanto, ser terminado antecipadamente na forma prevista neste instrumento.

16.3. Caso as Condições Suspensivas não sejam implementadas nos respectivos prazos indicados no item 16.1 acima, este Contrato e a carta de crédito (se já tiver sido emitida) deverão ser resolvidos automaticamente, sem que seja devida qualquer penalidade ou compensação por qualquer das Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - RESCISÃO

17.1. As Partes manifestam seu propósito de resolver, de boa-fé, todas as questões, dúvidas ou divergências oriundas deste Contrato, para o que se dispõem à realização de reuniões, sempre e quando for necessário.

17.2. O presente Contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

a) inadimplemento de qualquer das Partes não sanado no prazo de 30 (trinta) dias do recebimento de notificação a esse respeito;

b) falência ou recuperação judicial de qualquer das Partes;

c) desistência da incorporação pela **SPE** dentro do prazo de carência, nos termos previstos no item 6.1 acima, sem que seja devida qualquer penalidade;

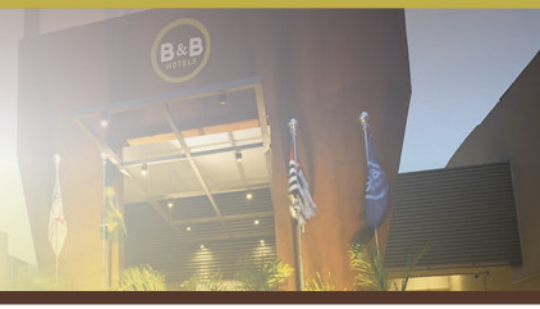
d) qualquer hipótese de rescisão do Contrato de Locação.

17.2.1. Em caso de rescisão imotivada do presente Contrato pela **SPE** ou em decorrência de inadimplemento por parte desta, o valor correspondente a US$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil dólares norte americanos), considerando o câmbio PTAX da data imediatamente anterior à data de conversão, será devido pela **SPE** à **B&B**, para fins de composição das perdas e danos eventualmente sofridos pela **B&B**.

17.2.2. Em caso de rescisão imotivada deste Contrato pela **B&B**, a carta de crédito continuará em vigor, e poderá ser executada de acordo com as condições e prazos previstos na Cláusula 14 acima. Fica acordado que o limite indenizatório da **B&B** durante a vigência deste Contrato é limitado ao valor estipulado na carta de garantia.

JUR_SP - 23950654v24 11304002.378605 27

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



17.3. A rescisão antecipada do presente Contrato, por qualquer motivo, acarretará a rescisão do Contrato de Locação.

17.4. Em caso de rescisão deste Contrato por culpa da **SPE**, a carta de crédito deverá ser automaticamente rescindida e não produzirá mais efeitos.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – CESSÃO DE DIREITOS

18.1. A **SPE** e **B&B** declaram e anuem que poderão ceder seus direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato a terceiros, desde que (i) tal cessão seja feita para uma Afiliada, mediante envio de comunicação por escrito à outra Parte; e, (ii) a carta de crédito referida neste Contrato seja substituída por uma nova carta de crédito, emitida nos mesmos termos e condições indicados no Anexo 14.1.1 e refletindo as novas Partes deste Contrato. Nesta hipótese, a cessão apenas será autorizada pela **SPE** ou pela **B&B**, conforme o caso, após a regular emissão da nova carta de crédito, sob pena de a cessão pretendida ser ineficaz, permanecendo em vigor o presente Contrato, em todos os seus termos.

18.1.1. Nenhuma das Partes terá o direito de ceder ou transferir sua participação no presente Contrato a terceiros, sem o consentimento prévio e escrito da outra Parte. Para tanto, a Parte interessada em ceder sua posição contratual deverá enviar notificação prévia à outra Parte com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência, pleiteando a cessão do Contrato. Aceita a cessão pela Parte receptora da notificação, a Parte solicitante ficará exonerada de qualquer responsabilidade quanto a este Contrato e a carta de crédito deverá ser substituída, conforme item 18.1, acima. O silêncio da Parte receptora será considerado como recusa à cessão.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO

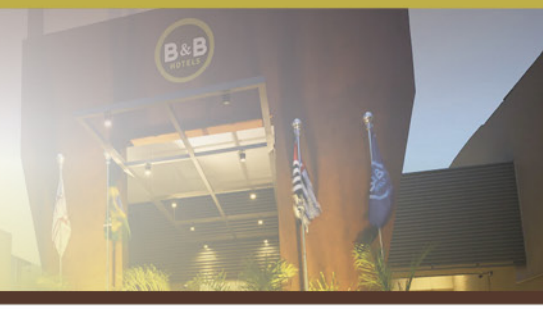
19.1. As Partes concordam que as Cláusulas deste Contrato não implicam na criação entre elas de um compromisso coletivo, uma associação ou sociedade, de qualquer fim, que acarrete qualquer solidariedade entre si, nem tampouco cria qualquer vínculo de natureza trabalhista entre as Partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA- COMUNICAÇÕES

20.1. Todas as notificações, consentimentos, solicitações e outras comunicações relacionadas a este Contrato deverão ser feitas por escrito e entregues em mão, por carta registrada (com aviso de recebimento), por serviço de correio expresso de renome nacional ou por correio eletrônico, seguido de confirmação, conforme abaixo estabelecido:

(a) Se para a **SPE** ou para a **TARJAB**:

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Aos cuidados de: Carlos Alberto de Moraes Borges
Endereço: Avenida do Café nº 277, Bloco B, Conjunto 302 – Jabaquara - SP
E-mail: carlos.borges@tarjab.com.br

(b) Se para a **B&B**:

Aos cuidados de: Olivier Coustet
Endereço: Rua Tabapuã, 422, conjunto 51, São Paulo-SP, CEP: 04533-001
E-mail: olivier.coustet@hotelbb.com

(c) Se para a **Financière B&B Hotels**:

Aos cuidados de: Sophie Lecrerc
Endereço: 53-55 boulevard Romain Rolland, 92120, Montrouge, France
E-mail: sophie.lecrerc@hotelbb.com

20.1.1. Qualquer Parte poderá alterar o seu endereço, constante deste Contrato, devendo, entretanto, comunicar tal alteração a outra Parte, por escrito, observados os meios de comunicação previstos neste instrumento.

20.2. As notificações encaminhadas conforme previsto no item 20.1, acima, serão consideradas entregues: (i) no momento da entrega, se feita pessoalmente; ou (ii) no momento do recebimento, caso sejam enviadas pela Empresa de Correios e Telégrafos ou por empresa de correio expresso.

20.3. Todas as comunicações e/ou notificações sobre quaisquer assuntos e/ou fatos decorrentes ou relacionados com o presente instrumento vigorarão entre as Partes a partir da data de seu recebimento.

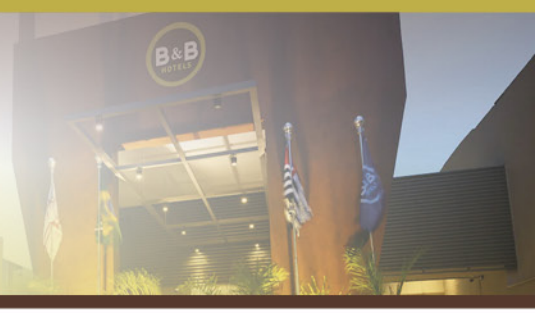
20.4. As comunicações e/ou notificações também poderão ser enviadas entre as partes mediante correio eletrônico nos endereços indicados no caput desta cláusula, sendo consideradas válidas por meio de aviso de recebimento e leitura.

20.5. Nenhuma Parte fará qualquer anúncio relativo ao presente Contrato sem a prévia e expressa autorização escrita da outra Parte.

20.5.1. As Partes reciprocamente não têm delegação para falarem ou assumirem compromissos e/ou obrigações em nome da outra, tampouco para prestarem depoimentos ou declarações, públicas ou particulares, seja qual for o veículo de comunicação (interpessoal ou massivo), pretexto ou finalidade.

20.5.2. Toda e qualquer comunicação institucional (de caráter promocional) envolvendo o Hotel, incluindo, mas não se limitando àquelas dirigidas a órgãos de imprensa, autoridades, órgãos de Governo, entidades responsáveis por

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



licenciamentos, sindicatos, associações de qualquer natureza, inclusive de bairro, ONGs, entre outras, deverá ser precedida de aprovação expressa e escrita da outra Parte. A presente restrição não abrange: (i) comunicações feitas dentro de um padrão previamente aprovado pelas Partes, por escrito; ou (ii) o cumprimento de obrigações legais da **SPE** como empreendedora junto aos órgãos competentes, não podendo fazer uso comercial da Marca da **B&B**, utilização de seu logo ou sinais distintivos, sem a prévia e expressa autorização pela **B&B**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – PUBLICIDADE

21.1. Toda e qualquer publicidade do Hotel que a **SPE** fizer e que mencione a Marca, especialmente o dossiê de venda de unidades autônomas, deverá conter todos os documentos celebrados com a **B&B** (exceto as garantias pessoais -fianças- referidas no Capítulo II), bem como ser objeto de prévia aprovação pela **B&B**, exceto comunicações feitas dentro de um padrão previamente aprovado por escrito pelas Partes. O dossiê de vendas ao adquirente de unidades autônomas deverá conter os contratos firmados entre as Partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - LEI E IDIOMA APLICÁVEIS

22.1. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

22.1.1. Este Contrato será assinado nos idiomas português e inglês e, em caso de conflito, a versão em português deverá prevalecer. Sem prejuízo, a carta de crédito somente será emitida em inglês.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – TRANSFERÊNCIA DE INFORMAÇÕES

23.1. Em havendo necessidade de transferência de informações entre as Partes, e que sejam reputadas de maior relevância, estas se comprometem em firmar um compromisso de confidencialidade que regerá a troca de informações e conhecimentos, permanecendo, desde já, comprometidas as partes a informar expressamente a outra parte sobre o recebimento de solicitações de informações por terceiros.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - INTEGRALIDADE DO CONTRATO E ANEXOS

24.1. Este Contrato, seus anexos, e os demais documentos aqui referidos, constituem um só ajuste entre as Partes e representam todos os entendimentos das Partes relacionados à transação, somente podendo ser alterados por escrito, com a assinatura dos representantes autorizados de ambas as Partes.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

25.1. As Partes declaram mutuamente que:

a) são sociedades empresárias devidamente constituídas, validamente existentes e em situação regular de acordo com as leis da República Federativa do Brasil ou da França, estando habilitadas a conduzir seus negócios da forma como vêm conduzindo até esta data;

b) seus representantes legais, ao final, nomeados e assinados, possuem poder e autoridade plena para celebrar este Contrato, permitindo que cada Parte possa cumprir com as suas obrigações ora assumidas; e,

c) a celebração deste Contrato e o cumprimento de todas as obrigações aqui previstas não poderão: (1) violar ou ser conflitante com qualquer disposição dos seus atos constitutivos; (2) violar, infringir, resultar ou de qualquer outra forma constituir ou acarretar um descumprimento de qualquer contrato, compromisso ou outra obrigação relevante do qual seja parte ou ao qual esteja vinculado; ou, (3) violar ou ser conflitante com qualquer estatuto, ordem, lei, regra, regulamento, decisão ou ordem judicial ou de qualquer outra autoridade governamental ou regulatória à qual esteja sujeito.

25.2. Este Contrato não confere qualquer direito de ingerência sobre a administração e os negócios de uma Parte em relação à outra.

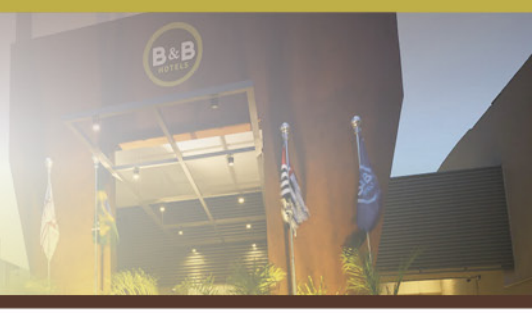
25.3. Sujeito aos termos e condições aqui previstos, cada uma das Partes compromete-se a envidar os melhores esforços para realizar e buscar a condução de todos os atos, bem como tomar ou confirmar que sejam tomadas as medidas razoáveis ou convenientes necessárias, de acordo com as leis aplicáveis, para a realização e eficácia das obrigações abrangidas neste instrumento.

25.4. Nenhuma renúncia, rescisão ou liberação deste instrumento, ou de quaisquer termos ou disposições do presente, serão vinculantes para as Partes, salvo se realizada por escrito.

25.4.1. Nenhuma renúncia ou tolerância por qualquer das Partes em relação a qualquer termo ou disposição deste instrumento ou com relação a qualquer descumprimento deste Contrato deverá afetar o direito da Parte de impor o referido termo ou disposição, ou exercer direitos ou medidas em razão de qualquer outro descumprimento, similar ou não.

25.5. Este Contrato não poderá ser alterado ou modificado, exceto por instrumento assinado por escrito pelas Partes.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



25.6. No caso de uma ou mais disposições deste Contrato serem consideradas nulas, anuláveis, inválidas ou ineficazes, a validade, a legalidade e a exequibilidade das demais disposições contidas neste Contrato não serão, de forma alguma, afetadas e/ou prejudicadas por esse evento, permanecendo em pleno vigor e efeito, como se referida disposição nula, anulável, inválida ou ineficaz não estivesse presente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – FORO

26.1. As Partes elegem o foro de localização do Imóvel em que será construído o Hotel como o competente para dirimir toda e qualquer questão decorrente deste Contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 22 de julho 2016.

FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.

TARJAB INCORPORADORA LTDA.

FINANCIÈRE B&B HOTELS

Testemunhas:

1. Nome:
CPF:

2. Nome:
CPF:

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO 4.1.2 (i)

CONTRATO DE SCP

(VIDE ANEXO I.C DO PROSPECTO RESUMIDO)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO 4.1.2 (ii)

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

(VIDE ANEXO III DO PROSPECTO RESUMIDO)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO 4.1.2 (iii)

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

(VIDE ANEXO V DO PROSPECTO RESUMIDO)

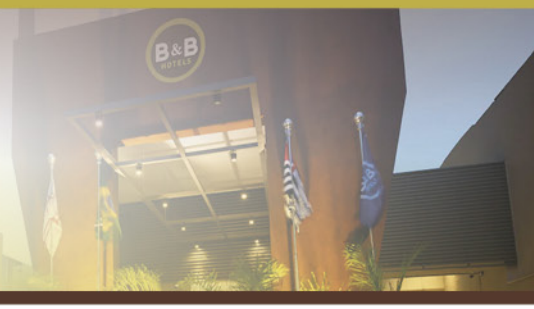
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO 4.2

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS DO HOTEL

(VIDE ANEXO I.A DO PROSPECTO RESUMIDO)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO 5.1 (i) e (ii)

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS - PADRÕES DA MARCA

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

HOTÉIS B&B NA ESPANHA

ESPECIFICAÇÃO DE DESEMPENHO

VERSÃO	DATA	DESCRIÇÃO	PREPARADO POR	VERIFICADO POR	APROVADO
1					
2					
3					
4					

INTERTECNO S.p.A.
Sede di Milano
Viale Marche,13
20125 - Milano, Italia
Tel. : +39 02 60 79 01
Fax : +39 02 60 79 200

HOTÉIS B&B
HOTÉIS B&B

DATA: AGOSTO DE 2015
REF: 227402-V-1

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ÍNDICE

1. ESCOPO DO DOCUMENTO ____ 2

2. OBJETO DOS PROJETOS ____ 2

3. REPRESENTANTES DO CLIENTE E DO INCORPORADOR ____ 2

4. DEVERES DO CLIENTE ____ 2

5. REQUISITOS MÍNIMOS DE PROJETO – PRINCIPAIS ESPECIFICAÇÕES DE DESEMPENHO ____ 4

5.1. GERAL ____ 4

5.2. CRITÉRIOS GERAIS DE CONCEPÇÃO E CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO ____ 6

5.3. REQUISITOS POR CATEGORIA DE OCUPAÇÃO ____ 7

5.4. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS ____ 19

5.5. REQUISITOS GERAIS PARA OS SERVIÇOS DO EDIFÍCIO ____ 20

5.6. SISTEMAS DE AQUECIMENTO, VENTILAÇÃO E AR CONDICIONADO (HVAC) ____ 21

5.7. SISTEMAS HIDRÁULICO E DE E ESGOTO ____ 25

5.8. DADOS DE PROJETO – REQUISITOS PARA AMBIENTES INTERNOS ____ 27

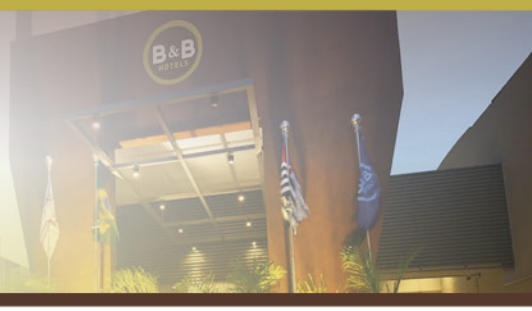
5.9. SISTEMAS DE COMBATE A INCÊNDIO ____ 30

5.10. SISTEMAS ELÉTRICOS ____ 30

5.11. ELEVADORES ____ 45

5.12. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS ____ 48

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



1. ESCOPO DO DOCUMENTO

O presente documento foi emitido pela Intertecno/Artelia como parte de sua consultoria referente aos projetos da B&B Hotels, com o objetivo de integrar as obrigações contratuais entre o Cliente e o Incorporador.

Os escopos do presente documento são os seguintes:

Atender aos Requisitos Mínimos de Projeto exigidos pelo Cliente para a concepção e a construção das instalações: para relacionar os requisitos mínimos expressos pelo Cliente em termos de porte, qualidade, escolha de materiais, etc, de todos os principais componentes das instalações (obras civis, acabamentos, equipamentos mecânicos e elétricos, automação e sistemas de segurança). Este documento também especifica os requisitos relacionados à operação e à manutenção das instalações.

2. OBJETO DOS PROJETOS

O objeto dos projetos é a concepção e a construção dos Hotéis B&B.

A cadeia B&B Hotels foi fundada na França em 1990, tendo como objetivo oferecer quartos estilosos e confortáveis a um preço justo. Hoje, possui 320 hotéis espalhados pela Europa e no Marrocos.

Os hotéis B&B oferecerão, além do estilo moderno, do conforto e dos serviços de ponta, área de estacionamento, Wi-Fi e canais de TV, uma área para café da manhã e snacks, e uma área de descanso, dentre os demais recursos que serão apresentados nos hotéis B&B.

Design contemporâneo e estilo funcional possibilitarão a acomodação dos hóspedes em um ambiente moderno totalmente equipado com todas as comodidades e livre de perturbações estéticas.

O design dos quartos e das áreas comuns será inspirado num estilo jovem, internacional e moderno, que visa criar um ambiente descontraído.

Os requisitos mínimos para os hotéis são descritos nos capítulos a seguir.

3. REPRESENTANTES DO CLIENTE E DO INCORPORADOR

No começo do projeto, o Cliente designará um representante que será responsável por gerenciar todas as atividades de supervisão relacionadas neste documento (o Supervisor do Cliente).

O Incorporador designará uma pessoa de sua equipe (normalmente o Gerente de Projeto), que atuará como o principal contato entre a Equipe de Projeto, designada pelo Incorporador, e o Supervisor do Cliente. O Gerente de Projeto do Incorporador também será o principal contato durante a fase de construção.

Todas as informações oficiais relacionadas ao projeto serão trocadas entre o Supervisor do Cliente e o Gerente de Projeto do Incorporador.

4. DEVERES DO CLIENTE

O Cliente fornecerá ao Incorporador o presente documento, o qual constituirá o Briefing de Projeto e será utilizado pelo Incorporador como o ponto de partida da fase de projeto propriamente dita.

5. REQUISITOS MÍNIMOS DE PROJETO – PRINCIPAIS ESPECIFICAÇÕES DE DESEMPENHO

5.1. GERAL

Esta seção identifica todos os requisitos mínimos considerados obrigatórios pelo Cliente para a concepção e a construção das instalações.

5.1.1. "Requisito mínimo" – Referência a marcas e modelos

O "requisito mínimo" de um insumo significa que suas características e/ou desempenho devem igualar-se ou exceder as características e/ou desempenho listados nesta seção, ou às mesmas requeridas pelas leis locais ou internacionais vigentes, valendo as de maior rigor.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Sempre que necessário para definir da melhor maneira estes requisitos mínimos, será utilizado o termo "similar a" para uma marca, modelo ou tipo de insumo específico. Ou seja, o produto que deverá ser utilizado no projeto deverá igualar-se ou exceder às características e/ou desempenho de tal marca, modelo ou tipo de produto.

5.1.2. Códigos e normas vigentes – Tratamento de divergências
De forma geral, o projeto em sua totalidade cumprirá com todos os seguintes termos:

- códigos e normas vigentes no local da obra;
- códigos e normas citados em documentos contratuais entre Cliente e o Incorporador;
- códigos e normas citados em todos os documentos aplicáveis emitidos pela equipe do Incorporador para a concepção e a construção das instalações;
- códigos e normas citados neste documento "Requisitos de Projeto do Cliente".

Em caso de divergência na aplicação de qualquer um dos termos acima, o Gerente de Projeto informará o Supervisor do Cliente visando obter a resolução de tal divergência. Como regra geral, será aplicada a cláusula de maior rigor e/ou mais favorável para o Cliente.

5.1.3. REQUISITOS ESPECÍFICOS DO PAÍS
5.1.3.1. NORMAS BRASILEIRAS

Três níveis de regulamentação são vigentes:
- Normas estatais
- Normas das regiões autônomas
- Normas municipais

É dever do Incorporador respeitar todas as normas válidas e em vigor nos três níveis mencionados, durante o desenvolvimento do projeto e a fase de construção.

O Incorporador designará um Arquiteto ou Engenheiro local dotado de elevado conhecimento das normas estatais, autônomas e locais.

Dependendo da localização e do tipo das dependências (lote/edifício já existente) do hotel, algumas normas aplicáveis serão diferentes.

No caso de um edifício já existente classificado no catálogo patrimonial, será aplicada uma licença especial para a gestão do patrimônio.

No caso de um lote ou edifício localizado em uma área especial ou protegida, serão aplicadas as normas locais específicas ou especiais da área em questão.

NORMAS ESTATAIS

As normas estatais são comuns mas normalmente as regulações locais e das regiões autônomas devem esclarecer a definição de uma regulação específica ou têm o objetivo de serem mais limitadas acerca de qualquer possível regulação.
Em termos gerais, as regulações locais ou das regiões autônomas são mais limitadas do que as regulações estatais.

5.1.4. Menção de Padrões e Manuais
Sempre que um padrão e/ou um manual for citado neste documento, ele será aplicado mesmo se não for obrigatório por um código ou regulação.

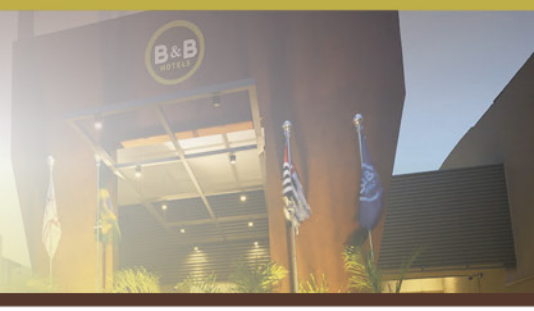
A equipe do Incorporador poderá propor alternativas ao padrão e/ou manual mencionado, informando o Supervisor do Cliente e documentando a equivalência em termos de qualidade e/ou desempenho do resultado final.

O Incorporador consultará o documento anexo "B&B – Escopo de fornecimento", edição de 25/11/2014. Este documento especifica os equipamentos do hotel que serão fornecidos/especificados e instalados pela B&B. Em caso de simples fornecimento, a instalação fica inclusa no escopo do Incorporador.

5.1.5. Sistema de medição
Todas as medições presentes no projeto serão baseadas no Sistema Internacional de Unidades (SI).

3

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5.1.6. Idioma
O idioma português será o principal idioma de todos os documentos emitidos como parte do escopo do projeto, incluindo, sem limitações, documentos de concepção, sumários, relatórios, comunicações, etc.

5.2. CRITÉRIOS GERAIS DE CONCEPÇÃO E CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO

Além dos requisitos específicos relacionados nas subseções a seguir, a concepção e a construção das instalações devem atender aos seguintes critérios gerais:

5.2.1. Qualidade e Durabilidade
Os acabamentos de todas as áreas (incluindo as áreas de serviço) atenderão aos mais elevados padrões de qualidade e durabilidade.
Isto implica na seleção apropriada de materiais e na instalação adequada. Em caso de materiais similares, a seleção favorecerá aqueles que garantam maior vida útil.

5.2.2. Eficiência energética
A eficiência no consumo de energia elétrica será obtida através da combinação de redução da demanda (isolamentos e janelas de alta performance); eficiência de equipamentos; uso de recursos renováveis, sempre que exigido pelos códigos locais.

5.2.3. Conforto
Conforto incluirá:
- conforto térmico (controles individuais de temperatura, baixa velocidade do ar, temperaturas operacionais uniformes, resposta rápida a condições variáveis de carga e demanda);
- conforto visual (disponibilidade de luz natural e de vistas)
- conforto acústico (tanto para ruídos gerados no interior do edifício por equipamentos e construções adjacentes, como para os gerados fora do edifício por trânsito e outros equipamentos).
O detalhamento da construção para apresentar bom desempenho acústico incluirá dentro da melhor técnica e conforme normas vigentes, calafetagem e isolamento acústico, montantes, caixas elétricas embutidas, isolamento de sistemas mecânicos adjacentes.
- controle de odores e poluentes (odores de cozinhas, veículos em movimento e em marcha lenta, compostos orgânicos voláteis e demais poluentes).

5.2.4. Conforto acústico
A cadeia B&B devota particular atenção ao conforto acústico e, portanto, o projeto deverá cumprir com as especificações acústicas relacionadas nesta seção.
Estas especificações deverão ser utilizadas pelo Gerente de Projeto do Incorporador e pela Equipe de Projeto durante a fase de concepção.
O documento não será usado durante a fase de construção, mas definirá os requisitos de desempenho do projeto.
O Incorporador contratará um consultor especializado que deverá preparar um estudo acústico, atendendo a estas especificações e com os requisitos dos códigos locais.
O consultor especializado em acústica terá o dever de certificar que a concepção e a realização atendam a essas especificações.
O Gerente de Projeto do Incorporador exigirá que os empreiteiros designados para a realização do projeto atendam aos requisitos de desempenho estabelecidos neste documento e conduzam todos os testes de campo exigidos no documento e nos seus anexos.
Para cada requisito relacionado a isolamento acústico, níveis sonoros ou tempos de reverberação, o nível de desempenho esperado deverá cumprir com as especificações mais rigorosas definidas nas normas locais em vigor ou neste documento de especificação de desempenho.
Caso alguma não-conformidade na aplicação destas especificações ocorra durante a fase de construção, o Incorporador corrigirá tais não-conformidades. Os custos de todos os serviços corretivos, bem como das medições de controle acústico realizadas por empresa especializada independente designada pelo Representante do Cliente , serão de responsabilidade do Incorporador.

Os requisitos mínimos de desempenho a serem atendidos com relação ao conforto acústico são os discriminados no documento anexo "Acoustic Specifications B&B - B&B Technical Specifications - edition September 2007".

5.2.5. Conectividade
Deve haver no mínimo duas operadoras de telefonia e dados disponíveis no local, com banda larga e conexões de alta velocidade, para permitir que os futuros responsáveis gestão das instalações tenha o poder de escolha de sua solução preferida e evitar condições que configurem monopólio.

4

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5.2.6. Sistemas de automação de fácil utilização
Os sistemas de automação das instalações utilizarão tecnologia avançada e de alta qualidade; no entanto, soluções simples e fáceis de usar deverão ser adotadas em todas as interfaces homem-máquina. A automação em todas as áreas acessíveis será sob medida para as necessidades do usuário, no entanto, sistemas manuais sobressalentes deverão estar sempre disponíveis.

5.2.7. Segurança
O projeto obedecerá aos mais elevados níveis de segurança para as pessoas e os objetos. A organização das rotas de saída deverá ser direta e de fácil memorização.

5.2.8. Segurança patrimonial
As instalações como um todo ficarão protegidas contra invasões através de medidas apropriadas e coordenadas, com pequeno impacto visual, tanto passivas (cercas, portões, travas, etc.) como ativas (sistemas de segurança). A vigilância por câmeras de vídeo será estendida à totalidade das instalações, garantindo porém a privacidade dos hóspedes.

5.2.9. Acessibilidade
As instalações como um todo (incluindo espaços comuns, corredores, vias externas, áreas de serviço) devem ser totalmente acessíveis para os portadores de deficiência, atendendo aos requisitos das normas e da legislação locais em vigor.

5.2.10. Facilidade de operação e manutenção
As instalações serão totalmente concebidas tendo em consideração os assuntos relacionados à operação e manutenção (O&M). A escolha de todos os equipamentos será feita considerando a disponibilidade de assistência técnica para reparos e substituições dentro da cidade São Paulo.
A definição e escolha da marcas e modelos dos equipamentos, materiais ou qualquer tipo de insumo a ser utilizado na construção fica a critério exclusivo do Incorporador seguindo o mesmo desempenho ou superior conforme normas vigentes no local.

5.3. REQUISITOS POR CATEGORIA DE OCUPAÇÃO

5.3.1. Quartos dos hóspedes

5.3.1.1. GERAL

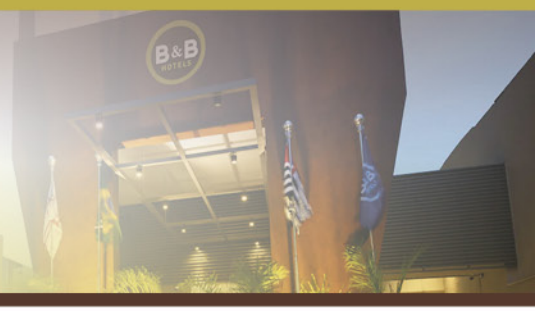
O Cliente decidirá e especificará a plano hoteleiro de cada projeto no Brasil. Cada quarto deverá possuir iluminação e ventilação naturais. O tamanho das janelas deverá atender à legislação local acerca da higiene e saúde das construções.
Todos os quartos serão para não-fumantes.
A quantidade de quartos acessíveis para portadores de deficiência obedecerá às leis locais.
Todos os quartos de hóspedes terão banheiro privado, com os seguintes componentes: bacia sanitária apoiada no piso com saída lateral, lavatório e chuveiro.
O mobiliário do quarto será definido de acordo com o requisito específico do Cliente para o hotel B&B em São Paulo, considerando os seguintes itens:

Quarto	Tamanho incluindo banheiro		
Quarto tamanho padrão. As dimensões mostradas são indicativas; o tamanho do quarto deve atender ás normas locais para a categoria hoteleira relevante.	Metros lineares	Mínimo	Preferencial
	Largura	2,64	2,80
	Comprimento	5,00	5,10
	Altura	2,50	2,50
Quarto duplo	De acordo com as indicações específicas do Cliente		
Quarto familiar (4 pessoas)	- Mínimo 10% do número total de quartos de hóspedes - Camas: - 1 cama de casal 160x200 cm - 2 camas de solteiro 90x200 cm		

Não atende. Para o empreendimento Florêncio de Abreu temos o projeto tecnicamente aprovado pelos órgãos públicos locais, com um total de 292 unidades autônomas. Sendo desse total:
262 Unidades Padrão: dimensões 2,60 x 5,36 m (2,60 x 4,86 m no 12° pavimento).
30 Unidades PNE: dimensões de acordo com a legislação vigente local de acessibilidade. Quartos PNE's podem ser utilizados como quartos familiares.

5.3.1.2. QUARTOS

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



A tabela abaixo informa os requisitos mínimos para os componentes dos quartos de hóspedes:

Item	Requisitos mínimos	Observações
Paredes divisórias	As divisórias podem ser feitas de placas e montantes (tipo drywall) ou alvenaria, desde que o desempenho acústico seja atendido (ver seção 5.2.4)	Atende
Portas		
Todas	O acabamento e as ferragens serão coordenados com as especificações de mobiliário, acessórios e equipamentos (FF&E). As portas não serão feitas de MDF e não deverão conter ureia-formaldeídos	Atende.
Portas dos quartos de hóspedes	1 - Passagem livre mínima: 800x205 mm ou maior de acordo com as normas locais 2 - Índice de Redução Sonora R: 38 dB(A) ou superior para atender a meta de desempenho acústico 3 - Resistência ao fogo: 30' 4 - Mola aérea de porta com função de manutenção de abertura, abertura 180 graus, velocidade de fechamento controlada 5 - Olho mágico 180° 6 - Fechadura eletrônica 7 - Ferrolho 8 - Batente de porta 9 - Quatro dobradiças de aço inoxidável em cada porta. 10 - A maçaneta da porta deve permitir pendurar um cartão de "Não perturbe" ou similar	1 – Atende 2- Não atende. Porta com o melhor desempenho disponível no mercado. Rw=32dB. 3- Não atende. Os atendimentos aos requisitos de segurança contra o fogo estão definidos no projeto aprovado dos bombeiros. As portas de atendimento ao fogo são consideradas as constantes na rota de fuga e não nas portas das unidades. 4- Não atende. Esse item é de responsabilidade da B&B através do FF&E. Fornecimento e instalação responsabilidade B&B 5- Não atende. Esse item é de responsabilidade da B&B através do FF&E. Fornecimento e instalação responsabilidade B&B – 6- Atende. 7- Não atende. Vide comentários no documento FF&E. Fornecimento e instalação responsabilidade B&B. 8- Atende. 9- Não atende. Padrão da construtora – 4 dobradiças de aço galvanizado 10- Atende
Portas conectantes (cada porta)	- Duas portas com Índice Geral de Redução Sonora R: 52 dB(A) ou superior para atender a meta de desempenho acústico - Batente de porta - Mola aérea de porta com função de manutenção de abertura, abertura 180 graus, velocidade de fechamento controlada - Ferrolho - Quatro dobradiças de aço inoxidável em cada porta	Não se aplica. (Não teremos quartos de hóspedes desse tipo).
Janelas		
Janelas	Redução Sonora adequada para garantir um nível acústico que atenda às premissas da seção desempenho acústico. Vidros temperados, isolados e com barreira térmica, atendendo ao padrão mínimo de Eficiência Energética e isolamento térmico exigido pela legislação local.	Atende. Atendemos aos requisitos de acústica. A especificação dos vidros serão por desempenho e portanto não necessariamente teremos a especificação de vidros temperados.

6

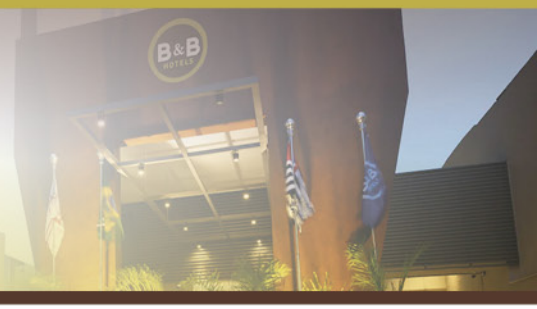
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Pisos		
Material	Carpete Tipo needle felt (feltro); apropriado para aplicação comercial EN 1470 Classe 32	Não atende. Piso vinílico
Tipo	Manta; adequado para cadeira com rodas	Não se aplica.
Constituição	Camada de tráfego: 100% poliamida Forro: 100% poliéster reciclado	Não se aplica.
Peso	Mínimo 750 g/m2	Não se aplica.
Largura	Mínimo 2,00 m; evitar costuras, se possível	Não se aplica.
Acabamento	Pilha talhada e laço. A altura da pilha deve cumprir com as diretrizes da Lei americana de deficiências (ADA)	Não se aplica.
Espessura	Mínimo 3,8 mm	Não se aplica.
Inflamabilidade	EN 13501-1: A2, chama em concreto	Não se aplica.
Pisos alternativos		
Material	Piso vinílico acústico;	Atende. Piso vinílico com contrapiso flutuante (manta acústica) para atender desempenho acústico.
Tipo	Manta 2,00 m; adequado para cadeira com rodas	Não se aplica.
Espessura	Mínimo 3 mm	Atende.
Acabamento	Característica antiderrapante: R9 conforme a norma DIN 51130	Atende. Seguirá legislação local
Inflamabilidade	EN 13501-1: Cfl, s1	Atende. Seguirá legislação dos bombeiros.
Rodapé		
Material	Carpete Tipo needle felt (feltro); apropriado para aplicação comercial EN 1470 Classe 32	Não se aplica. Será utilizado piso vinílico.
Tipo	Altura 20 cm	Não se aplica. Será utilizado piso vinílico.
Constituição	Camada de tráfego: 100% poliamida Forro: 100% poliéster reciclado	Não se aplica. Será utilizado piso vinílico.
Peso	Mínimo 750 g/m2	Não se aplica. Será utilizado piso vinílico.
Largura	Mínimo 2,00 m; evitar costuras, se possível	Não se aplica. Será utilizado piso vinílico.
Acabamento	Pilha talhada e laço. A altura da pilha deve cumprir com as diretrizes da Lei americana de deficiências (ADA)	Não se aplica. Será utilizado piso vinílico.
Espessura	Mínimo 3,8 mm	Não se aplica. Será utilizado piso vinílico.
Inflamabilidade	EN 13501-1: A2, chama em concreto	Não se aplica. Será utilizado piso vinílico.
Rodapé alternativo		
Material	Rodapé pré-fabricado concebido para instalação em piso vinílico; se soldado, proporciona um piso higiênico e estanque. Cantos externos e internos pré-fabricados	Não atende. Faremos rodapé em piso vinílico sem elemento pré-fabricado e será aplicado direto sobre a vedação.
Tamanho	150 mm de altura; dobra 15 mm	Não atende. Será de 100 mm de altura.
Inflamabilidade	EN 13501-1: Cfl, s1	Atende. (Seguirá legislação local)
Espessura	Mínimo 3 mm	Atende.
Acabamentos das paredes e teto		
Todos	Os materiais devem atender a todos os códigos locais de desempenho e segurança durante a vida útil	Atende.
Material	Reboco; razão 2 Kg/m2	Não atende. As paredes internas serão executadas em drywall e, portanto não necessitam de revestimento com reboco.
Acabamento	Acabamento liso em reboco ou gesso; Pintura acetinada adequada para uso intenso	Não atende. Teto com pintura látex ou textura direta sobre a laje.

5.3.1.3. BANHEIROS DOS HÓSPEDES

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Item	Requisitos mínimos	Observações
Área mínima	Conforme layout específico aprovado pelo Cliente	
Paredes divisórias		
Paredes divisórias	As divisórias podem ser feitas de placas e montantes (tipo drywall) ou alvenaria, desde que o desempenho acústico seja atendido (ver seção 5.2.4). As placas e montantes (tipo drywall) devem ser feitos de material à prova d´água.	Atende.
	As placas e montantes (tipo drywall) devem ser impermeabilizados com uma camada de impermeabilizante cimentício antes de serem revestidos.	Não atende. Serão executadas com o padrão das normas locais.
Portas		
Porta do banheiro	Largura mínima 900 mm As portas não serão feitas de MDF e não deverão conter ureia-formaldeídos Batente Maçaneta tipo alavanca de uso comercial com revestimento plástico.	Não atende. Portas dos WCs terão 600 mm. E será utilizada maçaneta comum.
Observação	Se portas deslizantes forem utilizadas, as ferragens dos trilhos serão contratualmente adequadas para uso intenso, de fácil movimentação em locais inteiramente úmidos.	Não se aplica.
Vidros do box	Estrutura de alumínio anodizado (15x15x15mm; espessura 3 mm) difundida em três lados. Sem estrutura no lado superior. Vidros de segurança temperados com no mínimo 8 mm de espessura e bordas polidas. Tamanho: 1900x700 mm	Não atende. Esse item é de responsabilidade da B&B através do FF&E. Fornecimento e instalação de responsabilidade da B&B.
Pisos		Será colocada cerâmica antiderrapante
Material	Piso Vinílico Acústico	Não se aplica
Tipo	Manta 2,00 m	Não se aplica
Espessura	Mínimo 3 mm	Não se aplica
Acabamento	Característica antiderrapante: R12 conforme a norma DIN 51130 Acabamento liso para fácil limpeza	Não se aplica
Inflamabilidade	EN 13501-1: Cfl, s1	Não se aplica
Espessura	Mínimo 3 mm	Não se aplica
Rodapé		
Material	Rodapé pré-fabricado concebido para instalação em piso vinílico; se soldado, proporciona um piso higiênico e estanque. Cantos externos e internos pré-fabricados	
Tamanho	150 mm de altura; dobra 15 mm	Não se aplica
Espessura	Mínimo 2 mm	Não se aplica
Inflamabilidade	EN 13501-1: Cfl, s1	Não se aplica
Espessura	Mínimo 3 mm	Não se aplica
Perfil		
Material	Aço inoxidável polido	Não atende. Apenas não atenderemos a especificação do material, no caso, aço inox.
Tamanho	30 mm de largura; 3,5 mm de altura	Não atende. O tamanho dependerá do fabricante, em fase futura da construção
Fixação	Parafusos de aço inoxidável de cabeça cônica chata	Não atende. Apenas não atenderemos a especificação do material, no caso, aço inox.
Acabamentos das paredes		
Material	Azulejos cerâmicos 30x60 cm do piso ao	Não atende.

8

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

	teto Nos três lados do box. Os cantos devem ser revestidos com perfis plásticos de forma arredondada para alinhamento com os azulejos e as placas	Interior dos boxes sanitários: Será definido no projeto executivo a utilização de azulejo ou pintura epóxi somente nas 3 paredes internas do box na altura de 1,80 m. O tamanho dos azulejos será de 30 x 60 cm. Serão colocadas cantoneiras plásticas para acabamento junto à superfície dos azulejos
Rejunte	Rejunte cimentício de secagem rápida, hidrofugante e anti-eflorescência, para vedação de junções, EN 13888 – Classe CG2WA ou Epóxi, antimicrobiana, à prova d'água, ANSI A108.5 e ANSI A118.4.	Não atende. Rejunte de secagem rápida com impermeabilizante e biocida. Rejunte cimentício flexível.
Reboco	Outras paredes devem ser rebocadas com acabamento liso e pintadas	Atende.
Pintura	Pintura em 2 camadas à base de água, anti-eflorescência, compatível com UNE EN 15457. Acabamento de cor fosca conforme indicações do Cliente	Atende. Pintura látex, padrão da construtora.
Teto		-
Material	Reboco; acabamento liso. Todos os condutes da iluminação devem ser embutidos no concreto antes do reboco.	Atende
Pintura	Pintura em 2 camadas à base de água, anti-eflorescência, compatível com UNE EN 15457. Acabamento de cor fosca conforme indicações do Cliente	Não atende. Teto com pintura látex ou textura direto sobre a laje
Piso para box	Piso para box 710x1210 mm em pedra artificial reforçada com poliestireno. Na cor branca para acompanhar o acabamento do banheiro.	Não atende. Será colocada cerâmica antiderrapante.
Instalações sanitárias em todos os banheiros	Ver seção mecânica para todas as especificações de instalações sanitárias dos banheiros.	-
Lavatório	Bancada monolítica em pedra artificial com cuba embutida. Subestrutura de suporte em aço inoxidável	Não atende. Pedra em granito com cuba de embutir e frontão mais alto de 10 cm ou pia monolítica. Suporte do tampo de granito é realizado em cantoneira e mão francesa em esquadria de ferro pintada.
Espelho	Espelho com 2 lâmpadas LED integradas sobre o lavatório	Não atende. Esse item é de responsabilidade da B&B através do FF&E. Fornecimento e instalação responsabilidade B&B.

Todos os acessórios dos banheiros deverão ser fornecidos e instalados pelo Cliente de acordo com o documento "B&B – Escopo de fornecimento".

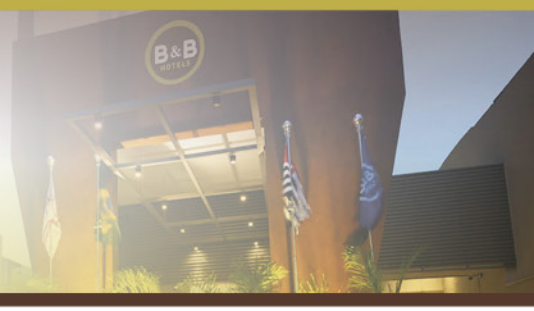
5.3.1.4. ÁREAS COMUNS

5.3.1.4.1. Geral
Sempre que aplicável, e salvo quando especificado de outra forma, os requisitos para os quartos de hóspedes também serão válidos para as áreas comuns.

5.3.1.4.2. Vias, Corredores, Elevadores e Escadarias dos Hóspedes
Deverá ser providenciado espaço de armazenagem adequado para os serviços de limpeza e manutenção, próximo aos elevadores e com acesso fácil para todas as áreas. Aproximadamente 10 m² por pavimento com 20 quartos. Espaço requerido para a fixação de móveis e acessórios. Não atende.

9

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Temos 11,60 metros por andar, porém temos mais que 20 quartos por andar, conforme projeto legal aprovado.

Portas diversas (saída, armazenagem, serviços) visíveis a partir das áreas de hóspedes, deverão complementar o design interno, assim como as portas dos quartos dos hóspedes. As portas para as áreas de serviço devem prover acesso seguro, restrito a funcionários.

Extintores de incêndio, sinalização direcional e informativa para os hóspedes, elevadores dos hóspedes e escadas, bem como saídas de emergência e mapas de evacuação, deverão ser fornecidos e instalados pelo Cliente, de acordo com o documento "B&B – Escopo de fornecimento".

Os acabamentos de todos os componentes mecânicos e elétricos, tais como exaustores, grelhas, caixas de passagem, sprinklers e painéis de acesso, deverão ser coordenados com as escolhas de design interior e acabamentos. Desde que estejam também aderentes aos padrões de acabamento e especificações definidos em projeto.

Item	Requisitos mínimos para as áreas comuns	Observações
Dimensões mínimas dos corredores		
Largura	1,50 m	Atende
Altura	2,50 m	Atende nas áreas comuns. Não atende no pavimento tipo. Nos corredores estão com 2,30 m, com sancas de altura inferior para passar as instalações elétricas e hidráulicas nas duas laterais.
Paredes divisórias - Todas	As divisórias podem ser feitas de placas e montantes (tipo drywall) ou alvenaria, desde que o desempenho acústico seja atendido (ver seção 5.2.4).	Atende.
	As paredes de placas e montantes (tipo drywall) nas áreas úmidas devem ser feitas de material ultrarresistente na face externa e impermeabilizados com uma camada de impermeabilizante cimentício antes de serem revestidas. Resistência ao fogo: mínimo 30' ou conforme legislação	Atende. Conforme legislação local. Impermeabilização feita camadas de manta acrílica impermeabilizante.
Portas - Todas	- Passagem livre mínima: 900 mm x 205 mm - Índice de Redução Sonora R': 38 dB(A) ou superior para atender a meta de desempenho acústico. - Resistência ao fogo: mínimo 30' ou conforme legislação - Mola aérea de porta com função de manutenção de abertura, abertura 180 graus, velocidade de fechamento controlada - Ferrolho - Batente de porta - O acabamento e as ferragens serão coordenados com as especificações do design interior - As portas não serão feitas de MDF e não deverão conter ureia-formaldeídos	1-. Não atende. Vão será de 0,80 x 2,10m, 2- Não atende. Porta com melhor desempenho disponível. 3- Não atende. Os atendimentos aos requisitos de segurança contra o fogo estão definidos no projeto aprovado dos bombeiros. As portas de atendimento ao fogo são consideradas as constantes na rota de fuga e não nas portas das unidades. conforme especificação do projeto acústico 4- Não atende. Esse item é de responsabilidade da B&B através do FF&E. Fornecimento e instalação responsabilidade B&B 5- Não atende Esse item é de responsabilidade da B&B através do FF&E. Fornecimento e instalação responsabilidade B&B – 6- Atende

10

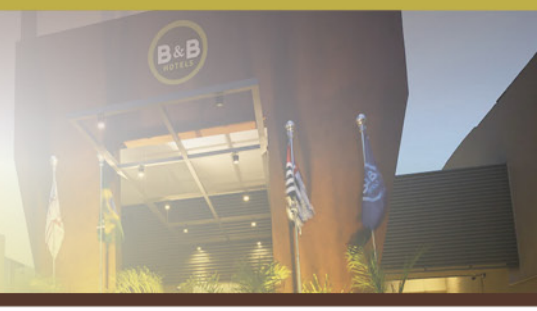
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



		7- Atende 8- Atende
Janelas - Todas	Redução sonora adequada para garantir dentro das instalações o nível acústico exigido na seção desempenho acústico. Vidros temperados, isolados e com barreira térmica, atendendo ao padrão mínimo de Eficiência Energética e isolamento térmico exigido pela legislação local.	Não Atende. Serão vidros laminados com barreira térmica. Os demais itens serão atendidos.
Pisos		
Material	Carpete Tipo needle felt (feltro); apropriado para aplicação comercial EN 1470 Classe 32	Será utilizado o carpete especificado no relatório de acústica para atendimento a este requisito previsto na NBR15575.
Design	Serão requeridos dois designs diferentes para o mesmo carpete, para diferenciar a área de entrada dos hóspedes.	Atende às especificações do fabricante conforme NBR15575.
Tipo	Manta; adequado para cadeira com rodas	Atende às especificações do fabricante conforme NBR15575.
Constituição	Camada de tráfego: 100% poliamida Forro: 100% poliéster reciclado	Atende às especificações do fabricante conforme NBR15575.
Peso	Mínimo 750 g/m2	Atende às especificações do fabricante conforme NBR15575.
Largura	Mínimo 2,00 m; evitar costuras, se possível	Atende às especificações do fabricante conforme NBR15575.
Acabamento	Pilha talhada e laço. A altura da pilha deve cumprir com as diretrizes da Lei americana de deficiências (ADA)	Atende às especificações do fabricante conforme NBR15575.
Espessura	Mínimo 3,8 mm	Atende às especificações do fabricante conforme NBR15575.
Inflamabilidade	EN 13501-1: A2, chama em concreto	Atende. Seguirá legislação dos bombeiros.
Rodapés		
Material	Carpete Tipo needle felt (feltro); apropriado para aplicação comercial EN 1470 Classe 32	Atende às especificações do fabricante conforme NBR15575.
Tipo	Altura 20 cm	Não atende. A altura especificada é de 10cm.
Constituição	Camada de tráfego: 100% poliamida Forro: 100% poliéster reciclado	Atende às especificações do fabricante conforme NBR15575.
Peso	Mínimo 750 g/m2	Atende às especificações do fabricante conforme NBR15575.
Largura	Mínimo 2,00 m; evitar costuras, se possível	Atende às especificações do fabricante conforme NBR15575.
Acabamento	Pilha talhada e laço. A altura da pilha deve cumprir com as diretrizes da Lei americana de deficiências (ADA)	Atende às especificações do fabricante conforme NBR15575.
Espessura	Mínimo 3,8 mm	Atende às especificações do fabricante conforme NBR15575.
Acabamentos das paredes	Ver requisitos mínimos para quartos de hóspedes	
Todas	Os materiais devem atender a todos os códigos locais de desempenho e segurança durante a vida útil	Atende.
Material	Reboco: razão 2 Kg/m2	Não atende.

11

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



	Acabamento liso em reboco.	
Acabamento	Acabamento acetinado com 2 camadas de tinta à base de água, anti-eflorescência, conforme UNE EN 15457. Cor segue as especificações do Cliente	Não atende. Teto com pintura látex ou textura direto sobre a laje.
Acabamentos do teto	Os materiais devem atender a todos os códigos locais de desempenho e segurança durante a vida útil.	
Todos	Placas acústicas removíveis, com coeficiente de absorção αw 0,70. Estrutura de suporte exposta	Atende.
Material	Fibra mineral	Idem item anterior.

5.3.1.4.3. Lobby/Recepção e área de café da manhã

Item	Requisitos mínimos	Observação
Lobby	Razão aproximada de 0,50 m2 por quarto	Atende. Térreo: 125 m² Piso mezanino: 70 m² Total: **195** m² disponível pela Tarjab
Recepção	10 m2 até 150 quartos + 2 m2 por 50 quartos adicionais	
	Comprimento da mesa da recepção: mínimo 2,50 para um hotel de 70 quartos	Atende. Comprimento = 6,10 m
Área de preparação do café da manhã + armazenagem	10 a 15 m2	Atende. 20 m²
Buffet de café da manhã	Comprimento: 3,5 a 5 metros	Atende. 5,5 m²
Salão do café	Razão aproximada de 0,60 m2 por quarto do hotel	Atende. Área interna: 161 m² Área externa: 18 m² Área disponível total = **179** m²
Área do balcão de recepção	1 balcão para um hotel de menos de 150 quartos; tamanho mínimo 6 a 7 m2	Não se aplica. Entendemos que essa área não se refere ao balcão da recepção, e sim, almoxarifado.
	2 balcões para um hotel com mais de 150 quartos, ou seja, de 12 a 14 m2	
Banheiro para portadores de deficiência	Um banheiro com acesso pela área da recepção, com bacia sanitária apoiada com saída lateral e lavatório. Tamanho mínimo conforme requerimento local	Atende. Seguirá a legislação local.
Paredes divisórias	Ver requisitos mínimos	Atende.
Janelas	Iguais às janelas para quartos de hóspedes	Atende, vidros laminados com barreira térmica.
Teto	Placas acústicas removíveis, com coeficiente de absorção αw 0,70. Estrutura de suporte exposta O teto será projetado para ter níveis diferentes em áreas específicas; as conexões entre os diferentes níveis se dará por meio de anteparos verticais feitos de placas e montantes (tipo drywall)	Atende. Será especificado no projeto executivo conforme especificação do projeto acústico. Não atende. Forro de gesso acartonado com locais previstos para inspeções.
Pisos	Placas de porcelanato, homogêneas, tamanho mínimo 60x60 cm.	Atende.
Rodapé	Placas de porcelanato, homogêneas, tamanho 30x10 cm.	Atende.
Rejunte	Rejunte cimentício de secagem rápida, hidrofugante e anti-eflorescência, para vedação de junções, EN 13888 – Classe CG2WA ou Epóxi, antimicrobiana, à prova d'água, ANSI A108.5 e ANSI A118.4.	Não atende. Rejunte de secagem rápida, com impermeabilizante e biocida. Rejunte cimentício flexível.
Porta dupla de	Porta deslizante: tamanho duplo,	Atende.

12

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



entrada	conforme requisito local para acesso de portadores de deficiência. Completa com sistema de controle automático. Redução sonora adequada para garantir dentro das instalações o nível acústico exigido na seção desempenho acústico. Vidros temperados, isolados e com barreira térmica, atendendo ao padrão mínimo de Eficiência Energética e isolamento térmico exigido pela legislação local	Porta deslizante tamanho de acordo com o projeto com vidros laminados, com sistema de controle automático.

Recepção

Espaço no qual os clientes são recepcionados. Atrás da mesa da recepção ficam os computadores e periféricos usados no gerenciamento dos quartos do hotel. As áreas desses ambientes estão restritos ao projeto aprovado na prefeitura da cidade de São Paulo. O mobiliário e equipamentos desses ambientes são responsabilidade da B&B.

Escritórios

Um escritório para a gerência do hotel e um "back-office" atrás da recepção, ou localizado de acordo com o layout. As áreas desses ambientes estão restritos ao projeto aprovado na prefeitura da cidade de São Paulo. O mobiliário e equipamentos desses ambientes são responsabilidade da B&B. O escritório para gerência está localizado no piso superior.

Sala de café da manhã

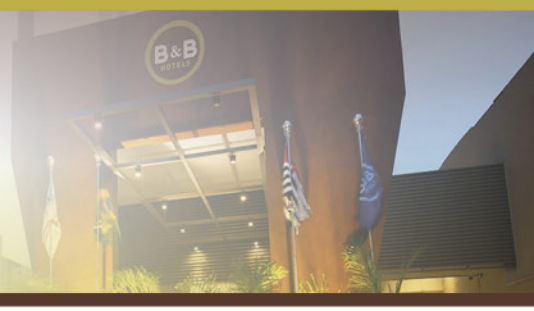
A sala do café da manhã deve ser clara e espaçosa. Este espaço aberto e acolhedor também é usado pelos clientes ao fim da tarde, para conectarem-se ao Wi-Fi ou para consumir os alimentos e bebidas comprados nas máquinas automáticas ou no bar. . As áreas desses ambientes estão restritos ao projeto aprovado na prefeitura da cidade de São Paulo. O mobiliário e equipamentos desses ambientes são responsabilidade da B&B.

5.3.1.4.4. Banheiros das áreas comuns

Item	Requisitos mínimos	Observações
Área mínima	Conforme layout específico aprovado pelo cliente	Atende
Paredes divisórias		-
Paredes divisórias	As divisórias podem ser feitas de placas e montantes (tipo drywall) ou alvenaria, desde que o desempenho acústico seja atendido (ver seção 5.2.4). As placas e montantes (tipo drywall) devem ser feitas de material à prova d´água.	Atende
	As placas e montantes devem ser impermeabilizados com uma camada de impermeabilizante cimentício antes de serem revestidos.	Atende. Impermeabilização feita conforme procedimento executivo da construtora.
Portas		-
Porta do banheiro	Largura mínima 900 mm As portas não serão feitas de MDF e não deverão conter ureia-formaldeídos Batente Maçaneta tipo alavanca de uso comercial com revestimento plástico.	Não atende. Terão 0,80 x 2,10m. E será utilizada maçaneta comum.
Observação	Se portas deslizantes forem utilizadas, as ferragens dos trilhos serão contratualmente adequadas para uso intenso, de fácil movimentação em locais inteiramente úmidos.	Atende.
Pisos		-
Pisos	Placas de porcelanato, homogêneas, tamanho mínimo 30x30 cm.	Atende.

13

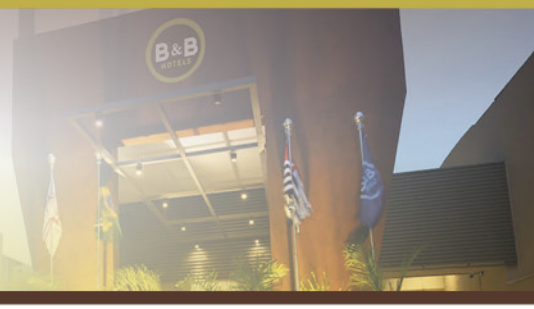
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Rodapés	Placas de porcelanato, homogêneas, tamanho 30x10 cm.	Atende.
Rejunte	Rejunte cimentício de secagem rápida, hidrofugante e anti-eflorescência, para vedação de junções, EN 13888 – Classe CG2WA ou Epóxi, antimicrobiana, à prova d'água, ANSI A108.5 e ANSI A118.4.	Não atende. Rejunte de secagem rápida, com impermeabilizante e biocida. Rejunte cimentício flexível.
Perfis		-
Material	Aço inoxidável polido	
Tamanho	30 mm de largura; 3,5 mm de altura	
Tipo	Parafusos de aço inoxidável de cabeça cônica chata	
Acabamentos das paredes		
Material	Interior dos boxes sanitários: - Parede da bacia: azulejos cerâmicos 30x60 cm, até 2,00 m de altura - Paredes laterais: azulejos cerâmicos 30x60 cm, até 1,00 m de altura e 0,60 m no comprimento da parede, a partir da parede da bacia sanitária Nos lavatórios: - Parede do lavatório: azulejos cerâmicos 30x60 cm, do piso até 0,30 m acima do nível dos lavatórios. Todas as demais paredes devem ser de reboco, razão 2 kg/m2; acabamento de reboco liso. Pintura em 2 camadas à base de água, anti-eflorescência, compatível com UNE EN 15457. Cor conforme indicações do Cliente Os cantos devem ser revestidos com perfis plásticos de forma arredondada para alinhamento com os azulejos e as placas	Não atende. Interior dos boxes sanitários: Será definido no projeto executivo a utilização de azulejo ou pintura epóxi somente nas 3 paredes internas do box na altura de 1,80 m. O tamanho dos azulejos será de 30x 60 cm. Serão colocadas cantoneiras plásticas para acabamento junto à superfície dos azulejos Nos lavatórios: Será definido no projeto executivo pintura látex. Tampo de granito com frontão mais alto de 10 cm.
Rejunte	Rejunte cimentício de secagem rápida, hidrofugante e anti-eflorescência, para vedação de junções, EN 13888 – Classe CG2WA ou Epóxi, antimicrobiana, à prova d'água, ANSI A108.5 e ANSI A118.4.	Não atende. Rejunte de secagem rápida, com impermeabilizante e biocida. Rejunte cimentício flexível.
Teto		
Material	Reboco; acabamento liso. Todos os conduítes da iluminação devem ser embutidos no concreto antes do reboco.	Atende. Forro de gesso com pintura látex.
Pintura		Atende
Instalações sanitárias em todos os banheiros	Ver seção mecânica para todas as especificações de instalações sanitárias dos banheiros.	Atende
Cubículos	Dimensões mínimas: 1000mm x 900mm	Atende. Cubículos com dimensões especificadas em projeto.
Lavatórios	Cubas embutidas ou de sobrepor, sobre bancadas (superfície sólida de pedra ou similar aprovada)	Atende.
Bacias sanitárias	Bacias suspensas equipadas com válvula de descarga e dispositivo de descarga automática com by-pass manual.	Atende. Bacia apoiada sobre o piso com saída horizontal, com sistema de dispositivo de descarga embutido na parede.
Espelho	Espelho acima de toda a extensão dos lavatórios; topo do espelho a 2,00 m do nível do solo.	Não atende Esse item é de responsabilidade da B&B através do FF&E. Fornecimento e instalação responsabilidade B&B

14

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Todos os acessórios dos banheiros deverão ser fornecidos e instalados pelo Cliente, conforme o documento "B&B - Escopo de fornecimento".

5.3.2. Áreas de serviço

5.3.2.1. GERAL

As áreas de serviço devem ser dimensionadas conforme as regulamentações locais.

As áreas que poderão ser visitadas ocasionalmente pelos hóspedes (por exemplo, as áreas da gerência e da administração) devem atender os requisitos de qualidade das áreas comuns.

Os acabamentos das áreas de serviço devem ser selecionados conforme a função específica da área. Por exemplo, os revestimentos de pisos serão escolhidos da seguinte forma:

- Revestimentos flexíveis: PVC;
- Revestimentos rígidos: concreto sarrafeado (acabado ou não-acabado) ou placas de porcelanato.
- Revestimentos da cozinha com propriedades antiderrapantes conforme norma brasileira..

Quando for áreas técnicas será utilizado concreto sarrafeado e quando forem áreas de utilização de funcionários será porcelanato ou cerâmica.

Os pisos de concreto devem ser protegidos com tratamento antipoeira. Não atende. Concreto de acordo com a norma brasileira NBR 6118.
Além das normas locais específicas de saúde, os seguintes requerimentos mínimos deverão ser respeitados:

A. Pisos
Placas de porcelanato ou cerâmica com propriedades antiderrapantes em áreas úmidas. O espaço entre e acima das placas deve ser adequadamente preenchido para evitar a formação de criadouros de insetos. Não atende esta norma específica. Atendemos esse critério de piso antiderrapante conforme normas locais.
As junções devem ser impermeáveis, totalmente lisas e de fácil limpeza (ex: metil metacrilato). Os cantos entre as paredes e os pisos devem ser arredondados (rodapé sanitário para unir o piso de metil metacrilato com as placas de revestimento das paredes: rodapé de metil metacrilato de forma arredondada, com altura de +/- 15 cm) para facilitar a limpeza. Não atende. Os rodapés serão do mesmo material do piso executado.

B. Portas
As portas devem ser abertas por impulsão, fechando-se automaticamente por meio de mola aérea com mecanismo de manutenção de abertura, abertura a 180 graus e velocidade de fechamento controlada. Não atende. Abertura de portas conforme projeto aprovado de arquitetura com abertura de 90º.

C. Janelas
Todas as aberturas e janelas devem ser protegidas com tela protetora contra insetos e roedores. Não se aplica. Área de serviço não possui janela.

5.3.2.2. ÁREAS DE SERVIÇO

Tipicamente, as áreas de serviço incluirão:

A. Escadas de emergência
As escadas serão de cimento, pintadas com propriedades antiderrapantes conforme as normas locais; requisito mínimo. Atende. As escadas serão de concreto pintadas conforme normas locais.
Paredes e tetos de reboco com pintura; acabamento liso. Não atende. Paredes e tetos com acabamento de gesso com pintura ou concreto com textura.

B. Sala de máquinas
A sala de equipamentos mecânicos, preferencialmente, se localiza no teto ou no terraço, devendo ser acessível por escada. Atende. Todas as salas técnicas terão fácil acesso, conforme projeto aprovado na Prefeitura da cidade de São Paulo.

A estação de água inclui a sala de desmineralização (uma sala de 2 m2 no térreo) e subestação elétrica com painel de distribuição de baixa tensão, sendo localizada no teto ou porão, mas com acesso direto pelo entorno. A localização deve estar de acordo com as normas locais de prevenção de incêndios.

15

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Não atende. Não há sala de tratamento de água porém para melhorar a qualidade de água fornecida pela concessionária de água adiponeremos um filtro no cavalete (entrada da água).

C. Área de preparação do café da manhã (preparação, armazenagem e lavagem)
O layout da cozinha deve garantir separação total entre as áreas e vias "limpas" e "sujas". A área, incluindo armazenagem, deve ter no mínimo 15 /15 m2.
Não atende. Área da cozinha com aproximadamente 20 m², conforme projeto aprovado na Prefeitura de cidade de São Paulo .

O piso deve ser constituído de material que não absorva umidade, seja de fácil limpeza e possua uma superfície antiderrapante (seca e úmida). Atende, conforme normas específicas vigentes no local.

D. Lavanderias
Uma área "limpa" em cada andar de hóspedes, com tamanho de aproximadamente 10 m2 em cada andar a cada 20 quartos. Adicionalmente às áreas "limpas", uma área "suja" no térreo, com tamanho aproximado de 30 m2. Atende. Área limpa dos andares: 12 m²
Não atende. Área suja do térreo: 13 m²

Piso: cimento pintado com propriedades antiderrapantes conforme as normas locais; requisito mínimo
Atende. Quando forem áreas de utilização de funcionários será porcelanato ou cerâmica e atendendo norma brasileira.

E. Vestiário dos funcionários
Um vestiário para os funcionários, com uma área de banheiros incorporada, lavatórios e área para troca de roupa (incluindo armários). A ser adaptado de acordo com as atuais restrições legais. O número de funcionários obedecerá ao requisito específico do Cliente.

Piso: placas de porcelanato ou cerâmica com propriedade antiderrapante conforme normas brasileiras.
Atende. Atendendo norma brasileira.

F. Copa dos funcionários
A copa dos funcionários será em conformidade com os requisitos específicos de layout do hotel e as necessidades do Cliente.

Piso: vinílico acústico com propriedade antiderrapante conforme normas brasileiras.. Acabamento liso para fácil limpeza.
Atende. Piso vinílico com propriedades de acordo com normas brasileiras.

Rodapé: pré-fabricado para assentamento em piso vinílico; se soldado no piso, cria um piso higiênico e impermeável. Cantos internos e externos pré-fabricados.
Não atende. Rodapé em piso vinílico contínuo ao assentamento do próprio piso mas que atende a necessidade de um piso higiênico e impermeável.

Paredes de reboco pintadas.

A parede atrás da bancada de distribuição dos pratos terá acabamento com placas de revestimento 30x60 cm.

G. Sala de resíduos
A sala de resíduos deve ser projetada, dimensionada e localizada de acordo com as normas locais.
A sala deverá possuir sistema de ar condicionado.

As seguintes indicações mínimas deverão ser seguidas:
- 15 m2 para até 100 quartos
- 20 m2 para até 150 quartos
- 30 m2 para mais de 150 quartos.

Não atende. De acordo com nosso projeto aprovado pela prefeitura da cidade de São Paulo temos 10 m² para o empreendimento todo.

Piso: cimento pintado com propriedades antiderrapantes conforme as normas locais; conforme normas brasileiras.

As paredes deverão ter acabamento em azulejo 30x60 cm. Não atende. Revestimento cerâmico em 100% dessas paredes com azulejo de no máxmo 30x30cm.

16

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Rodapés: base azulejada, com acabamento arredondado na borda inferior para facilitar a limpeza.

H. Sala de bagagens
Não atende. Foi solicitado pela B&B em Outubro/2016 a retirada da sala de bagagens.

I. Apartamento do gerente-geral
O projeto aprovado na prefeitura não possui esse cômodo, o ambiente destinado para o gerente-geral é uma sala.

5.3.3. Áreas externas
As áreas externas deverão ser concebidas de acordo com as normas e regulamentações específicas locais e de acordo com o requisito específico do Cliente.

As passarelas e calçadas de pedestres deverão ter largura mínima de 1,5 m com acabamento antiderrapante, de acordo com as boas práticas de segurança.

As áreas externas de descanso dos hóspedes atenderão ao layout específico do hotel; sofás e lixeiras serão apoiados sobre bases de concreto.

O paisagismo deverá separar os fluxos de funcionários, bens e dejetos da entrada principal e do campo de visão dos hóspedes.

Sempre que possível, o projeto das áreas verdes dará preferência a espécies vegetais nativas e/ou adotadas, com o objetivo de reduzir as exigências para irrigação e manutenção. Será dada preferencia a plantas maduras, para criar um jardim pronto desde o início das operações do hotel.

Os sistemas de irrigação automáticos serão projetados por um especialista em irrigação e serão dotados de dispositivos de controle apropriados para reduzir o desperdício de água (ex.: válvulas com regulação de pressão, temporizadores e sensores de chuva). Será dada preferência à irrigação por gotejamento.
Não se aplica. Não há área disponível para irrigação, haverá um ponto de alimentação de água para suprir eventual necessidade de rega dos jardins.

Se exigido pela legislação local, serão construídos reservatórios para coleta primária de água para suprir o sistema de irrigação. Não se aplica.

O equipamento de irrigação, na medida do possível, ficará oculto à vista. Não se aplica.

A iluminação da fachada, das áreas externas e das passarelas de pedestres, portas de serviço e saídas de emergência utilizará a tecnologia LED

5.3.4. Estacionamento
Os estacionamentos serão construídos, dimensionados e localizados de acordo com os requerimentos específicos locais, e de acordo com o requisito específico do Cliente e o programa e layout do hotel.
Não atende. O projeto aprovado na Secretaria Municipal de Transportes tem seu layout definido pelo mesmo.

O estacionamento externo será de asfalto com as devidas sinalizações necessárias no pavimento conforme regulamentações locais.
Não atende. O piso do estacionamento será em concreto com acabamento liso ou piso intertravado.

Havendo previsão de um estacionamento subterrâneo, as vagas deverão ser situadas de maneira que as escadas e elevadores possibilitem o acesso ao lobby do hotel. A praça de estacionamento deverá ser equipada com uma saída de incêndio com entrada de porta dupla.
Não atende. O projeto aprovado na Prefeitura da cidade de São Paulo e Corpo de Bombeiros determinam os acessos conforme o permitido na legislação vigente.

O piso da praça de estacionamento subterrânea será pavimentado em concreto; a espessura e a concepção da mistura de concreto serão de maneira a proporcionar uma laje que suporte adequadamente as cargas de tráfego e de pessoas previstas.

A parte superior do pavimento deve ser nivelada e tratada de modo a obter uma superfície antiderrapante, além de ser sinalizada com as devidas demarcações de solo.
Atende. Conforme norma brasileira.

17

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5.3.5. Lista de fornecedores proposta

A tabela abaixo apresenta uma lisa de fornecedores proposta para os principais materiais e acabamentos:

Insumo	Marca	Modelo
Carpetes e rodapés	Forbo	Carpete tipo needle felt (feltro)
Pisos e rodapés vinílicos	Forbo	Sarlon
Placas de acabamento das paredes em porcelanato	Villeroy & Boch	Sonate Cream

A Tarjab irá buscar fornecedores com qualidade equivante a da tabela acima.

5.4. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS

Todas as estruturas dos edifícios serão construídas atendendo as normas contra incêndios. As estruturas de aço e de madeira devem ser de categoria resistente ao fogo sujeitas às exigências do código local de prevenção e combate a incêndios.

Os sistemas de prevenção e proteção, incluindo sistemas passivos e ativos e sistemas de evacuação, serão semelhantes aos demais componentes de projeto e atenderão aos códigos locais.
A localização e a sinalização dos equipamentos de combate a incêndio em todas as áreas acessíveis aos hóspedes serão coordenadas entre o consultor de proteção contra incêndio e o projetista de interiores.

5.5. REQUISITOS GERAIS PARA OS SERVIÇOS DO EDIFÍCIO

Os serviços do edifício incluirão:

Sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado
Produção e distribuição de água fria e quente para uso doméstico.
Sistemas de esgoto
Sistemas de proteção contra incêndio
Sistemas elétricos
Sistemas de comunicações
Sistemas de segurança
Sistemas de automação predial
Sistemas de antenas de TV
Sistemas de elevadores
Sistemas de refrigeração e congelamento para cozinhas (pequenos refrigeradores)

5.5.1. Eficiência energética
A eficiência energética será um dos objetivos principais do projeto, inclusive excedendo os requisitos das regulamentações vigentes sobre a matéria.

A eficiência energética é atendida conforme a determinação da norma brasileira.

5.5.2. Fontes de energias renováveis
O projeto utilizará fontes de energias renováveis para atender o percentual de consumo de energia total exigido pelas normas em vigor. Serão utilizadas as seguintes fontes energéticas:

Pois não se aplica a esse projeto.
- Sistemas de aquecimento solar

5.5.3. Critérios gerais de dimensionamento do sistema e de distribuição
Os dimensionamentos de qualquer um dos sistemas do empreendimento serão definidos nos projetos executivos pelos respectivos responsáveis técnicos de cada disciplina, conforme as normas específicas brasileiras.
Os componentes dos sistemas do edifício, bem como suas ligações, deverão ser dimensionados e projetados conforme os seguintes critérios:
- Dados do projeto
- Eficiência energética
Projetos seguirão as normas vigentes.

O consumo de energia deverá ser o mais baixo quanto possível, desde que seja garantido o conforto dos hóspedes. As fontes energéticas serão escolhidas com base em:
- Disponibilidade energética permanente (distribuição de calor ou refrigeração, etc.)
- Custos das ligações
- Preço da aquisição e produção de energia

18

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



- Custos de manutenção
- Proteção ao meio ambiente
- Volume das instalações produtoras

Sistema	Máximo desempenho aceitável em caso de falha	Notas	Atendimento TARJAB
Produção para resfriamento	30%	Incluindo trocadores de calor	Não se aplica. Não há previsão nesse empreendimento deste sistema.
Produção para aquecimento	30%	Incluindo trocadores de calor	Não se aplica. Não há previsão nesse empreendimento deste sistema.
Bombas	0%		Atende. Para os sistemas de recalque e incêndio já estão previstas bombas de backup no caso de falha da bomba principal.
Ventiladores	100%	Desde que a falha seja remediada dentro de 4 horas	Não atende. A remediação dependerá de um contrato de manutenção e conservação preventiva e corretiva conforme determina a NBR 5674 de responsabilidade do operador.
Produção de água quente para uso doméstico	0%		Atende. Teremos sistema de aquecimento solar com backup à gás. A interrupção do fornecimento deste sistema está atrelado à continuidade de fornecimento da concessionária de água e gás.
Sistema de combate a incêndios	0%		Atende. Para os sistemas de recalque e incêndio já estão previstas bombas de backup no caso de falha da bomba principal.

5.6. SISTEMAS DE AQUECIMENTO, VENTILAÇÃO E AR CONDICIONADO (HVAC)

5.6.1. Requisitos de projeto interno
Consulte o capítulo 5.8 para ver os requisitos internos em detalhes.

5.6.2. Dados do projeto – condições externas
As condições externas a serem consideradas serão as publicadas pelos órgãos oficiais locais.

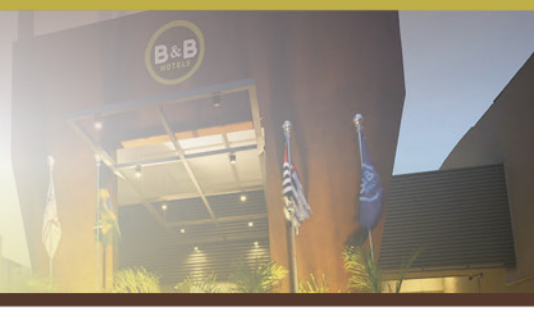
Todos os equipamentos e componentes de distribuição deverão ser projetados e escolhidos conforme sua capacidade de resistir a condições climáticas extremas conforme identificado nos padrões acima citados. Também será exigida proteção para tropicalização.

5.6.3. Critérios de dimensionamento e métodos
Os dimensionamentos de qualquer um dos sistemas do empreendimento serão definidos nos projetos executivos pelos respectivos responsáveis técnicos de cada disciplina, conforme as normas específicas brasileiras

5.6.4. Flexibilidade do sistema e eficiência energética
Os dimensionamentos de qualquer um dos sistemas do empreendimento serão definidos nos projetos executivos pelos respectivos responsáveis técnicos de cada disciplina, conforme as normas específicas brasileiras.

19

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5.6.5. Conforto
Os critérios de conforto térmico serão definidos conforme as normas brasileiras.

5.6.6. Critérios de níveis sonoros
Os critérios de níveis sonoros dos equipamentos serão definidos conforme as normas brasileiras.

5.6.7. Tipos de sistemas a serem adotados
O sistema de água quente projetado para o empreendimento é o sistema de aquecimento solar com complemento à gás.

O sistema de ar condicionado é do tipo mini VRV com unidades evaporadoras individuais em cada quarto de hóspede, localizada sobre as portas de entreda dos quartos.

As unidades são controladas por termostatos nos quartos, com interruptor LIGA/DESLIGA, um regulador de velocidade da ventilação e um botão giratório para ajustar a temperatura do quarto por meio da velocidade da ventilação.

O sistema de controle de temperatura é individual.

O sistema de ar condicionado é do tipo mini VRV com unidades evaporadoras individuais em cada quarto de hóspede e ambientes da área comum.

O condensado produzido pelo tratamento do ar durante o modo de operação de resfriamento será evacuado por gravidade ou por uma bomba de reforço junto ao aparelho de descarga mais próximo (nos quartos de hóspedes) ou de uma tubulação que leve até a um poço de drenagem.

Processos de enferrujamento deverão ser evitados. Portanto, nenhuma peça ferrosa deverá estar em contato com a água. Trocadores de calor, tubos, bombas e outros deverão ser fabricados em aço inoxidável ou liga não-ferrosa apropriados para o serviço pretendido.
O processo anti-corrosão será atendido com material de aço galvanizado, ou alumínio ou aço inoxidável.

O sistema de exaustão projetado é do tipo central por pavimento onde a troca do ar em cada quarto de hóspede é realizado por 2 ou 3 equipamentos distribuídos em salas específicas no respectivo andar.

Os equipamentos de qualquer um dos sistemas do empreendimento serão definidos nos projetos executivos pelos respectivos responsáveis técnicos de cada disciplina.

5.6.9. Fabricantes de referência
As características dos equipamentos e materiais selecionados serão equivalentes ou excederão as características e/ou o desempenho dos seguintes fabricantes:

Item	Fabricante
Condensadores/resfriadores com arrefecimento a ar – bombas aquecedoras	CIAT, CARRIER
Unidades de manuseio de ar (sem embalagem)	CIAT, CARRIER
Unidades de manuseio de ar (embaladas)	CIAT, CARRIER
Aquecedores nas entradas acima das portas	AIRTECNICS, SOLER & PALAU, SODECA, THERMOSCREEN
Bombas	GRUNDFOS, WILO
Válvulas e conjuntos de comissionamento	VALVULAS ARCO, TOUR ANDERSON
Válvulas motorizadas	TREND, TAC
Grelhas, difusores e aletas	EROCLIMA, KOOLAIR, MADEL, TROX
Equipamentos de BMS e controles	DISTECH CONTROLS
Radiadores	ROCA
Aquecedor de água (a gás)	VIESSMANN, JUNKERS, FERROLI
Aquecedor de água (elétrico)	FERROLI
Barreiras contra fogo/barreiras	SCHAKO, TROX
Tanque de expansão	PNEUMATEX
Tanque de armazenamento	MECALIA

A Tarjab irá buscar fornecedores com qualidade equivante a da tabela acima.

20

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5.7. SISTEMAS HIDRÁULICO E DE E ESGOTO

5.7.1. Requisitos de projeto

Consulte o capítulo 5.8 para obter dados detalhados pelos requisitos de ambientes internos.
A água de consumo humano deve ser potável.
A dureza da água é ofertada pela concessionária. Não será previsto tratamento para a água recebida.

Os dimensionamentos de qualquer um dos sistemas do empreendimento serão definidos nos projetos executivos pelos respectivos responsáveis técnicos de cada disciplina, conforme as normas específicas brasileiras.

5.7.2. Critérios de dimensionamento

Os sistemas hidráulicos serão dimensionados de modo a atender as normas brasileiras.

Os sistemas de esgoto serão dimensionados de modo a atender as normas brasileiras e concessionária local.

5.7.3. Requisitos do sistema

Uma reserva de água fria pode ser providenciada dependendo da confiabilidade da companhia de abastecimento de água (em termos de continuidade, taxa de vazão e estabilidade de pressão). Um sistema de aumento da pressão pode ser conveniente, mesmo para edifícios baixos. Atende. A reserva de água fria é obrigatória e atende as normas brasileiras. Haverá sistema elevatório.

A disponibilidade de água quente doméstica por quarto de hóspedes deve ser de, no mínimo, 40 litros a qualquer momento, além da disponibilidade para as necessidades de cozinha, bar e demais áreas. O sistema de produção de água quente deve ser capaz de preparar a totalidade do volume armazenado em um período de 90 minutos. O projeto calcula a central de água quente com 60 litros de água quente a 60°C por pessoa, considerando uma simultaneidade vinculada a um "pico" de uma hora de consumo.

A DHW deve ser armazenada a uma temperatura de no máximo 60°C. Tratamentos químicos adicionais deverão garantir que não haverá proliferação de bactérias do gênero *legionella*. A central está projetada para permitir a higienização da rede a mais de 60°C

A DHW será fornecida a todos os banheiros (de hóspedes ou de áreas comuns) a 48°C. O sistema de recirculação deverá garantir 48°C em cada instalação sanitária atendida em até 15 segundos. Essas temperaturas podem ser ajustadas nos equipamentos projetados.

A DHW será fornecida para a cozinha a 60°C. Para atender a fluxos em que a temperatura da água seja mais elevada, os materiais não podem estar sujeitos a fenômenos de dezincificação. Será instalado uma central de água quente exclusiva para a cozinha, de forma a não influenciar o desempenho da central de água quente de banho.

O controle de ruídos e odores será obtido por meio de sistemas primário e secundário de ventilação de esgoto e por meio de sistemas de armadilha/sifão e com isolamento acústico. O controle de ruídos e odores de esgotos será garantido juntamente com os tratamentos requeridos (resíduos da cozinha, etc.) antes da disposição final do esgoto.
Os sistemas de água doméstica fria e quente deverão permitir medição total e parcial. Não está prevista medição individual para os apartamentos, haverá somente instalação para o restaurante.

5.7.4. Produção de água quente doméstica (DHW)

O sistema de água quente projetado para o empreendimento é o sistema de aquecimento solar com complemento à gás.

5.7.5. Fabricantes de referência

As características dos equipamentos e materiais selecionados serão equivalentes ou excederão as características e/ou o desempenho dos seguintes fabricantes:

Item	Fabricante
Bombas	GRUNDFOS, WILO
Válvulas e conjuntos de comissionamento	VALVULAS ARCO, TOUR ANDERSON
Válvulas motorizadas	TREND, TAC

21

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Caldeiras	VIESSMANN, JUNKERS, FERROLI
Unidades de pressurização	GRUNDFOSS, WILO
Radiadores	ROCA
Aquecedor de água (a gás)	VIESSMANN, JUNKERS, FERROLI
Aquecedor de água (elétrico)	FERROLI
Tanque de expansão	PNEUMATEX
Tanque de armazenamento	MECALIA

A Tarjab irá buscar fornecedores com qualidade equivante a da tabela acima.

5.8. DADOS DE PROJETO – REQUISITOS PARA AMBIENTES INTERNOS

Os requisitos internos se referem a:
- Condições internas termo-higrométricas: definem se um controle de temperatura independente é ou não necessário; define os valores de temperatura interna e de umidade relativa coincidente, bem como as tolerâncias relacionadas;
- Ar fresco: define a exigência para o volume de ar externo tratado (a ser verificado junto à legislação em vigor)
- Retorno/exaustão: especifica se o ar interno deve ser liberado (localmente ou por sistema centralizado) ou pode ser recirculado se necessário (de acordo com a legislação em vigor).
- Requisitos acústicos: definem o nível máximo de pressão sonora permitido; define-se como "Critérios de ruído" (a ser verificado junto à legislação em vigor)
- Pressão da sala e equilíbrio do fluxo de ar: determina os padrões de fluxo de ar desejados e a tendência de pressão sobre a sala/espaço
- Instalações sanitárias – vazões e pressão da água fornecida: definem a vazão e a pressão de água exigidos para cada instalação sanitária (a ser verificado junto à legislação em vigor)

5.8.1. Quartos de hóspedes

Quartos

HVAC	
Condições internas termo-higrométricas	Controle de temperatura independente – ajuste local ± 3°C Período do ponto de refrigeração definido: 26°C Período do ponto de aquecimento definido: 20°C Tolerâncias : T ± 1°C;
Ar fresco	8,0 l/s pessoa; ~~ref. RITE – IT1.1.4.2.2~~ Será seguida a NBR - ABNT 16401
Ar de exaustão	Ar flui para o banheiro adjacente
Requisitos acústicos	Ver Anexo 1 – Especificações acústicas para os Hotéis B&B. Previsto 31dB (A)
Pressão da sala e equilíbrio do fluxo de ar	Levemente positiva em relação à do banheiro. O ar flui do quarto para o banheiro.

Banheiro

HVAC	
Condições internas termo-higrométricas	Sem controles de temperatura
Ar fresco	Não requerido – o ar será transferido da(s) sala(s) adjacente(s)
Ar de exaustão	Valor mais alto entre - Ar da sala adjacente - 6 ACH Será seguida a NBR - ABNT 16401
Requisitos acústicos	Ver Anexo 1 – Especificações acústicas para os Hotéis B&B
Pressão da sala e equilíbrio do fluxo de ar	Levemente positiva em relação à do banheiro. O ar flui do quarto para o banheiro.
SISTEMA HIDRÁULICO	
Instalações sanitárias	Lavatório (água fria e quente): torneiras para mistura com limitador de vazão Chuveiro (torneiras para mistura de água fria e quente com limitador de vazão)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5.8.2. Áreas comuns

Entrada do hotel

HVAC	
Condições internas termo-higrométricas	Ajustáveis por sistema de supervisão Período do ponto de refrigeração definido: 26°C Período do ponto de aquecimento definido: 20°C Tolerâncias : T + 1°C;
Ar fresco	12,5 l/s pessoa; Será seguida a NBR - ABNT 16401
Ar de exaustão	Mesma razão do ar fresco; menos ar para uma pressão levemente positiva
Requisitos acústicos	Ver Anexo 1 – Especificações acústicas para os Hotéis B&B
Pressão da sala e equilíbrio do fluxo de ar	Levemente positiva em relação à externa para limitar infiltração. O ar flui de dentro para fora quando as portas são abertas.

Lounge do café-da-manhã

HVAC	
Condições internas termo-higrométricas	Ajustáveis por sistema de supervisão Período do ponto de refrigeração definido: 26°C Período do ponto de aquecimento definido: 20°C Tolerâncias : T + 1°C;
Ar fresco	12,5 l/s pessoa; Será seguida a NBR - ABNT 16401
Ar de exaustão	Mesma razão do ar fresco; menos ar para uma pressão levemente positiva
Requisitos acústicos	Ver Anexo 1 – Especificações acústicas para os Hotéis B&B
Pressão da sala e equilíbrio do fluxo de ar	Levemente positiva em relação à externa para limitar infiltração
HIDRÁULICA	
Instalações sanitárias	Lavatório (água fria):

5.8.3. Área de serviço

Escritórios

HVAC	
Condições internas termo-higrométricas	Controle de temperatura independente – ajuste local + 3°C Período do ponto de refrigeração definido: 26°C Período do ponto de aquecimento definido: 20°C Tolerâncias : T + 1°C;
Ar fresco	12,5 l/s pessoa; Será seguida a NBR - ABNT 16401
Ar de exaustão	Mesma razão do ar fresco; menos ar para uma pressão levemente positiva
Requisitos acústicos	Ver Anexo 1 – Especificações acústicas para os Hotéis B&B
Pressão da sala e equilíbrio do fluxo de ar	Levemente positiva em relação à externa para limitar infiltração. O ar flui de dentro para fora quando as portas são abertas.

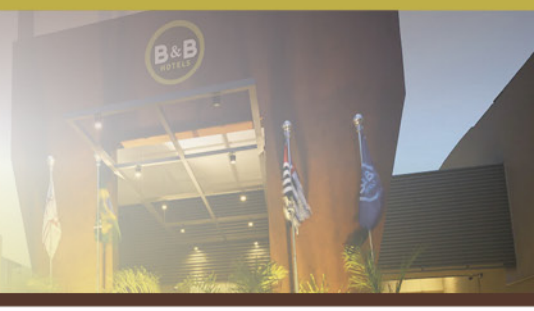
Os vestiários de funcionários estão no item abaixo. Não temos outro tipo de vestiário.

Banheiro dos funcionários

HVAC	
Condições internas termo-higrométricas	Sem controles de temperatura
Ar fresco	Proveniente dos vestiários adjacentes
Ar de exaustão	Valor mais alto entre - Ar da sala adjacente - NBR - ABNT 16401
Requisitos acústicos	Ver Anexo 1 – Especificações acústicas para os Hotéis B&B 28-37db(A)
Pressão da sala e equilíbrio do fluxo de ar	Levemente positiva em relação à dos vestiários adjacentes. O ar flui dos vestiários para os banheiros.

23

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Área de armazenagem de roupas limpas e sujas

HVAC	
Condições internas termo-higrométricas	Sem controles de temperatura
Ar fresco	2 ACH NBR - ABNT 16401
Ar de exaustão	O ar flui da sala limpa para a sala suja e o banheiro
Requisitos acústicos	Ver Anexo 1 – Especificações acústicas para os Hotéis B&B 28-37db(A)
Pressão da sala e equilíbrio do fluxo de ar	Levemente positiva na sala limpa em relação à sala suja adjacente. O ar flui da sala limpa para a sala suja.
CANALIZAÇÃO	
Instalações sanitárias	Não teremos lavatório, chuveiro e nem bacia nestes ambientes. Na área de armazenagem de roupas sujas será instalado tanque.

5.8.4. Dependências do gerente do hotel

Sala de estar

HVAC	
Condições internas termo-higrométricas	Controle de temperatura independente – ajuste local + 3°C Período do ponto de refrigeração definido: 26°C Período do ponto de aquecimento definido: 20°C Tolerâncias : T + 1°C;
Ar fresco	12,5 l/s pessoa; ref. RITE – IT1.1.4.2.2
Ar de exaustão	Mesma razão do ar fresco; menos ar para uma pressão levemente positiva
Requisitos acústicos	Ver Anexo 1 – Especificações acústicas para os Hotéis B&B
Pressão da sala e equilíbrio do fluxo de ar	Levemente positiva em relação à externa para limitar infiltração. O ar flui de dentro para fora quando as portas são abertas.

Quarto Não se aplica pois não temos quarto do gerente geral

Banheiro Não se aplica pois não temos banheiro específico para o gerente geral

5.9. SISTEMAS DE COMBATE A INCÊNDIOS

5.9.1. Requisitos de projeto
O hotel será equipado com um sistema de combate a incêndios, devendo cumprir com as legislações em vigor relacionadas a instalações destinadas a hospedagem, conforme capítulo 5.1.3.
O projeto aprovado na Prefeitura da cidade de São Paulo e Corpo de Bombeiros atenderão às normas vigentes e legislação local.

5.10. SISTEMAS ELÉTRICOS

5.10.1.Requisitos gerais
As informações contidas nesta seção se destinam a estabelecer os requisitos mínimos de projeto e não para fornecer soluções de projeto completas para situações específicas do projeto.

As correntes elétricas e baixas deverão cumprir com o mais exigente previsto nas leis, códigos, regulamentações e nesta especificação de desempenho.

Os sistemas serão projetados para proporcionar eficiência energética, exigindo nível mínimo de manutenção e máximo de segurança dentro dos custos orçados.

A seleção de projetos e de equipamentos para os sistemas será de acordo com o desenvolvimento das operações hoteleiras, requerendo manutenção rápida e fácil, com pouco ou nenhum tempo de parada e um alto nível de confiabilidade.

Não se aplica. O responsável pelo projeto de instalações elétricas seguirá as especificações dentro dos parâmetros de cálculo de dimensionamento, conforme as normas específicas brasileiras.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5.10.2. Dados ambientais

O responsável pelo projeto de instalações elétricas seguirá as especificações dentro dos parâmetros de cálculo de dimensionamento, conforme as normas específicas brasileiras.

5.10.3. Dados básicos de projeto

Níveis de iluminação:

- Áreas externas:	20 Lx
- Escritórios:	500 Lx
- Corredores:	150 Lx
- Salas técnicas:	200 Lx
- Áreas comuns dos hóspedes:	200 Lx

Iluminação de segurança (valores mínimos mantidos):
- Rotas de fuga: 5 lux (em 0,5 seg)

Queda de tensão:

O responsável pelo projeto de instalações elétricas e hidráulicas seguirá as especificações dentro dos parâmetros de cálculo de dimensionamento, conforme as normas específicas brasileiras.

5.10.4. Alimentação da rede elétrica

O hotel pode ser abastecido por uma estação de transformação de baixa/média tensão local ou por baixa tensão diretamente do principal distribuidor da rede elétrica. O Incorporador fará a devida investigação junto às autoridades locais e proporá a melhor alternativa em termos de investimento inicial e custos correntes.

5.10.5. Estação de transformação

O responsável pelo projeto de instalações elétricas e hidráulicas seguirá as especificações dentro dos parâmetros de cálculo de dimensionamento, conforme as normas específicas brasileiras.

5.10.6. Distribuição de energia

O responsável pelo projeto de instalações elétricas seguirá as especificações dentro dos parâmetros de cálculo de dimensionamento, conforme as normas específicas brasileiras.

O projeto deverá levar em consideração o estudo discriminatório de modo a garantir que o acionamento da proteção contra falhas em um circuito de ramal ou em uma carga afete somente aquele circuito ou carga. As cargas ou circuitos em, ou próximos de áreas úmidas devem ser equipados com proteção aterrada contra falhas ao nível do circuito.

A sala técnica e os painéis de distribuição terão grau de proteção conforme construção IP31.

Estamos entendendo a sala técnica como centro de medição e este será dimensionado conforme as normas brasileiras e Anexo 1.

Os painéis de subdistribuição (painéis de distribuição ao nível do solo) terão grau de proteção IP30 ~~Form~~ 2 e serão instalados em uma área/sala técnica.

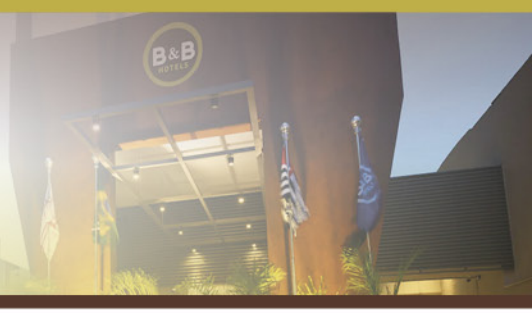
O sistema principal de distribuição de energia para os andares dos quartos de hóspedes poderá ser construído por meio de barramentos compactos ou cabos.

No caso de uma solução de barramentos compactos, os painéis de distribuição ao nível do solo serão alimentados por meio de disjuntor dedicado instalado nos barramentos.

Todos os cabos de alimentação e interligação serão de etileno-propileno (EPM) de categoria "low smoke zero halogen" (LSZH), dispostos sobre uma bandeja de cabos do tipo cesta em material galvanizado, instalada sobre forros ou em conduítes protetores apropriados.

25

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Sistema de distribuição para os andares dos quartos de hóspedes

O sistema será originado nos painéis de subdistribuição dos andares.

Cada quarto de hóspedes será alimentado por dois mini-disjuntores equipados com dispositivo de fuga a terra: um para as luzes (10A/0,3A) e outro para as tomadas (16A/0,03A). Não estão previstos painéis para os quartos de hóspedes.

Os consumidores de ventilação serão alimentados por um circuito dedicado do painel de subdistribuição.

5.10.7. Sistema de iluminação

Não se aplica. O responsável pelo projeto de instalações elétricas, automação e iluminação seguirá as especificações dentro dos parâmetros de cálculo de dimensionamento, conforme as normas específicas brasileiras.

O sistema de distribuição da iluminação dos corredores e áreas comuns será originado nos painéis de subdistribuição dos andares e das áreas.

Iluminação de segurança será instalada em todos os corredores e rotas de fuga por meio de instalações de iluminação LED autônomas a bateria, capazes de assegurar um nível de iluminação de 5 lux (medidc ao nível do chão) nas portas e corredores de saída. Deve-se dedicar especial cuidado à movimentaçãc segura de pessoas em caso de falha da iluminação principal. Todas as instalações de iluminação nas vias de saída e próximas às saídas de emergência serão identificadas com adesivos específicos, atendendo à norma **EN1838**.

As instalações de iluminação autônomas a bateria deverão ter autonomia mínima de 1 hora e prover níveis de iluminação de acordo com o padrão de normas brasileiras.–Diferentes tipos de instalações poderão ser usados de acordo com a utilização de cada sala.

As instalações de iluminação das áreas da quitinete e técnicas deverão ser do tipo LED, montadas ou embutidas, em caso de instalação de forro no interior da área.

A sala do café-da-manhã terá iluminação tipo LED adequada para instalação embutida ou suspensa de acordo com o projeto arquitetônico.

Os escritórios internos deverão ter instalações de lâmpadas fluorescentes embutidas, com corpo metálico e refletores com nível de iluminação de 500 Lx. Esta definição virá do projetista de luminotécnica junto com a projetista de interiores.

Nas áreas de serviço, serão usadas instalações embutidas de iluminação. Esta definição virá do projetista de luminotécnica junto com a projetista de interiores. O grau de proteção atenderá às normas brasileiras.

Todas as instalações de iluminação serão de lâmpadas LED ou fluorescentes compactas.

A iluminação externa será feita com instalações de LED. Esta definição virá do projetista de luminotécnica.

5.10.8. Tomadas de serviço

Não se aplica. O responsável pelo projeto de instalações elétricas seguirá as especificações dentro dos parâmetros de cálculo de dimensionamento, conforme as normas específicas brasileiras.

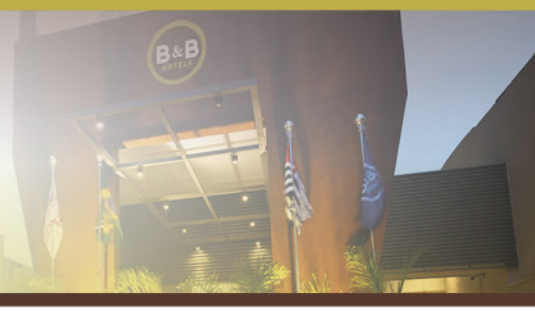
O sistema de distribuição de tomadas de serviço será originado na área/andar dos painéis de subdistribuição.

Nas áreas comuns, as tomadas serão embutidas nas paredes ou montadas sobre a superfície (na sala técnica dos andares dos hóspedes).

Cada estação de trabalho do escritório será equipada com duas tomadas universais e duas tomadas RJ45. Os pontos elétricos e conduite para RJ45 chegão ao piso. A distribuição desses pontos para a estação de trabalho será feito na marcenaria a cargo da B&B.

Na mesa da recepção, a distribuição se dará por meio de tomada embutida instalada na própria mesa. Cada estação de trabalho do escritório será equipada com duas tomadas universais e duas tomadas

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



RJ45, com previsão de tomada adicional para impressoras e dispositivos utilizados no ponto de atendimento. Os pontos elétricos e conduíte para RJ45 chegão ao piso. A distribuição destes pontos para a estação de trabalho será feito na marcenaria a cargo da R&B.

Nas áreas técnicas, a distribuição terá origem nos painéis de subdistribuição locais. Cabos de alimentação serão conectados até uma bandeja galvanizada. O tipo de tomada será definido pelo projetista de elétrica de acordo com as normas brasileiras.

Para atender à previsão de instalação de máquina de venda automática no lobby, deverão ser previstas tomadas adequadas de tipo industrial (CEE17-2P+T 16A).

As salas de funções, principalmente do café-da-manhã e da quitinete, exigem diferentes configurações de tomadas em termos de tensão e amperagem para permitir a flexibilidade de uso.

Todo o sistema de distribuição para a quitinete deverá ter classificação, para alimentar todos os consumidores elétricos, como fornos, aquecedores, etc. Todas as tomadas serão intertravadas e dotadas de fusíveis quando for necessário. As mesas de trabalho deverão ser equipadas com um número adequado de tomadas..

Serão previstas tomadas adequadas na sala de café-da-manhã para as cafeteiras automáticas e os dispensadores de água/sucos.

Todo o sistema de distribuição da mesa de café-da-manhã será de classificação serão fornecidos para atender a todos os consumidores elétricos situados na mesa.

5.10.9. Sistema elétrico para consumidores mecânicos

Não se aplica. O responsável pelo projeto de instalações elétricas e hidráulicas seguirá as especificações dentro dos parâmetros de cálculo de dimensionamento, conforme as normas específicas brasileiras.

O sistema deverá ser alimentado por um painel de subdistribuição dedicado de construção ~~Form 2~~.

Uma vez conectado, o gabinete completo deverá atender ao grau de proteção exigido.

O cabo de saída ficará disposto sobre uma bandeja ou calhas, e todas as saídas serão realizadas por meio de conduítes de PVC. Todas as conexões de motores utilizarão conduítes e conectores flexíveis de PVC.

5.10.10. Cabeamento

Não se aplica. O responsável pelo projeto de instalações elétricas e hidráulicas seguirá as especificações dentro dos parâmetros de cálculo de dimensionamento, conforme as normas específicas brasileiras.

A instalação de cabos se dará de acordo com os seguintes padrões de normas brasileiras.

De modo geral, os cabos serão dispostos em bandeja.

Codificação por cores
Marrom: fase L1
Preto: fase L2
Cinza: fase L3
Azul: condutor neutro
Amarelo/verde: condutor terra

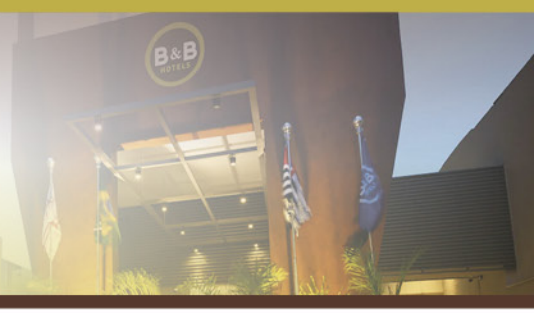
Nos circuitos monofásicos, a cor da fase será a utilizada pelo fabricante do cabo, enquanto o condutor neutro terá cor azul e o terra será amarelo/verde.

5.10.11. Aterramento e ligação

Não se aplica. O responsável pelo projeto de instalações elétricas seguirá as especificações dentro dos parâmetros de cálculo de dimensionamento, conforme as normas específicas brasileiras.

27

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Um sistema de aterramento adequado será fornecido para fins de segurança do pessoal e dos equipamentos em caso de falha elétrica, relâmpagos e eletricidade estática. O sistema será projetado em conformidade com as normas brasileiras.

Será adotado o seguinte princípio básico:

O cálculo dos requisitos de proteção contra relâmpagos será feito de acordo com o padrão brasileiro.

O projeto será executado em conformidade com as normas brasileiras.

5.10.12. Painéis fotovoltaicos

Não se aplica. Não é exigido pela legislação local.

5.10.13. Botão de desligamento de emergência

O desligamento de emergência se dará de maneira diferente do alarme de incêndio e ficará protegido por um vidro.
Cada botão será equipado com sinais de avisos indicativos e uma luz funcional para confirmar a integridade do sistema.

Os dimensionamentos de qualquer um dos sistemas do empreendimento serão definidos nos projetos executivos pelos respectivos responsáveis técnicos de cada disciplina, conforme as normas específicas brasileiras.

O botão deverá ser instalado na estação de transformação e na mesa da recepção, atendendo aos requisitos locais para brigadas de incêndio.

5.10.14. Sistemas de baixa corrente

Os dimensionamentos de qualquer um dos sistemas do empreendimento serão definidos nos projetos executivos pelos respectivos responsáveis técnicos de cada disciplina, conforme as normas específicas brasileiras.

Sistema de detecção e alarme de incêndio
O objetivo principal do sistema é dar um aviso precoce de condições perigosas para os ocupantes, permitindo a evacuação do edifício ou da área com segurança.

Será fornecido um sistema combinado (manual e automático) de detecção e alarme de incêndio. A ligação dos dispositivos de alarme e detecção se dará por meio de cabos em conduítes de PVC. O sistema será projetado e fornecido em conformidade com os padrões ~~EN-54~~, atendendo ao requisito mínimo mencionado abaixo.

Um sistema de detecção de fumaça será estendido a todas as áreas do complexo, sendo constituído de:

- Detectores de fumaça de tipo óptico, completos com base de montagem ~~e "sinaled"~~ nos quartos de hóspedes, áreas comuns e escritórios
- Detectores de calor na estação de transformação e demais áreas técnicas
- Pontos de alarme manuais
- Unidade de controle principal para detecção de incêndios, completa com todos os acessórios, incluindo suporte integrado movido a bateria, classificado para operação ininterrupta por 72 horas após a queda de energia da rede na sala de controle central
- Condutores de cabos (bandejas de cabos e conduítes de PVC) com acessórios

A posição e a quantidade dos detectores serão determinadas de maneira a cobrir toda a área protegida prevista, sendo agrupadas em zonas de maneira a identificar com precisão a área do incêndio.

Pontos de alarme manuais serão instalados em quantidade suficiente em todas as rotas de fuga e próximo às saídas de emergência. A tampa será de tipo destacável e presa contra remoção indevida. Toda vez que o vidro da tampa for removido ou quebrado, um alarme será ativado, dando início ao procedimento de evacuação. Os pontos de alarme terão uma lâmpada integrada, que confirmará automaticamente a sua atuação.

Sistema de TV

28

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Os dimensionamentos de qualquer um dos sistemas do empreendimento serão definidos nos projetos executivos pelos respectivos responsáveis técnicos de cada disciplina, conforme as normas específicas brasileiras.

Sistema de controle de acesso

Os dimensionamentos de qualquer um dos sistemas do empreendimento serão definidos nos projetos executivos pelos respectivos responsáveis técnicos de cada disciplina, conforme as normas específicas brasileiras.

Será previsto um sistema de controle de acesso para:
- Quartos de hóspedes, por meio de trava elétrica acionada por teclado movida a bateria, fabricada pela KABA-Saflok ou marca com qualidade equivalente e equipada com interface RJ45 para download local em caso de necessidade. O fornecedor será escolhido durante a fase de desenvolvimento do projeto.

- Porta de entrada principal com teclado fabricado pela KABA-Saflok ou marca com qualidade equivalente e interfaceado com o sistema de controle de iluminação e os portões/barreiras de acesso. Esta unidade deverá ser interfaceada com o sistema de controle de iluminação de maneira a acender a luz em horas não vigiadas.

- Entradas do estacionamento, por meio de teclado fabricado pela KABA-Saflok ou marca com qualidade equivalente com sistema de controle de iluminação e portões/barreiras de acesso. Este sistema será baseado em uma rede de cabeamento estruturado.
O sistema de estacionamento não permitirá a entrada de pessoas não autorizadas e o acesso de funcionário será através de elevador com acesso por cartão.

- Entradas de serviço, por meio de trava elétrica acionada por teclado movida a bateria, fabricada pela KABA-Saflok e equipada com interface RJ45 para o download local de dados em caso de necessidade.

- Todos os elevadores com rotas desde o estacionamento até os quartos dos hóspedes, ~~por meio de teclado~~ fornecido juntamente com o sistema de intercomunicação do elevador.
O elevador será acionado através de cartão de acesso.

O sistema de intercomunicação deverá ser instalado na entrada principal (lobby), na entrada do estacionamento e na entrada de serviço (área de entrega de produtos). Todo o painel externo deverá ser resistente a vandalismos, fabricado com aço inoxidável com cantos e bordas acabados, atendendo às normas brasileiras.
Atenderemos as normas e legislação vigente brasileira.

O sistema de intercomunicação tem o objetivo de oferecer comunicação por voz selecionado de forma separada por cada usuário. O sistema também proverá chamadas em grupos amplos, e todos os recursos de chamadas e conferências de modo pré-programável e flexível, com número ilimitado de usuários em cada conferência.

Sistema CFTV

Não se aplica. O responsável pelo projeto de CFTV seguirá as especificações dentro dos parâmetros de cálculo de dimensionamento, conforme as normas específicas brasileiras.
Será executada toda a infraestrutura de passagem e tubulações secas pelo incorporador que permitam a instalação do sistema de sensoriamento perimetral com fios, cabos e equipamentos como responsabilidade da B&B.

O sistema de CFTV será instalado em todas as áreas comuns e fará o monitoramento de todas as portas de acesso do edifício.

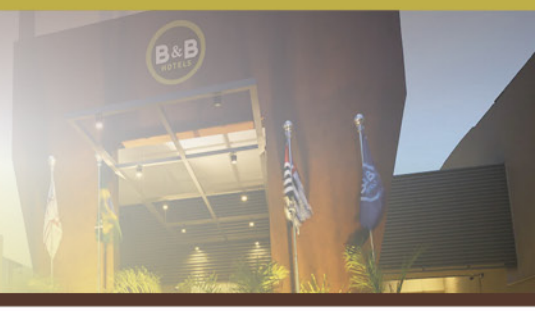
CFTV por IP irá operar em redes de computadores TCP/IP com e ~~sem~~ fio (sistema de cabeamento estruturado do edifício, ver capítulo), dispensando a necessidade de estender cabos separados para o sistema de CFTV, o que tornará a instalação rápida, prática e barata.

Pelo fato de que o sistema CFTV opera em uma rede, as câmeras poderão ser acessadas por qualquer pessoa autorizada na mesma rede ou via internet, e suas imagens, gravadas em um computador na rede.

As imagens serão exibidas em duas estações de operação localizadas, respectivamente, na sala da segurança e na mesa da recepção.

29

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Os dados gravados deverão ser armazenados no servidor de vídeo localizado na sala da segurança, impossibilitando o roubo de informações e, desta forma, dispensando a necessidade de um agente para fazer a vigilância do local.

As informações obtidas poderão ser recuperadas pelo pessoal autorizado (por meio de acesso seguro) de qualquer lugar na rede do hotel, ou mesmo via internet. As gravações podem ser transmitidas pela rede e repassadas às autoridades competentes para fins de coleta de provas.

O sistema projetado deverá permitir que a B&B visualize os resultados da forma mais simples possível em um navegador de internet em qualquer monitor de computador, com o auxílio de um software de monitoramento por vídeo.

As câmeras serão ligadas ao sistema de controle de acesso, tais como portas e detecção de invasões, para que um operador posicionado na sala da segurança possa identificar, direcionar e autorizar a entrada, ou acionar um alarme silencioso para avisar a delegacia de polícia em caso de invasão não autorizada.

As imagens gravadas terão legendas de tempo para permitir fácil identificação e análise das informações.

Sistema de detecção de invasões

Não se aplica. O responsável pelo projeto seguirá as especificações dentro dos parâmetros de cálculo de dimensionamento, conforme as normas específicas brasileiras.
Será executada toda a infraestrutura de passagem e tubulações secas pelo incorporador que permitam a instalação do sistema de sensoriamento perimetral com fios, cabos e equipamentos com responsabilidade da B&B.

Sistema de alarme para portadores de deficiência

Será definida em projeto executivo e seguirá legislação local

O sistema deverá permitir a ativação do alarme de emergência na sala da segurança e na recepção para que medidas imediatas sejam tomadas pelos funcionários do hotel.

Cordas de puxar gerenciadas pelo sistema de detecção e alarme de incêndio serão instaladas em todos os quartos para portadores de deficiência. Elas serão conectadas ao módulo de entrada, o qual acionará uma alarme visual e sonoro na parte externa da porta do quarto de hóspedes, na sala da segurança e na recepção.

A redefinição do alarme será realizada por meio de um interruptor acionado por chave dentro do quarto de hóspedes com deficiência.

Sistema de gerenciamento de edifícios (BMS)

Não se aplica. O responsável pelo projeto de instalações automação seguirá as especificações dentro dos parâmetros de cálculo de dimensionamento, conforme as normas específicas brasileiras.

5.10.15. Equipamentos dos quartos de hóspedes

		Lobby	**Atendimento TARJAB**
Alimentação elétrica	Normal	100%	Atende.
Iluminação	Tipo	Luz de cortesia para recepção	Atende. De acordo com projeto luminotécnico. O fornecimento é de responsabilidade é da B&B conforme o FF&E.
	Controles	- Controle de circuito L1 (próximo à porta de entrada)	Atende. De acordo com projeto luminotécnico.
Tomadas elétricas	Quantidade	Espelho com luz de cortesia: 1	Não atende. A responsabilidade da instalação do espelho é da B&B conforme o FF&E. Construtora deixará infraestrutura para instalação

30

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



			de iluminação no espelho.
		Quarto	
Iluminação	Tipo	QUARTO: projetista de interiores MESA AO LADO DA CAMA: luz de parede + interruptor	Layout definido no projeto de interiores. O fornecimento é de responsabilidade da B&B conforme o FF&E e a instalação é da construtora. O interruptor é da construtora.
	Controles	MESA AO LADO DA CAMA: - controle das luzes do quarto	Atende.
Tomadas elétricas	Quantidade	MESA AO LADO DA CAMA: 1 no lado da porta ESCRIVANINHA: 2 tomadas acima BLOCO DA TV: 1 tomada	Atende.
Telefone/dados	Telefone	MESA AO LADO DA CAMA: nenhum ESCRIVANINHA: nenhum	Atende.
	Dados	ESCRIVANINHA: conduíte vazio somente para a via de cabo principal	Atende.
	Outros	Painel de controle de temperatura com 3 velocidades de ventilação, ajuste de temperatura ± 3 °C	Atende.
		Banheiro	
Iluminação	Tipo	BANHEIRO: sobre o teto ou embutida ESPELHO: iluminação do espelho	BANHEIRO - Atende. Iluminação na parede. ESPELHO Não atende. A responsabilidade da instalação do espelho é da B&B conforme o FF&E. Construtora deixará infraestrutura para instalação de iluminação no espelho.
	Controles	BANHEIRO: próximo à entrada do banheiro	Atende.
Tomadas elétricas	Quantidade	ESPELHO: 1 tomada (para secador, se permitido por lei); AQUECEDOR DO ESPELHO: nenhum	Atende.
	Outros	Corda de puxar para o alarme (apenas nos quartos para portadores de deficiência)	Atende. Será instalado de acordo com a legislação local, botoeira ou corda.

5.11. ELEVADORES

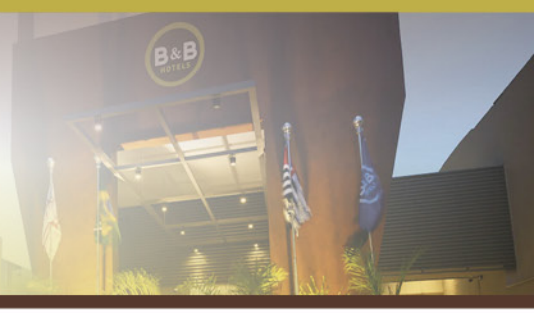
Não se aplica. O responsável pelo projeto de instalação dos elevadores seguirá as especificações dentro dos parâmetros de cálculo de dimensionamento, conforme as normas específicas brasileiras.

As instalações dos elevadores deverão cumprir integralmente com os padrões de normas brasileiras, salvo se especificado de outra forma na legislação vigente ou por outra legislação subsidiária em São Paulo.

As obras que deverão ser realizadas de acordo com esta especificação de desempenho incluirão a totalidade do projeto, a mão-de-obra e todos os materiais necessários para formar uma instalação

31

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



completa, incluindo todos os testes, ajustes, comissionamento e manutenção necessários conforme prescrito, e todos os demais componentes diversos eventuais necessários, juntamente com a mão-de-obra necessária para a instalação dos referidos componentes, de modo a se lograr a completa execução dos serviços e a operação adequada da instalação. Também incluirão toda a cooperação necessária com outros empreiteiros envolvidos no local com respeito à coordenação, programação, agendamento e sequência de instalação das obras.

Os elevadores serão do tipo sem sala de máquinas, com velocidade mínima de 1,6m/s. Todos os elevadores das áreas de estacionamento às dependências do hotel serão equipados. Todo o acesso controlado será através do uso de cartão.

A porta da cabine do elevador terá largura mínima de 900 mm, com abertura central. A cabine do elevador de passageiros será feita de aço, com piso emborrachado de 4 mm de espessura, cuja cor e padrão serão aprovados pelo projetista de interiores. Toda a face interna da cabine será feita de chapa de aço inoxidável com acabamento hairline de 1,5mm de espessura com padrão gravado.

Uma alça de apoio em aço inoxidável será fornecida em três lados da cabine do elevador, estendendo-se por até 150 mm em todos os cantos, além de um painel de contorno com aproximadamente 100 mm de profundidade.

Em todos os casos, o elevador deverá ser equipado com: iluminação, iluminação de emergência e seleção de andar acionada por teclado, para o acesso de funcionários à área técnica.

A partir do switch de isolamento, todos os serviços elétricos a serem realizados no elevador ficarão sob a responsabilidade do fornecedor do elevador. De acordo com contrato de manutenção contratado pela B&B.

Iluminação permanente será fornecida para os shafts.

No shaft de cada elevador, serão fornecidas uma tomada RJ45 apropriada e uma linha de telefone externo. Todos os cabos, calhas, conduítes e instalações dos conduítes, necessários para os circuitos (de alimentação, iluminação e controle) serão instalados em conformidade com o padrão brasileiro.

Todos os objetos metálicos passíveis de serem eletricamente carregados deverão ser aterrados. Todos os cabos instalados do elevador e no poço, além dos cabos de transporte, serão enclausurados em conduítes ou calhas de aço galvanizado.

Cada cabine possuirá uma estação de controle embutida, constituída de:

Todas as inscrições deverão ser gravadas em inglês e português.

Independentemente do tipo, os botões deverão reconhecer a chamada através de acendimento. Todos os materiais serão resistentes ao fogo, caso sejam feitos de plástico.

Cada entrada do elevador será equipada com uma porta não-perfurada, que se estenderá por toda a altura e largura da abertura da cabine. O trilho superior da porta não poderá obstruir a entrada da cabine.

A altura livre de todas as entradas da cabine e dos pontos de chegada deverá ser de no mínimo 2 m.

As portas serão constituídas de dois painéis com abertura e fechamento central automáticos, salvo quando especificado de outra forma.

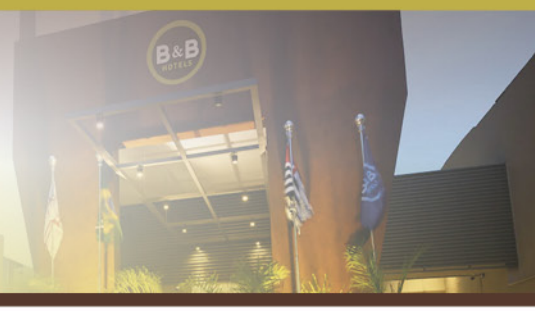
Nos pontos de chegada, cada porta possuirá um sistema de travamento eficiente para que não seja possível abri-la a menos que a cabine esteja devidamente posicionada nesse ponto.

Sob condições normais de operação, não deverá ser possível acionar ou mover o elevador a menos que todas as portas nos pontos de chegada estejam fechadas e trancadas.

Todos os dispositivos de travamento das portas, bem como os seus interruptores, juntamente com qualquer atuadores, alavancas ou controladores, deverão ser situados e protegidos de maneira a evitar o acesso injustificado através do ponto de chegada do elevador.

32

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



O dispositivo de reabertura da porta será instalado na borda principal de ambos os painéis da porta do elevador, com reabertura automática da porta caso um passageiro fique preso (ou esteja prestes a sê-lo) na porta ao cruzar a entrada durante o movimento de fechamento. O dispositivo será projetado e instalado de maneira que a obstrução das portas de abertura central em qualquer das bordas durante o fechamento leve ao seu acionamento. O dispositivo de proteção deverá estender-se desde no máximo 25 mm acima da soleira (medido até a sua posição estendida) até a altura mínima de 1,8m acima da soleira.

Quando especificado, uma borda de segurança eletrônica poderá ser utilizada em lugar do dispositivo de reabertura mecânica da porta. Neste caso, um detector eletrônico será instalado sobre ou atrás da borda principal da(s) porta(s) da cabine. A borda de segurança produzirá um campo de detecção que cobrirá a totalidade da entrada da cabine e se estenderá desde no máximo 25 mm acima da soleira até a altura mínima de 1,8m acima da soleira. Se o campo de detecção for interrompido, o dispositivo reabrirá as portas da cabine.

Se presente, o dispositivo de reabertura emergencial da porta por um bombeiro não poderá ser do tipo sensível à luz, chama, calor ou fumaça.

A porta de cada ponto de chegada será equipada com um dispositivo de destravamento que, ao ser acionado por uma pessoa autorizada munida de uma chave de encaixe no triângulo de destravamento, conforme as normas brasileiras, abra a porta do ponto de chegada independentemente da posição da cabine do elevador, para fins de resgate. Essa chave de destravamento não poderá permanecer na posição destravada se a porta do ponto de chegada estiver fechada, quando nenhuma ação de destravamento for realizada.

No caso de as portas da cabine e do ponto de chegada estiverem alinhadas, estas últimas serão fechadas automaticamente por meio de pesos ou molas quando a cabine deixar a zona de destravamento.

5.12. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS

Os dimensionamentos de qualquer um dos sistemas do empreendimento serão definidos nos projetos executivos pelos respectivos responsáveis técnicos de cada disciplina, conforme as normas específicas brasileiras.
Será definida em projeto executivo e legislação vigente local.

Todas as estruturas do edifício deverão possuir classificação de resistência ao fogo. A cobertura poderá ter armação de aço e de madeira dentro de uma categoria de resistência ao fogo sujeita aos requisitos do código de combate a incêndios local.

Os sistemas de prevenção e combate a incêndios, incluindo sistemas ativos, passivos e de escape, serão coordenados com todos os demais componentes de projeto e atenderão aos códigos locais e/ou aos requisitos das normas brasileiras, prevalecendo os mais rigorosos.

Em todas as áreas acessíveis pelos hóspedes, a localização e a sinalização dos equipamentos de combate a incêndio serão coordenadas entre o consultor de combate a incêndio e o projetista de interiores.

FIM DO DOCUMENTO

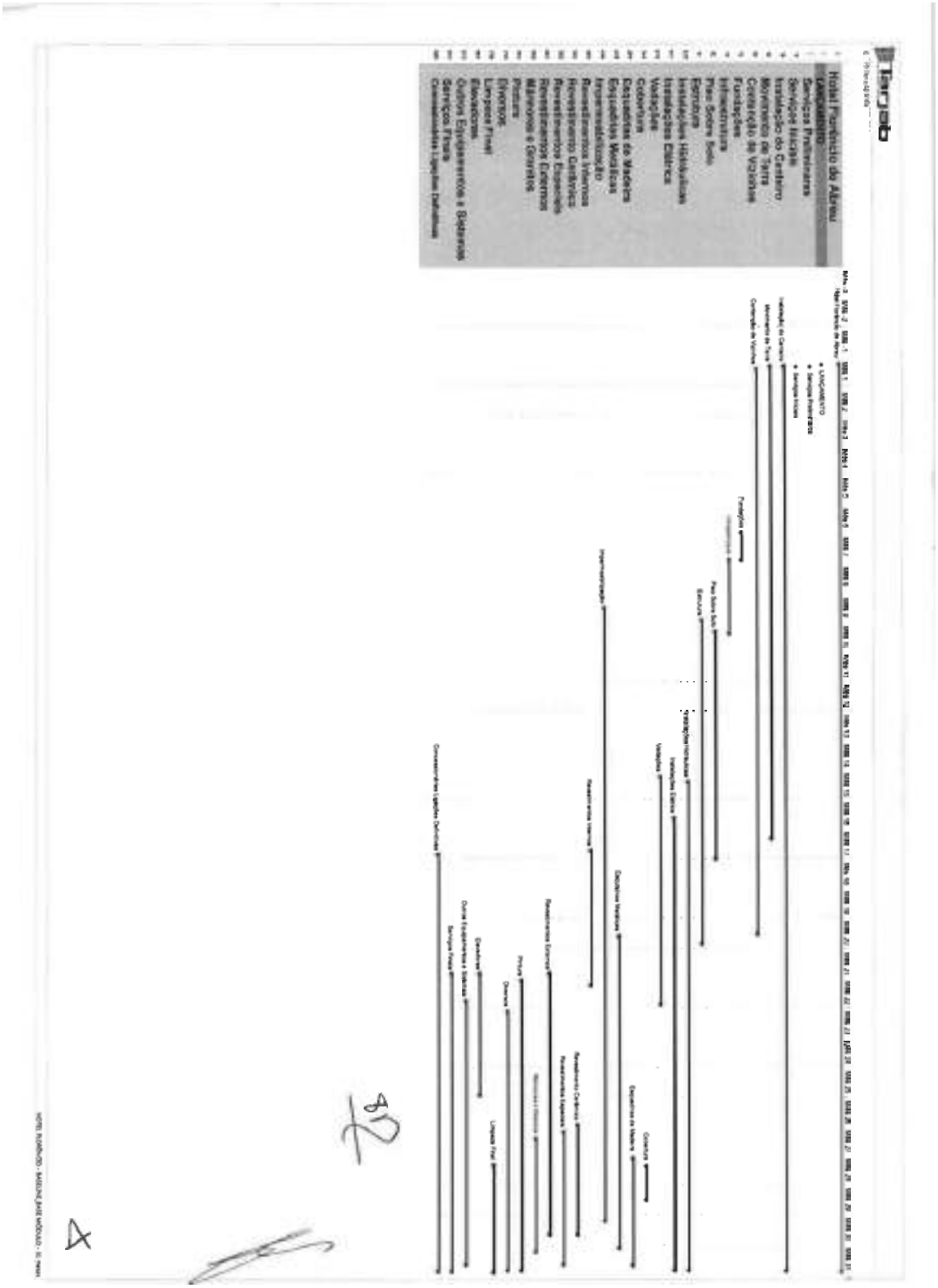
33

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO 5.1 (iii)

PROGRAMAÇÃO DAS OBRAS CIVIS

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

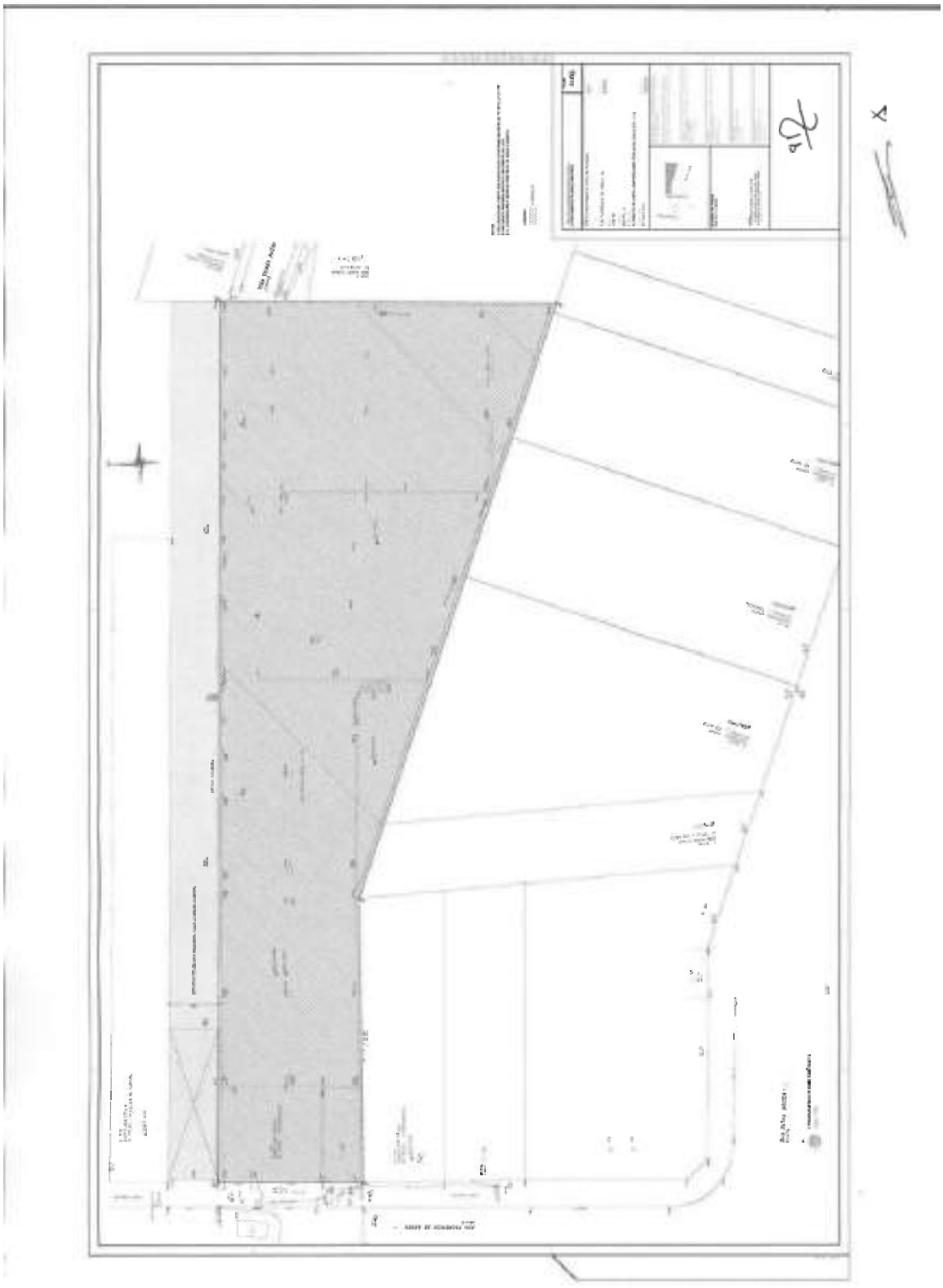


Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

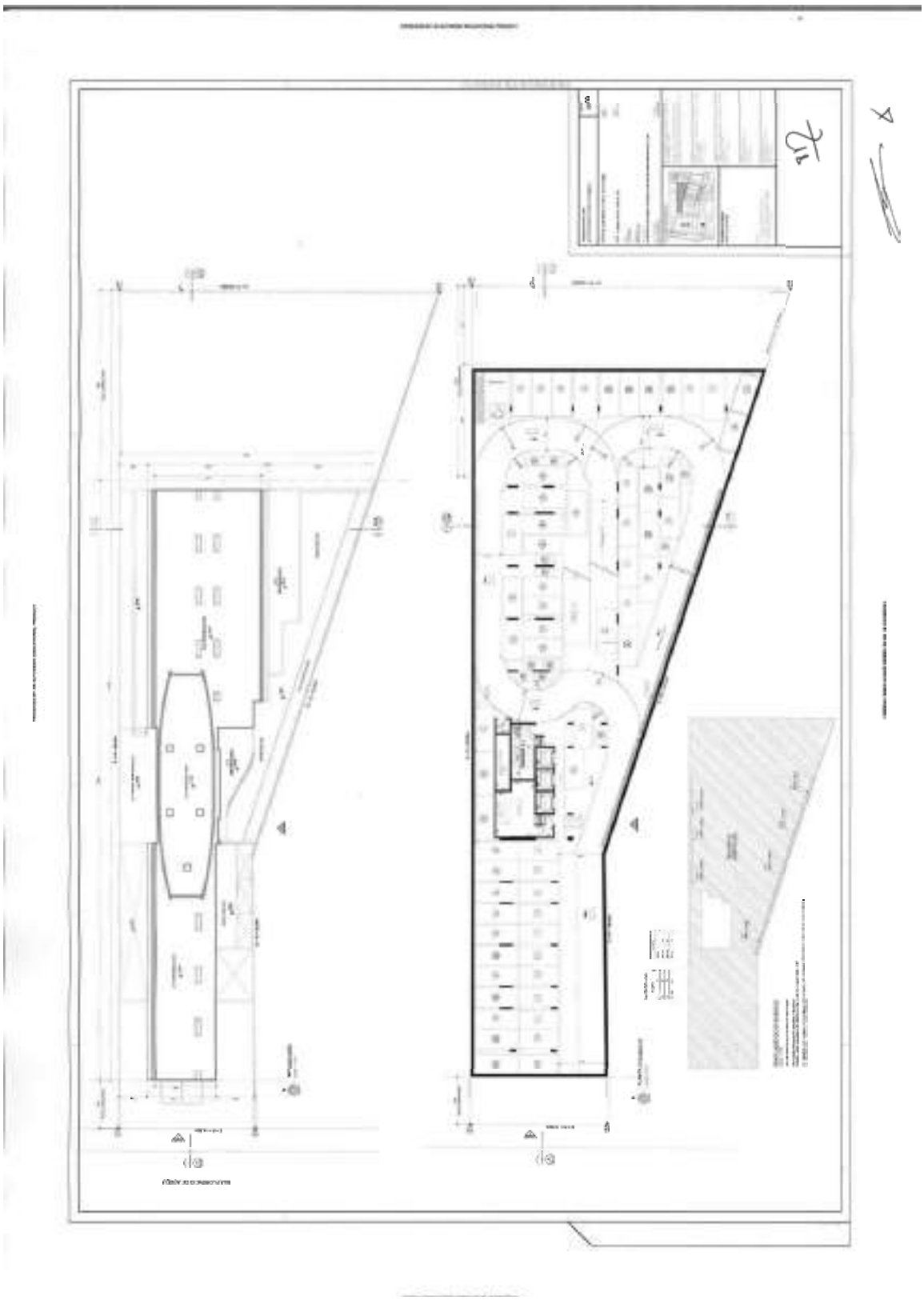
ANEXO 5.2

CÓPIA DO PROJETO DE ARQUITETURA

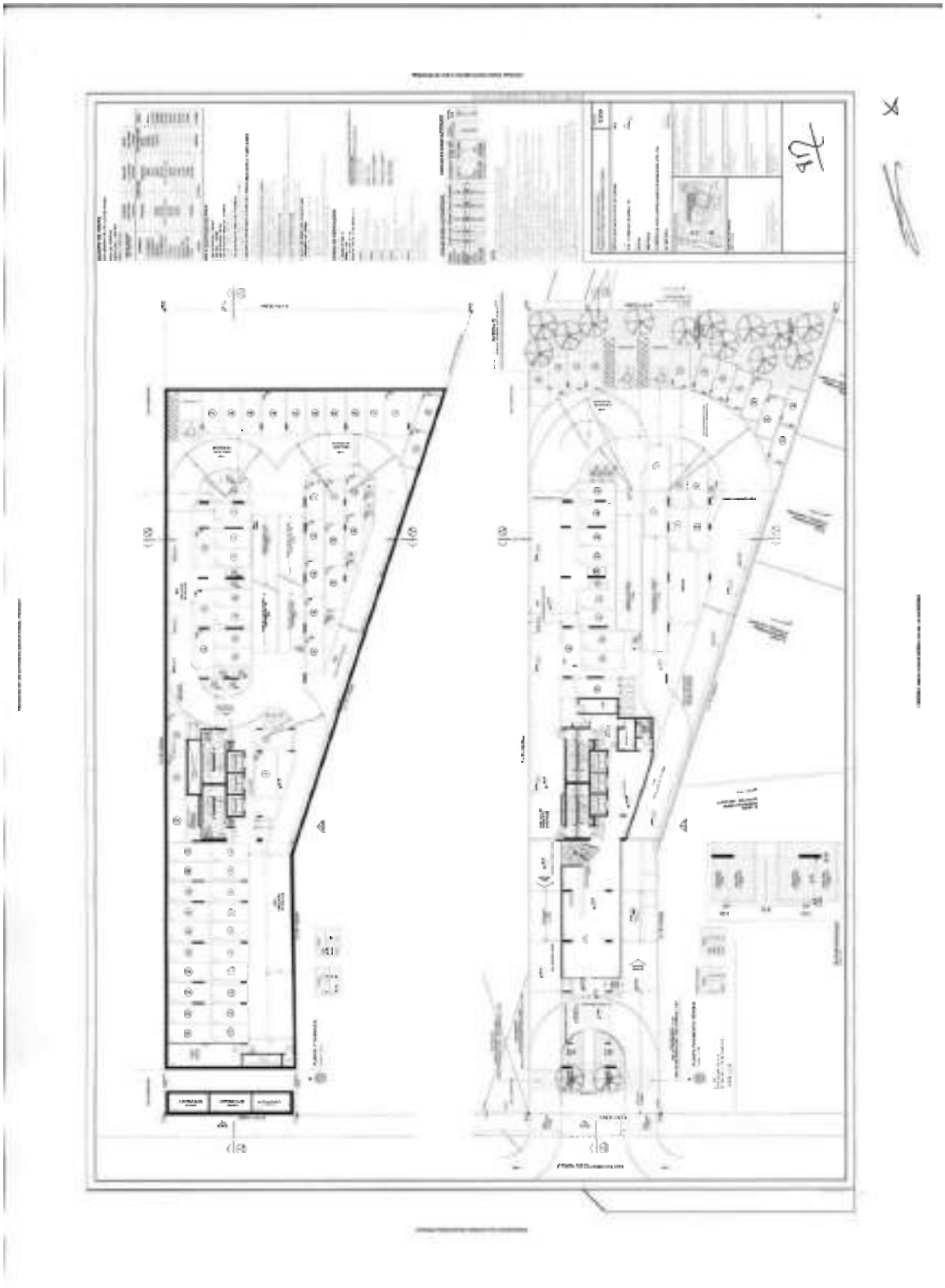
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



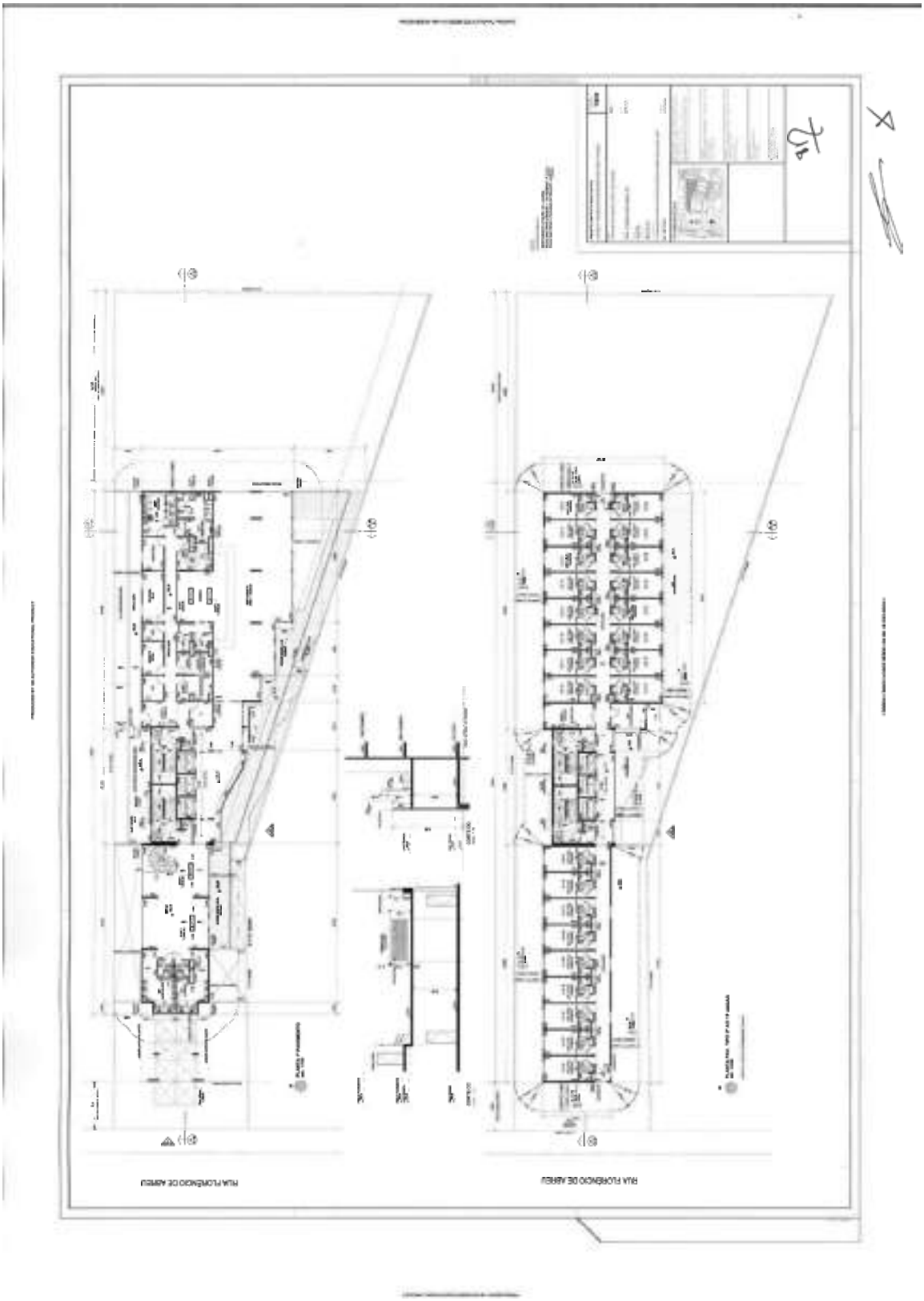
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



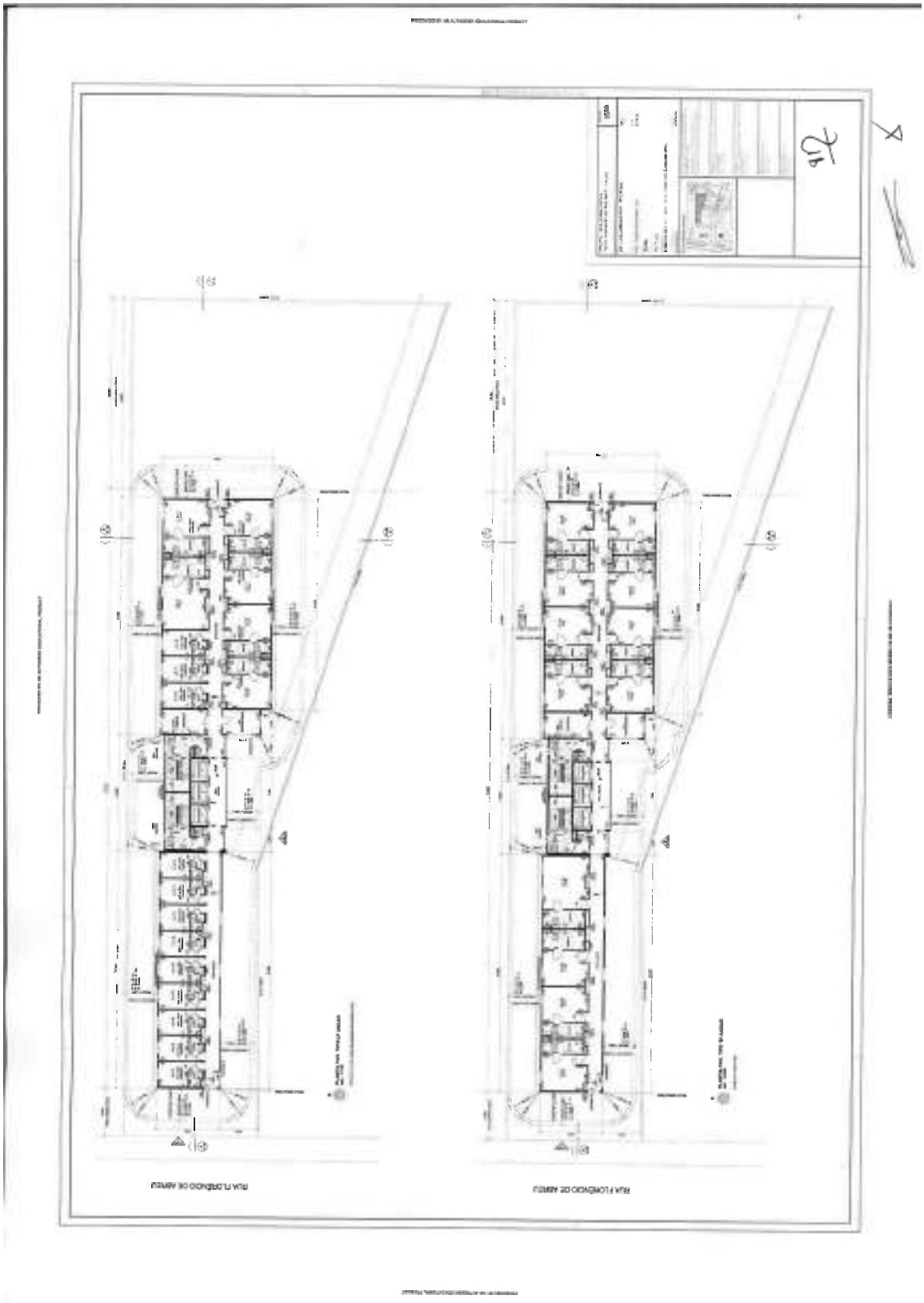
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



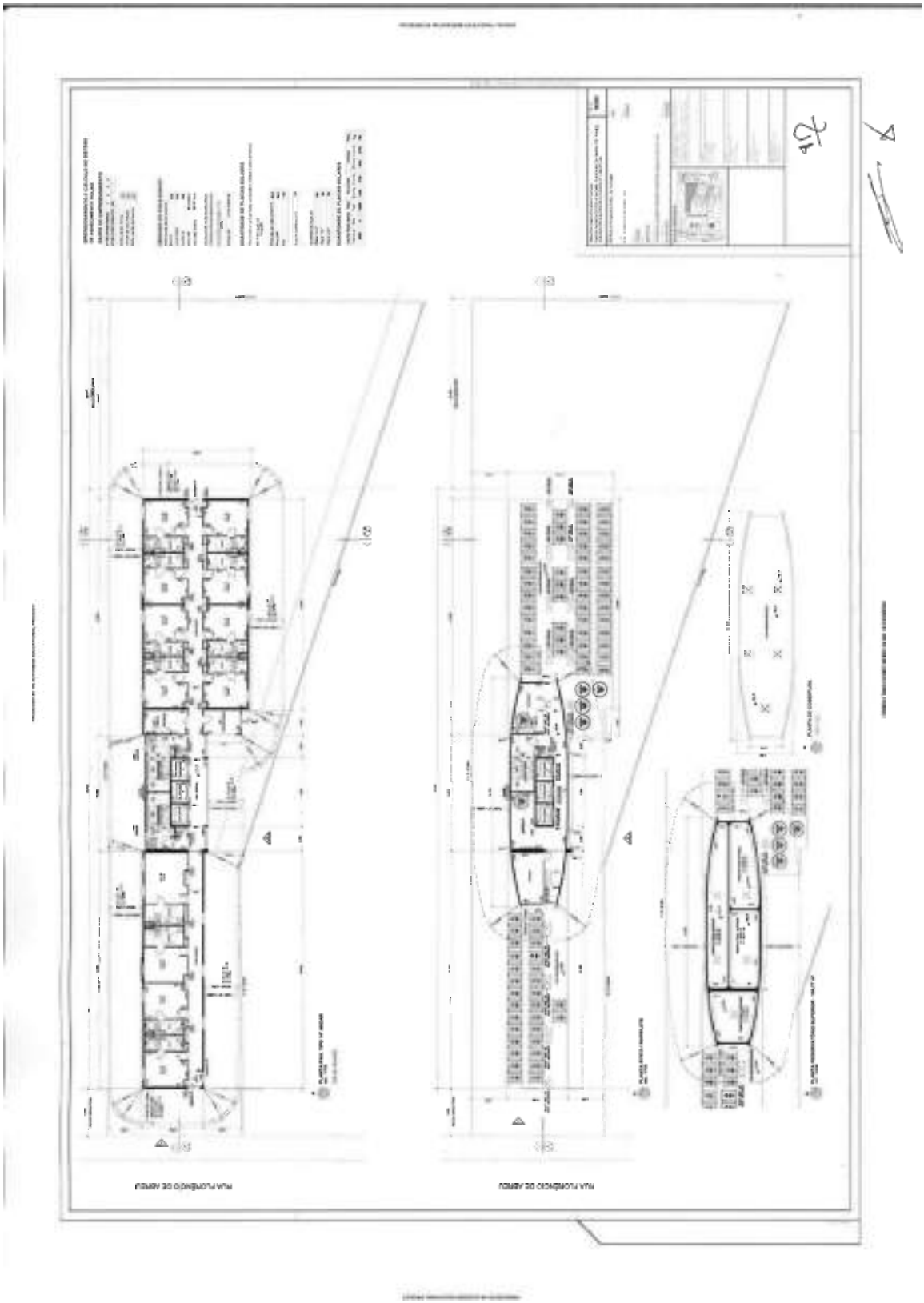
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



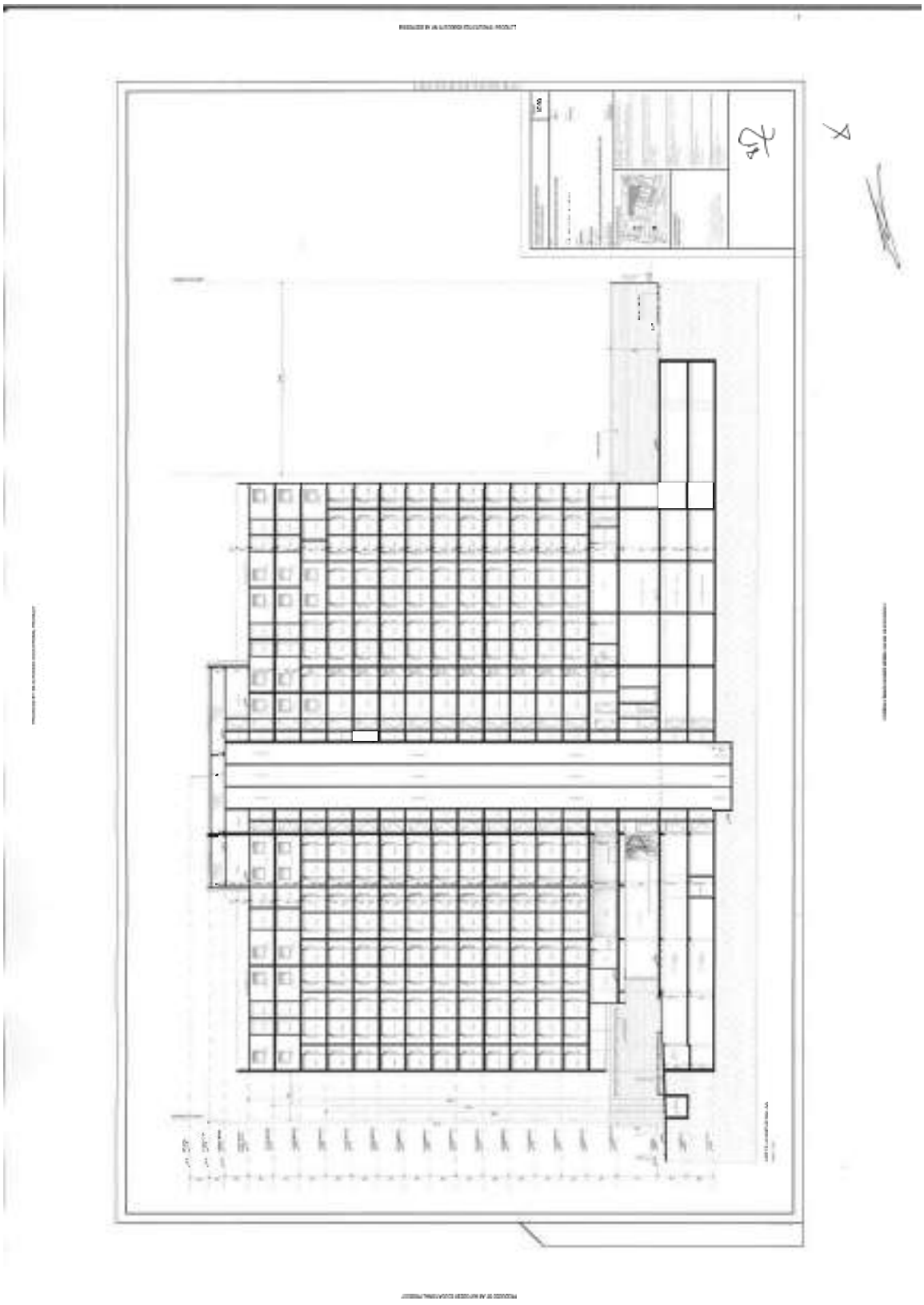
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



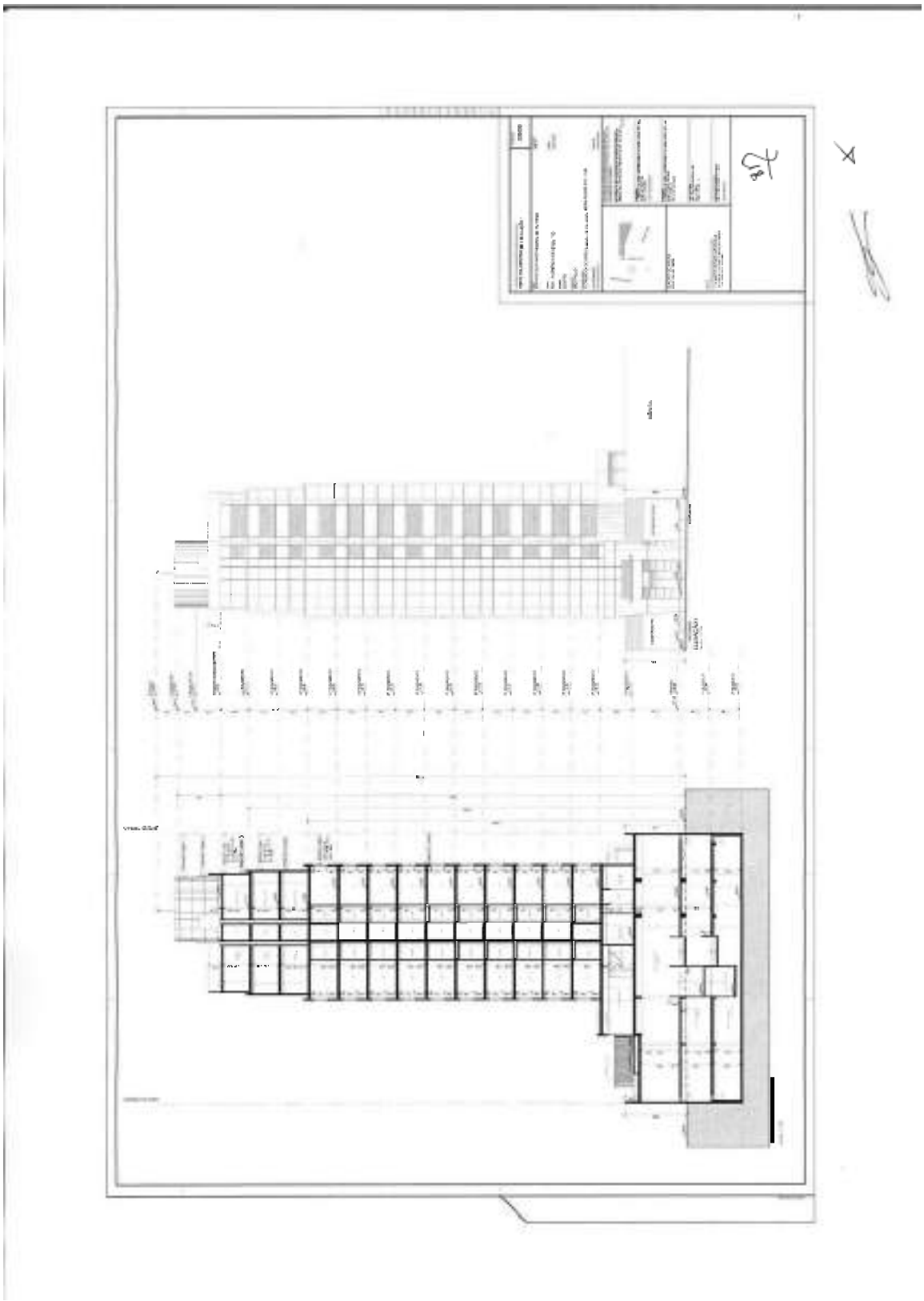
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



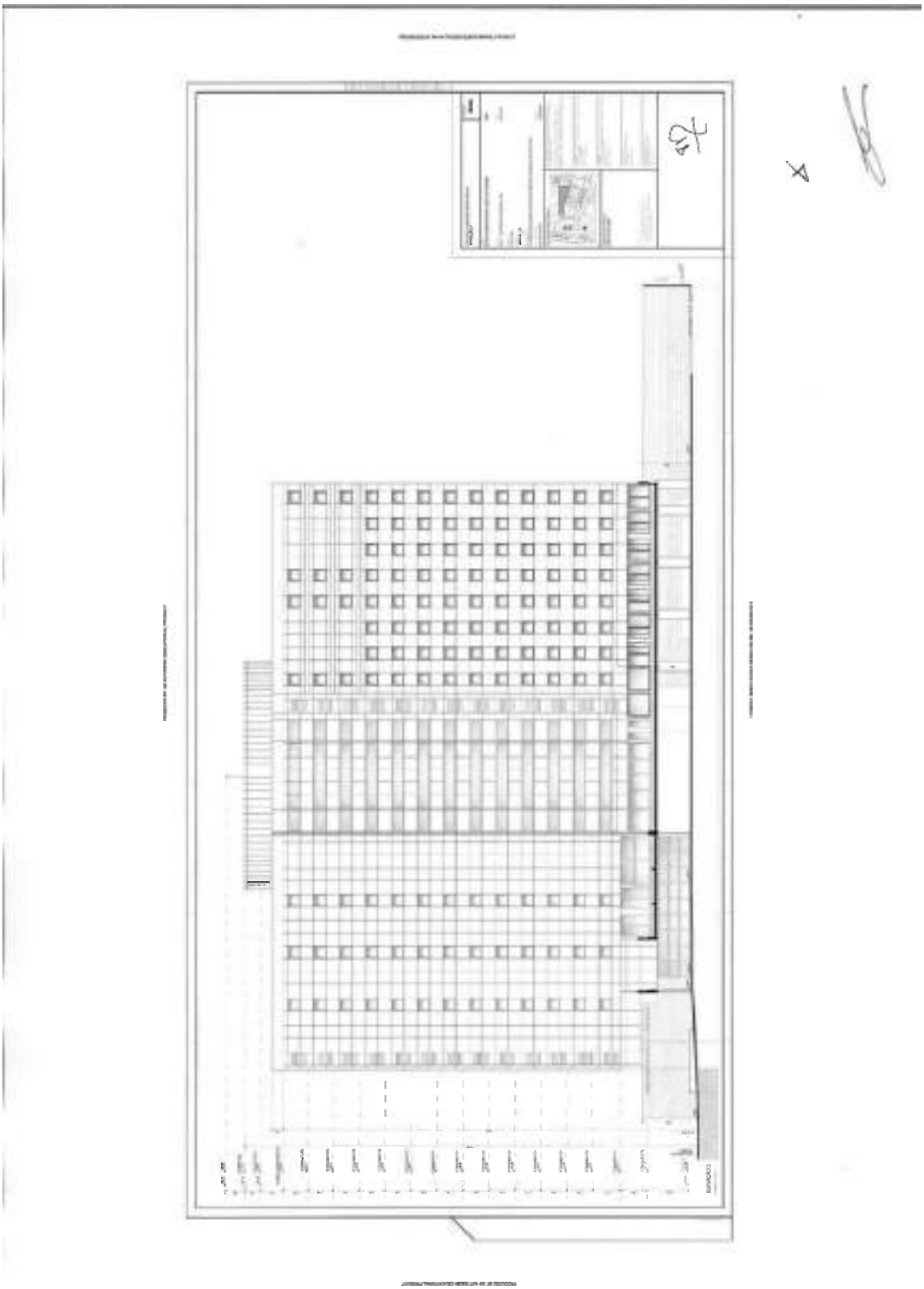
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



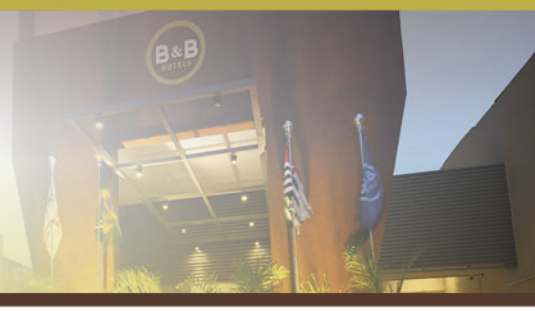
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



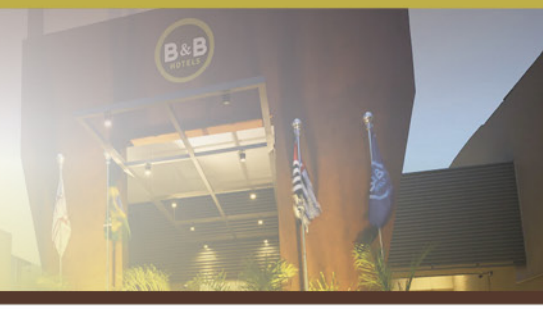
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO 9.1

ESCOPO DO FORNECIMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO DO FF&E (*SCOPE OF SUPPLY*)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Tarjab CONSTRUTORA

ESPECIFICAÇÕES PARA SUPRIMENTOS DA B&B

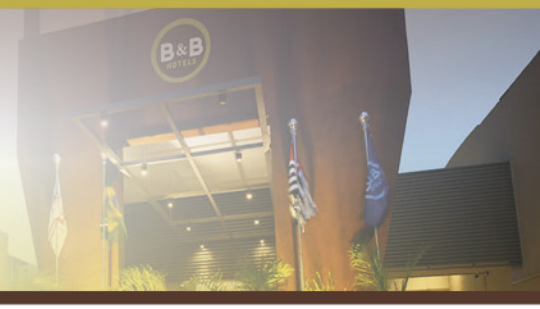
ESPECIFICAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DE FORNECIMENTO (B&B E TARJAB)

Através desse documento a Tarjab juntamente com os seus projetistas e sua equipe técnica de projetos chega em um parecer técnico sobre o atendimento para o empreendimento Hotel, na rua Florêncio de Abreu, Centro, São Paulo – SP.
Na coluna **"Atendimento TARJAB"** estão os itens que atendemos, e caso contrário, o porquê do não atendimento.

	Descrição da obra e do equipamento	B&B		Construtora	
		A		B	
1	Pisos				
101	Carpete ou qualquer cobertura de piso (quartos, escadarias, escritórios, ...)			Fornecido	Instalado
102	Placas de piso (Lobby, Entrada, Recepção, Quartos para portadores de deficiência e banheiros comuns)			Fornecido	Instalado
103	Revestimentos finos (lavanderias, banheiros)			Fornecido	Instalado
104	Rodapés			Fornecido	Instalado
2	Quartos				
201	Persianas rolô internas nas janelas do quarto	Fornecido	Instalado		
202	Varões de cortinas	Fornecido	Instalado		
203	Cortinas de privacidade	Fornecido	Instalado		
204	Portas de correr, com isolamento acústico e dobradiças inteiras incluindo porta			Fornecido	Instalado
205	Fechaduras com código de movidas			Fornecido	Instalado
206	Guarnições de portas e estruturas			Fornecido	Instalado
207	Base e pranchas de madeira para cama dupla	Fornecido	Instalado		
208	Cabeceira da cama	Fornecido	Instalado		
209	Armários grandes com prateleiras	Fornecido	Instalado		
210	Cadeiras de escritório / banqueta	Fornecido	Instalado		
211	Espelhos inteiriços com trilhos de madeira	Fornecido	Instalado		
212	Instruções contra incêndio e plano de evacuação			Fornecido	Instalado
213	Colchões	Fornecido	Instalado		
214	Luminárias de parede aos lados da cama (2 por cama) com interruptor na cabeceira	Fornecido	Instalado		
215	Lâmpadas de parede para espelho em frente à cama	Fornecido	Instalado		
216	Tomadas para quarto (1 tomada para TV, 1 para a cabeceira, 2 para a escrivaninha)			Fornecido	Instalado

Av. do Café, 277 - 3º andar – Conj. 302 - CEP: 04311-900 - Jabaquara - São Paulo - SP - Fone: (11) 5591-6000 - Fax: (11) 5589-6539
www.tarjab.com.br

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

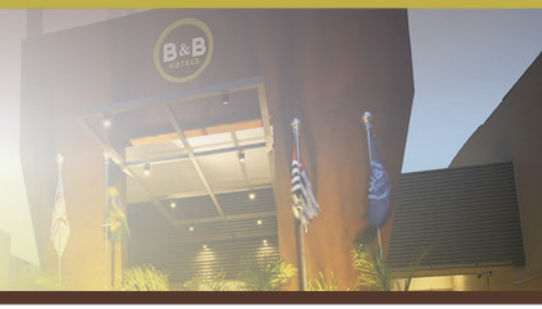


Tarjab
CONSTRUTORA

217	Interruptor paralelo para iluminação do quarto			Fornecido	Instalado
218	Tomada para telefone (RJ 45) na escrivaninha (2 por quarto) para, pelo menos, os quartos para portadores de deficiência	Fornecido	Instalado		
219	> Conexão para tomada de telefone e cabo de telefone do	Fornecido	Instalado		
220	Aparelho de telefone	Fornecido	Instalado		
221	Unidade de conexão para TV a cabo (para a TV) e 1 tomada (1 por quarto)	Fornecido	Instalado		
222	> Cabo coaxial das instalações compartilhadas	Fornecido	Instalado		
223	> Conexão do cabo coaxial para o aparelho de TV	Fornecido	Instalado		
224	Aparelho de TV	Fornecido	Instalado		
225	Mini VRV para o quarto			Fornecido	Instalado
226	> Termostato / controles do Mini VRV			Fornecido	Instalado
227	> Cabeamento entre o termostato e o fan-coil			Fornecido	Instalado
228	> Conexão desse cabo para o equipamento			Fornecido	Instalado
229	> Condutes termoisolados para conectar os fluidos de avanço/retorno			Fornecido	Instalado
230	> Conexão dos fluidos às colunas no shaft de serviço			Fornecido	Instalado
231	> Conexão da remoção de condensados no shaft de serviço			Fornecido	Instalado
232	> Forro sob o fan coil	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
233	> Closet com divisórias em laminado melamínico	Fornecido	Instalado		
234	> Grelha de ventilação com recuperação via	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
235	> Luva de fibra entre a grade e o fan coil	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
3	**Banheiros típicos com lavatório** *Os banheiros convencionais serão feitos da maneira usual*				
301	Placas de piso, rodapés e azulejos			Fornecido	Instalado
302	Piso para box			Fornecido	Instalado
303	Torneiras, mangueira e chuveiro			Fornecido	Instalado
304	Lavatório superior em pedra artificial e cabide para toalha			Fornecido	Instalado
305	Misturador de controle simples para lavatório e válvula de registro			Fornecido	Instalado
306	Vidro para box	Fornecido	Instalado		
307	Espelho com 2 lâmpadas de LED integradas sobre o lavatório	Fornecido	Instalado	Fornecido (Infraestrutura elétrica tubos e cabos)	Instalado (Infraestrutura elétrica tubos e cabos)
308	Bacia sanitária suspensa com tampa dupla	Fornecido (tampa dupla)	Instalado (tampa dupla)	Fornecido (bacia com saída horizontal apoiada no piso com acionamento embutido na parede)	Instalado (bacia com saída horizontal apoiada no piso com acionamento embutido na parede)
309	Tanque de descarga com estrutura no interior do shaft de serviço			Fornecido	Instalado
310	Válvula de descarga embutida na parede			Fornecido	Instalado
311	Conexão de água servida / água suja para as calhas no shaft de serviço			Fornecido	Instalado
312	Fornecimentos de água fria/quente pelas colunas no shaft de serviço			Fornecido	Instalado
	Acessórios para banheiro:				
313	> Dispensador de papel higiênico	Fornecido	Instalado		

Av. do Café, 277 - 3º andar – Conj. 302 - CEP: 04311-900 - Jabaquara - São Paulo - SP - Fone: (11) 5591-6000 - Fax: (11) 5589-6539 -
www.tarjab.com.br

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

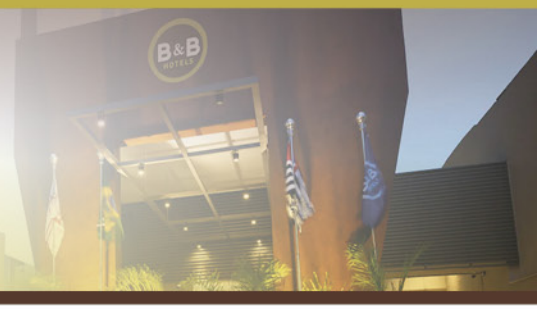


Tarjab
CONSTRUTORA

314	> Gancho de parede para bolsas	Fornecido	Instalado		
315	> Ganchos (2)	Fornecido	Instalado		
316	> Saboneteiras	Fornecido	Instalado		
317	> Lixeiras	Fornecido	Instalado		
318	Iluminação: 1 lâmpada de teto	Fornecido	Instalado	Fornecido (infraestrutura elétrica tubos e cabos)	Instalado (infraestrutura elétrica tubos e cabos)
319	Tomada elétrica acima do topo do lavatório			Fornecido	Instalado
320	Interruptor e eletricidade para os dispositivos			Fornecido	Instalado
4	**Corredores e chegadas de elevadores e área especial para portadores de deficiência (opcional ao projeto)**				
401	Lâmpadas nas paredes ou integradas ao teto (opcional ao projeto)			Fornecido	Instalado
402	> Cabeamento e conexões			Fornecido	Instalado
403	Luminárias spot embutidas no forro (chegada do elevador e em frente à área de serviço)			Fornecido	Instalado
404	> Cabeamento e conexões			Fornecido	Instalado
405	Sinalização de parede ao lado de cada chegada com o número do quarto	Fornecido	Instalado		
406	Sinalizações direcionais	Fornecido	Instalado		
407	Planos de evacuação			Fornecido	Instalado
408	Extintores de incêndio			Fornecido	Instalado
409	Sinalização das saídas de incêndio entre corredores			Fornecido	Instalado
410	Interfone entre a mesa da recepção e a área especial para portadores de deficiência (opcional de acordo com o projeto)	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
411	Tomadas a cada 15 metros			Fornecido	Instalado
5	**Rouparia principal para roupas limpas**				
501	Prateleiras	Fornecido	Instalado		
502	Porta convencional de madeira			Fornecido	Instalado
503	> Trava ou fechadura com código de combinação movida a bateria			Fornecido	Instalado
504	> Guarnição na porta e na estrutura			Fornecido	Instalado
505	> Sinalização de porta	Fornecido	Instalado		
506	Extintores de incêndio			Fornecido	Instalado
6	**Rouparia suja**				
601	> Tomadas, cabeamento e conexões			Fornecido	Instalado
602	Porta convencional de madeira			Fornecido	Instalado
603	> Trava ou fechadura com código de combinação movidas a bateria			Fornecido	Instalado
604	> Encaixe na porta e na estrutura			Fornecido	Instalado
605	> Sinalização de porta	Fornecido	Instalado		
606	Extintores de incêndio			Fornecido	Instalado
7	**Salas de serviço em cada andar (limpeza/armazenagem da rouparia)**				
701	Prateleiras de armazenagem	Fornecido	Instalado		
702	Aspirador de pó	Fornecido	Instalado		
703	Catre	Fornecido	Instalado		

Av. do Café, 277 - 3º andar – Conj. 302 - CEP: 04311-900 - Jabaquara - São Paulo - SP - Fone (11) 5591-6000 - Fax: (11) 5589-6536
www.tarjab.com.br

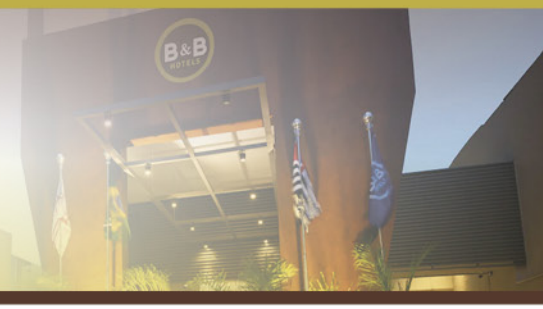
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Tarjab
CONSTRUTORA

		da			
704	Carrinho de limpeza	Fornecido	Instalado		
705	Carrinhos de transporte de roupas	Fornecido	Instalado		
706	Porta convencional de madeira			Fornecido	Instalado
707	> Trava ou fechadura com código de combinação movidas a bateria			Fornecido	Instalado
708	> Guarnição na porta e na estrutura			Fornecido	Instalado
709	> Trave temporária da porta (até o fim do projeto)	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.
710	> Sinalização de porta	Fornecido	Instalado		
711	Extintores de incêndio			Fornecido	Instalado
8	**Escadarias internas**				
801	Luminárias de parede			Fornecido	Instalado
802	> Cabeamento e conexões			Fornecido	Instalado
803	Sinalizações com a palavra "Escadas" nas portas	Fornecido	Instalado		
804	Sinalizações com as palavras "Puxe" ou "Empurre" nas portas	Fornecido	Instalado		
805	Numeração dos andares nas chegadas	Fornecido	Instalado		
9	**Entrada do hotel**				
901	Lobby de entrada com portas corrediças automáticas			Fornecido	Instalado
902	Interfone para a Portaria (chamadas noturnas) conectado à central de transferência de chamadas automática			Fornecido	Instalado
903	> Gabinete e cabeamento do interfone	Fornecido	Instalado		
904	> Conexão do cabo ao equipamento			Fornecido	Instalado
905	Luminárias spot embutidas no forro suspenso	Fornecido		Fornecido (Infraestrutura de tubos e cabos)	Instalado (Infraestrutura de tubos e cabos)
906	> Cabeamento e conexões			Fornecido	Instalado
907	Sinalização iluminada acima da porta e conexão ao cabo	Fornecido	Instalado		
908	Corrente elétrica para a sinalização			Fornecido	Instalado
909	Plano de acesso aos serviços de emergência em caso de incêndio			Fornecido	Instalado
10	**Lobby de entrada no hotel**				
1001	Todas as luminárias de acordo com a decoração	Fornecido	Instalado	Fornecido (Infraestrutura de tubos e cabos)	Instalado (Infraestrutura de tubos e cabos)
1002	> Cabeamento e conexões			Fornecido	Instalado
1003	Persianas internas de acordo com a orientação do hotel em relação ao sol	Fornecido	Instalado		
1004	Mesa na área de negócios	Fornecido	Instalado		
1005	> Tomadas para telefone (RJ 45) no tampo da escrivaninha	Fornecido	Instalado		
1006	> Tomadas elétricas no tampo da escrivaninha			Fornecido	Instalado
1007	> Cabeamento e conexões			Fornecido	Instalado
1008	Luminária de parede sobre a mesa da "cabine de informações"	Fornecido	Instalado		
1009	> Cabeamento e conexões			Fornecido	Instalado
1010	Extintores de incêndio			Fornecido	Instalado
1011	Alto-falantes no forro suspenso	Fornecido			Instalado
1012	> Cabeamento e conexões			Fornecido	Instalado
1013	Terminal de internet	Fornecido	Instalado		
1014	> Tomadas para telefone (RJ 45) no tampo da escrivaninha	Fornecido	Instalado		
11	**Mesa da Recepção**				

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

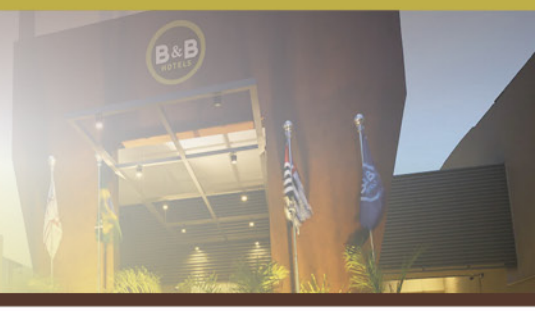


Tarjab
CONSTRUTORA

1101	Mesa da Recepção – Frente e tampo	Fornecido	Instalado			
1102	Estante atrás da mesa da recepção e equipamento	Fornecido	Instalado			
1103	Todas as luminárias devem corresponder à decoração	Fornecido	Instalado	Fornecido (infraestrutura de tubos e cabos)	Instalado (infraestrutura de tubos e cabos)	
1104	> Cabeamento e conexões	Fornecido	Instalado			
1105	Cabeamento, tomadas e calhas embutidos no tampo da mesa	Fornecido	Instalado			
1106	Tomadas e cabos especiais para PMS	Ver abaixo				
1107	Painel de controle e alarme de acordo com a legislação			Fornecido	Instalado	
1108	Alarme de segurança contra incêndio, conforme legislação, em			Fornecido	Instalado	
1109	Painel de controle de abertura/fechamento das portas externas			Fornecido	Instalado	
	Elementos localizados atrás da mesa da recepção					
1110	> Placa de sinalização do hotel	Fornecido	Instalado			
1111	> Placa da equipe gerencial	Fornecido	Instalado			
1112	> Placa com as taxas de câmbio no momento	Fornecido	Instalado			
	e cabeamento e conexões	Fornecido	Instalado			
1113	Placa com os valores dos quartos e cabeamento e conexões	Fornecido	Instalado			
1114	Computadores da mesa da recepção	Fornecido	Instalado			
1115	Aparelho de telefone padrão para operador do hotel	Fornecido	Instalado			
1116	Aparelhos de telefone multifuncionais	Fornecido	Instalado			
1117	Aparelho de telefone para hóspedes	Fornecido	Instalado			
12	**Cabines telefônicas**					
1201	Gabinetes de madeira para telefone, com pequenos divisórios e mesa para anotações	Fornecido	Instalado			
1202	> Tomadas RJ45 para telefones e computadores	Fornecido	Instalado			
1204	> Cabeamento e conexões	Fornecido	Instalado			
1205	Lâmpadas embutidas ou de parede	Fornecido	Instalado	Fornecido (infraestrutura de tubos e cabos)	Instalado (infraestrutura de tubos e cabos)	
1206	> Cabeamento e conexões			Fornecido	Instalado	
1207	Banquetas ou poltronas	Fornecido	Instalado			
1208	Lixeira para papéis	Fornecido	Instalado			
1209	Painel de informações sobre telecomunicações	Fornecido	Instalado			
1210	Aparelhos telefônicos	Fornecido	Instalado			
13	**Banheiros comuns para hóspedes**					
1301	Placas de piso, rodapés, paredes, forro			Fornecido	Instalado	
1302	Bases dos lavatórios com cubas embutidas B&B em pedra artificial			Fornecido	Instalado	
1303	Misturadores e válvula de descarga das bacias			Fornecido	Instalado	
1304	> Tubulação para remoção de águas servidas			Fornecido	Instalado	
1305	> Tubulação de conexão para água quente e água fria			Fornecido	Instalado	
1306	Bacias sanitárias montadas na parede, com tanques de descarga			Fornecido	Instalado	
1307	> Tampas duplas para bacia sanitária	Fornecido	Instalado			
1308	Espelhos na parte superior das bancadas dos lavatórios	Fornecido	Instalado			
1309	> Lâmpadas decorativas de parede embutidas nos espelhos	Fornecido	Instalado	Fornecido (infraestrutura de tubos e cabos)	Instalado (infraestrutura de tubos e cabos)	
1310	> Cabeamento e conexões			Fornecido	Instalado	

Av. do Café, 277 - 3º andar – Conj. 302 - CEP: 04311-900 - Jabaquara - São Paulo - SP - Fone: (11) 5591-6000 - Fax: (11) 5589-6539 -
www.tarjab.com.br

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

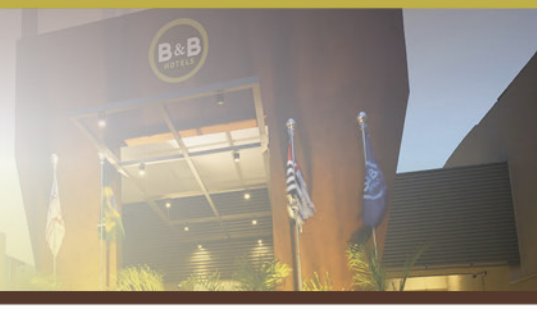


Tarjab
CONSTRUTORA

1311	Iluminação por spotlights de baixíssima tensão no forro	Fornecido			Instalado
1312	> Cabeamento e conexões			Fornecido	Instalado
1313	Interruptor para cada box			Fornecido	Instalado
1314	> Cabeamento e conexões			Fornecido	Instalado
	Acessórios e diversos para banheiro:				
1315	> Dispensadores de toalhas de papel	Fornecido	Instalado		
1316	> Dispensadores de sabão líquido	Fornecido	Instalado		
1317	> Dispensadores de papel higiênico	Fornecido	Instalado		
1319	> Lixeiras	Fornecido	Instalado		
1320	> Corrimões do lado oposto da bacia sanitária			Fornecido	Instalado
1321	> Ganchos nos boxes dos banheiros	Fornecido	Instalado		
14	**Área de café-da-manhã e máquinas de venda automática**				
1401	Decoração: pisos, paredes, forros, pintura			Fornecido	Instalado
1402	Seleção de portas, painéis, quadros decorativos	Fornecido	Instalado		
1403	Todos os dispositivos de iluminação	Fornecido		Fornecido (infraestrutura de tubos e cabos)	Instalado (infraestrutura de tubos e cabos)
1404	> Cabeamento e conexões			Fornecido	Instalado
1405	Mesas de bar	Fornecido	Instalado		
1406	Buffet de café-da-manhã	Fornecido	Instalado		
1407	Estante atrás do bar	Fornecido	Instalado		
1408	Estante atrás do buffet	Fornecido	Instalado		
1409	Mesa de serviço do café-da-manhã	Fornecido	Instalado		
1410	Mesa de serviço de refeições	Fornecido	Instalado		
1411	Bancos fixos	Fornecido	Instalado		
1412	Mesas e cadeiras da sala de café-da-manhã	Fornecido	Instalado		
1415	Seleção de objetos decorativos	Fornecido	Instalado		
1416	Varões de cortinas e molduras para janelas panorâmicas	Fornecido	Instalado		
1417	Persianas internas de acordo com a orientação em relação ao sol	Fornecido	Instalado		
	Equipamentos complementares adicionais				
1418	> Refrigerador de mesa (negativo)	Fornecido	Instalado		
1419	> Máquina de suco de laranja	Fornecido	Instalado		
1420	> Torradeira	Fornecido	Instalado		
1421	Conexões hidráulicas de espera			Fornecido	Instalado
1422	> Conexão de equipamentos às conexões hidráulicas de espera	Fornecido	Instalado		
1423	Cabeamento, tomadas e conexões de espera (do gabinete na *(incompleto no texto original)*			Fornecido	Instalado

Av. do Café, 277 - 3º andar – Conj. 302 - CEP: 04311-900 - Jabaquara - São Paulo - SP - Fone (11) 5591-6000 - Fax: (11) 5589-0539 - www.tarjab.com.br

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

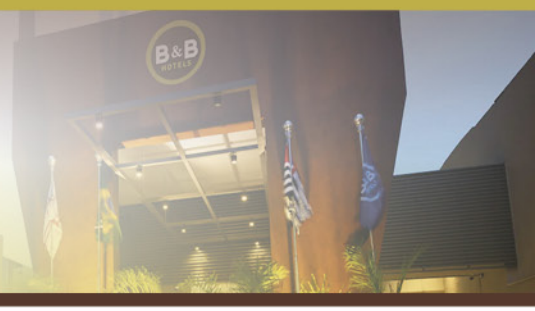


Tarjab
CONSTRUTORA

1424	> Conexão de equipamentos às conexões de eletricidade de espera	Fornecido	Instalado		
1425	Alto-falantes nos forros	Fornecido			Instalado
1426	> Cabeamento e conexões			Fornecido	Instalado
1427	Aparelhos de televisão	Fornecido	Instalado		
1428	> Consoles de suporte para aparelhos de televisão (opcionais)	Fornecido	Instalado		
1429	> Tomadas para os aparelhos de televisão			Fornecido	Instalado
1430	> Tomadas de televisão			Fornecido	Instalado
1431	> Cabeamento e conexões para aparelhos pequenos	Fornecido	Instalado		
1432	Extintores de incêndio			Fornecido	Instalado
1433	Planos de segurança			Fornecido	Instalado
1434	Estruturas em torno das máquinas de venda automática	Fornecido	Instalado		
1435	Máquinas de venda automática (bebidas e doces)	Fornecido	Instalado		
1436	Cabeamento e conexões	Fornecido	Instalado		
15	**Escritórios administrativos** *Nos hotéis pequenos, este escritório pode ser combinado com o back-office*				
1501	Móveis para escritório, armazenagem (**)	Fornecido	Instalado		
1502	Painéis expositores	Fornecido	Instalado		
1503	Cofre	Fornecido	Instalado		
1504	Suprimentos de escritório, informática, cópia e impressão	Fornecido	Instalado		
1505	Tomadas elétricas para equipamentos de escritório	Fornecido	Instalado	Fornecido (infraestrutura de tubos e cabos)	Instalado (infraestrutura de tubos e cabos)
1506	Tomadas elétricas UPS (para equipamentos de computação)			Fornecido	Instalado
1507	Varões de cortina e redes	Fornecido	Instalado		
1508	Tomadas elétricas para lâmpadas de mesa e cabos	Fornecido	Instalado	Fornecido (infraestrutura de tubos e cabos)	Instalado (infraestrutura de tubos e cabos)
1509	Outras luminárias de teto			Fornecido (infraestrutura de tubos e cabos)	Instalado (infraestrutura de tubos e cabos)
	(**) mobília personalizada, em alguns casos				
16	**Mesa da recepção (back office)**				
1601	Móveis para escritório, armazenagem (**)	Fornecido	Instalado		
1602	Biombo expositor	Fornecido	Instalado		
1603	Suprimentos de escritório, informática	Fornecido	Instalado		
1604	Tomadas elétricas para equipamentos de escritório			Fornecido	Instalado
1605	Tomadas elétricas UPS (para equipamentos de computação)			Fornecido	Instalado
1606	Varões de cortina e redes (se houver janela)	Fornecido	Instalado		
1607	Rack de sonorização em caso de áreas comuns	Fornecido	Instalado		
1608	Conexão do cabeamento aos alto-falantes do rack	Fornecido			Instalado
1609	Tomadas elétricas para o rack			Fornecido (infraestrutura de tubos e cabos)	Instalado (infraestrutura de tubos e cabos)
1610	Painel de controle e alarme (alarmes técnicos, iluminação centralizada)	Fornecido	Instalado	Fornecido (infraestrutura de tubos e cabos)	Instalado (infraestrutura de tubos e cabos)
1611	Painel de alarme do sistema de segurança contra incêndios (ver			Fornecido	Instalado

Av. do Café, 277 - 3º andar – Conj. 302 - CEP: 04311-900 - Jabaquara - São Paulo - SP - Fone (11) 5581-6000 - Fax: (11) 5589-6530 -
www.tarjab.com.br

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

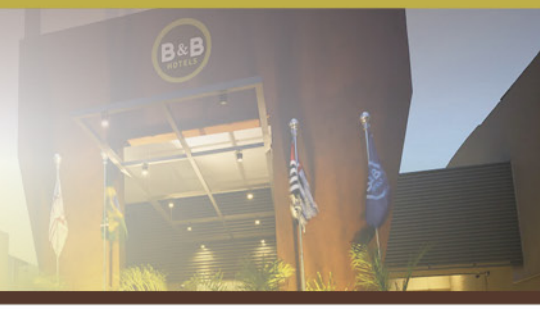


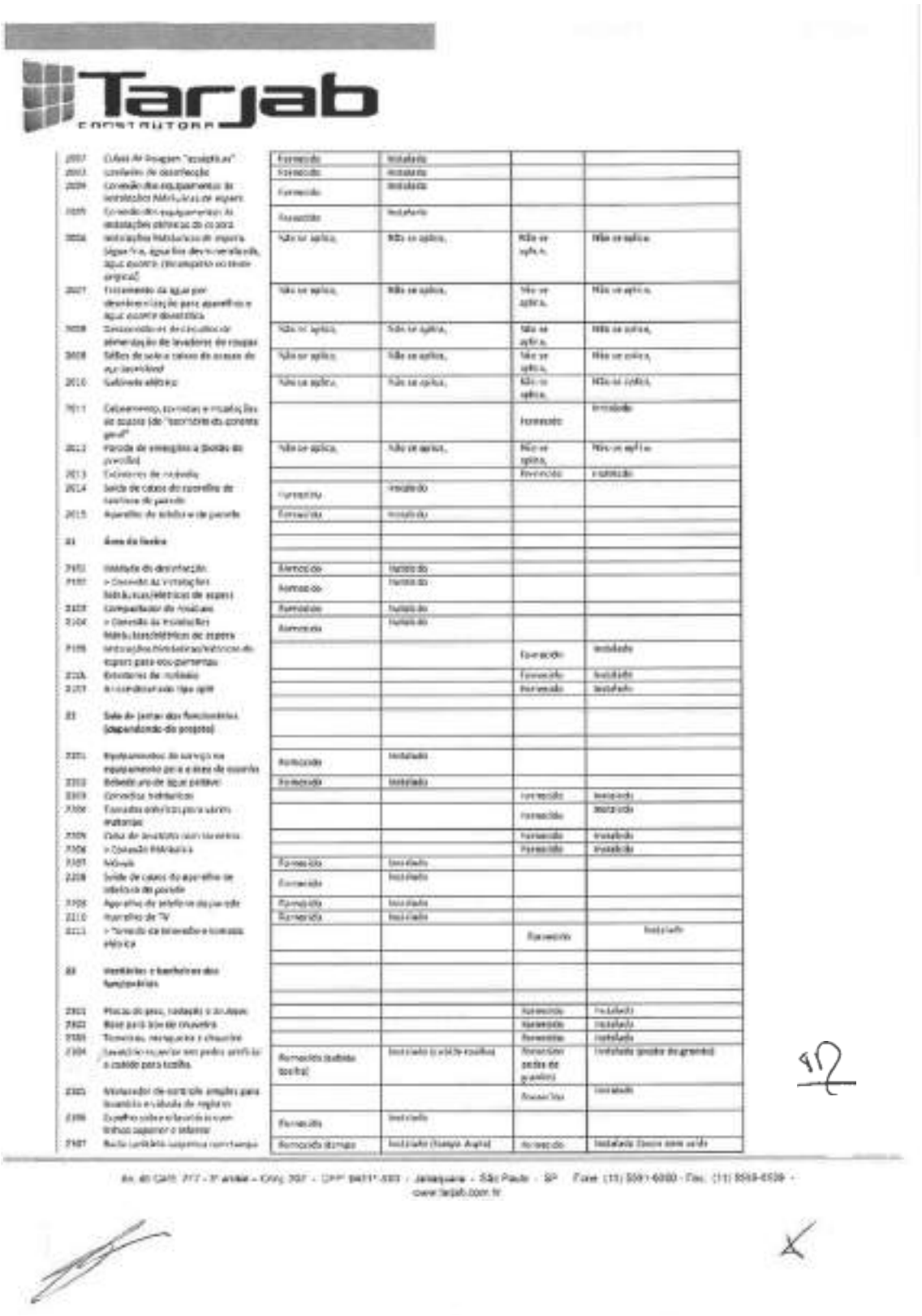
Tarjab
CONSTRUTORA

	recepção) Também pode *(incompleto no texto original)*				
1612	> Transferência do alarme para a mesa da recepção se o painel não estiver visível			Fornecido	Instalado
1613	Extintores de incêndio *(**) mobília personalizada, em alguns casos*			Fornecido	Instalado
17	**Sala dos arquivos (ou armário) – opcional dependendo do projeto**				
1701	Prateleiras de armazenagem	Não se aplica,	Não se aplica,	Não se aplica,	Não se aplica,
1702	Pressão (fora da sala)	Não se aplica,	Não se aplica,	Não se aplica,	Não se aplica,
18	**UPS / PABX / IT / TV**				
1801	Mesa ou bancada de trabalho	Fornecido	Instalado		
1802	Cadeira, armário	Fornecido	Instalado		
1803	Iluminação da sala e interruptor			Fornecido	Instalado
1804	Gabinete elétrico geral para todos os equipamentos da sala			Fornecido	Instalado
1805	> Alimentação elétrica da distribuição mestre de baixa tensão			Fornecido	Instalado
1807	1 tomada elétrica (16A + Grd) para manutenção			Fornecido	Instalado
1808	Bloco de tomadas especiais para a central de computadores com	Fornecido	Instalado		
1809	> Alimentação do gabinete geral (acima)			Fornecido	Instalado
1810	Bloco de tomadas elétricas da central de transferência de chamadas automática			Fornecido	Instalado
1811	> Alimentação do gabinete geral acima			Fornecido	Instalado
1812	Bloco de tomadas elétricas da estação de televisão principal e para os amplificadores			Fornecido	Instalado
1813	> Alimentação do gabinete geral acima			Fornecido	Instalado
1814	UPS para tomadas elétricas especiais a serem usadas com equipamentos de computação	Fornecido	Instalado		
1815	Adição, ao gabinete geral, de um compartimento para a *(incompleto no texto original)* energia			Fornecido	Instalado
1816	> Linhas de alimentação com proteção via DD 30 mA			Fornecido	Instalado
1817	> Alimentação desse compartimento pelo UPS			Fornecido	Instalado
1818	Equipamentos de "telefone" geral	*Ver abaixo*			
1819	Equipamentos de "televisão" geral	*Ver abaixo*			
1820	Equipamentos de "informática" gerais	*Ver abaixo*			
1821	Extintor de incêndio dimensionado para o potencial de risco			Fornecido	Instalado
1822	Ar-condicionado tipo split			Fornecido	Instalado
19	**Sala (ou área) de armazenagem de bagagens**				
1901	Prateleiras de armazenagem	Não se aplica,	Não se aplica,	Não se aplica,	Não se aplica,
1902	Extintor de incêndio (fora da sala)	Não se aplica,	Não se aplica,	Não se aplica,	Não se aplica,
1903	Sinalização de porta	Não se aplica,	Não se aplica,	Não se aplica,	Não se aplica,
20	**Escritório do gerente-geral, lavatório e anexos**				
2001	Equipamentos do escritório do gerente-geral, lavatório e anexos	Fornecido	Instalado		

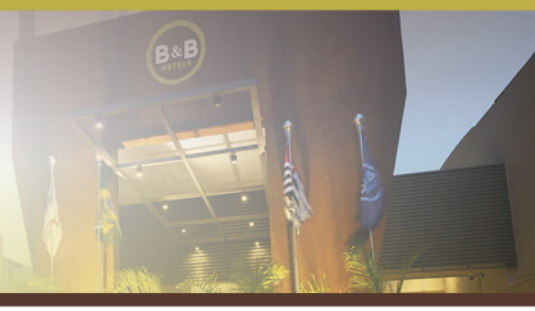
Av. do Café, 277 - 3º andar – Conj. 302 - CEP: 04311-800 - Jabaquara - São Paulo - SP - Fone (11) 5591-6000 - Fax: (11) 5589-6539 - www.tarjab.com.br

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.





Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

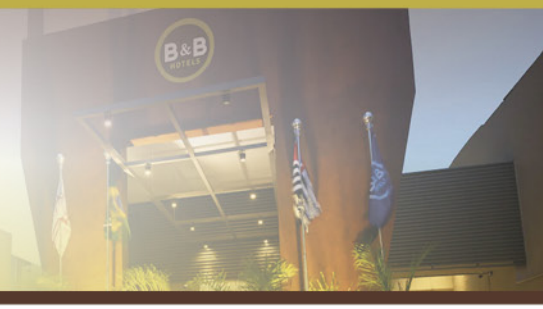


Tarjab
CONSTRUTORA

	dupla	dupla)		(bacia com saída horizontal e apoiada no piso com acionamento embutido na parede)	horizontal e apoiada no piso com acionamento embutido na parede:
2308	Tanque de descarga com estrutura no interior do shaft de serviço			Fornecido	Instalado
2309	Válvula de descarga embutida na parede			Fornecido	Instalado
2310	Conexão de água servida / água suja para as caixas no shaft de serviço			Fornecido	Instalado
2311	Fornecimentos de água fria/quente pelas colunas no shaft de serviço			Fornecido	Instalado
	Acessórios para banheiro:				
2312	> Cortinas para o box	Fornecido	Instalado		
2313	> Dispensador de papel higiênico	Fornecido	Instalado		
2314	> Ganchos	Fornecido	Instalado		
2315	Gabinetes do vestiário, simples e duplos	Fornecido	Instalado		
2316	Bancos	Fornecido	Instalado		
2317	Cabide para casaco	Fornecido	Instalado		
2318	Cinzeiros tipo pedestal	Fornecido	Instalado		
2319	Lixeira acionada por pedal	Fornecido	Instalado		
2320	Cesto de papéis	Fornecido	Instalado		
2321	Espreguiçadeira	Fornecido	Instalado		
2322	Biombo expositor	Fornecido	Instalado		
2323	Sinalização de porta de acesso	Fornecido	Instalado		
24	**Oficina e escritório de manutenção**				
2401	Caixa de ferramentas (deve ser fornecida em todos os casos)	Fornecido	Instalado		
25	**Salas técnicas**				
2501	Sinalização para portas de acesso até as dependências	Fornecido	Instalado		
2502	Equipamento de segurança para o transformador (se aplicável)			Fornecido	Instalado
2503	Extintores de incêndio			Fornecido	Instalado
2504	Telefone de parede em sala com painel-mestre de distribuição em baixa tensão	Fornecido	Instalado		
2505	> Saídas de cabos para o aparelho de telefone de parede	Fornecido	Instalado		
26	**Sinalização e iluminação da fachada – conforme licença**				
2601	Sinalizações de teto iluminadas incluindo estrutura de metal	Fornecido	Instalado		
2602	> Blocos ou traves de suporte no teto	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
2603	Sinalizações de iluminação da fachada	Fornecido	Instalado		
2604	> Estrutura de fachada usada para fixar a sinalização			Fornecido	Instalado
2605	Bandeiras de sinalização em tela diante da fachada do hotel	Fornecido	Instalado		
2606	> Projetor de luz para as sinalizações em tela	Fornecido	Instalado		
2607	Sinalização iluminada na entrada ou pórtico do hotel	Fornecido	Instalado		
2608	> Estrutura no pórtico usada para fins de fixação			Fornecido	Instalado
2609	Sinalização do terminal de recepção ao entrar no local	Fornecido	Instalado		
2610	> Laje de concreto para o terminal acima	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
27	**Sinalizações**				
2701	Sinalização de parede ao lado da	Fornecido	Instalado		

Av. do Café, 277 - 3º andar – Conj. 302 - CEP: 04311-900 - Jabaquara - São Paulo - SP - Fone: (11) 5591-6000 - Fax: (11) 5589-6539 -
www.tarjab.com.br

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

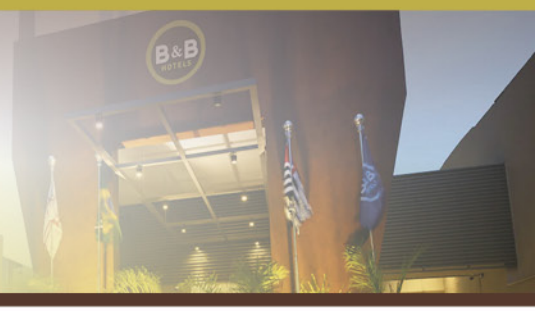


Tarjab
CONSTRUTORA

	porta de cada quarto, com número do quarto				
2702	Sinalizações diversas nas portas usadas pelo público em geral e nas salas de serviço	Fornecido	Instalado		
2703	Sinalização direcional	Fornecido	Instalado		
2704	Sinalização de informações aos hóspedes	Fornecido	Instalado		
2705	Sinalização de segurança	Fornecido	Instalado		
28	**Instalação telefônica**		*Ver abaixo*	*Ver abaixo*	*Ver abaixo*
	Equipamento centralizado e especial				
2801	Alimentação elétrica do gabinete geral da UPS/PABX/			Fornecido	Instalado
2802	Cabeamento geral da rede pública	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
2803	Dispatcher geral, transferência de chamadas automática, cabine de energia elétrica	Fornecido	Instalado		
2804	Equipamento de contagem de linha	Fornecido	Instalado		
2805	Interfaces de "gerenciamento de tecnologia da informação" (modem)	Fornecido	Instalado		
2806	Equipamentos de "sistema de mensageria centralizado"	Fornecido	Instalado		
2807	Equipamento "despertador"	Fornecido	Instalado		
2808	Conexão do cabo geral para o equipamento	Fornecido	Instalado		
2809	Conexão do cabeamento interno do telefone para o dispatcher geral	Fornecido	Instalado		
2810	Cabeamento entre o equipamento e a conexão	Fornecido	Instalado		
2811	Proteção de modem e unidade de alimentação elétrica	Fornecido	Instalado		
2812	Tomada para telefone com modem incorporada no UPS/PABX/IT/ sala de serviço de TV	Fornecido	Instalado		
	Distribuição e equipamento				
2813	Planos e diagramas de cabeamento	Fornecido	Instalado		
2814	Dispatchers e sub-dispatchers -> conforme requerido	Fornecido	Instalado		
2815	Todo o cabeamento interno (categoria 5) e marcação	Fornecido	Instalado		
2816	Marcação dos cabos em todos os nós de extremidade	Fornecido	Instalado		
2817	Tomadas para telefone (RJ45) (todos os quartos)	Fornecido	Instalado		
2818	> Conexão aos cabos	Fornecido	Instalado		
2819	> ou saídas de cabos para os aparelhos de parede	Fornecido	Instalado		
2820	"Recepção" padrão	Fornecido	Instalado		
2821	> Conexão aos cabos	Fornecido	Instalado		
2822	Máquinas de fax	Fornecido	Instalado		
2823	Tomadas para fax – cabeamento padrão	Fornecido	Instalado		
2824	Tomadas elétricas/para máquinas de fax (cabos reforçados)			Fornecido	Instalado
2825	Máquinas de cartão de crédito (interfaceadas com o PMS)	Fornecido	Instalado		
2826	Aparelhos de telefone comuns	Fornecido	Instalado		
2827	> Conexão às tomadas RJ45	Fornecido	Instalado		
2828	Aparelhos de telefone de parede	Fornecido	Instalado		
2829	> Conexão às saídas de cabos	Fornecido	Instalado		
29	**Televisões nas áreas comuns e quartos**				
2901	[illegible]	Fornecido	Instalado		
2902	[illegible]	Não se aplica	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.
2903	[illegible]	Não se aplica	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica

Av. do Café, 277 - 3º andar – Conj. 302 - CEP: 04311-900 - Jabaquara - São Paulo - SP - Fone (11) 5591-6000 - Fax: (11) 5589-6539 -
www.tarjab.com.br

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

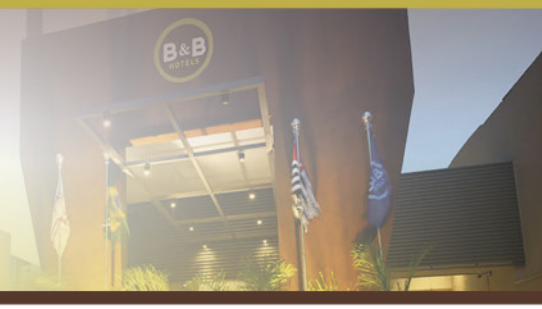


Tarjab
CONSTRUTORA

2904	Acopladores, cabeças de rede, amplificadores	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.
2905	Alimentação elétrica do gabinete geral do UPS/	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.
2906	Cabeamento coaxial entre as antenas parabólicas e a *(incompleto no texto original)* geral	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.
2907	Cabeamento coaxial entre as antenas VHF/UHF e a *(incompleto no texto original)* geral	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.
2908	Dispatcher geral das linhas de alimentação aos aparelhos de TV	Fornecido	Instalado		
2909	> Conexão de todos os cabos a esse dispatcher	Fornecido	Instalado		
2910	Todos os cabeamentos internos coaxiais aos aparelhos de TV	Fornecido	Instalado		
2911	Aparelhos de televisão dos quartos	Fornecido	Instalado		
2912	> Unidades de saída de cabos para esses aparelhos de TV	Fornecido	Instalado		
2913	> Conexão do cabo ao aparelho de TV	Fornecido	Instalado		
2914	> Tomadas elétricas para esses aparelhos de TV			Fornecido	Instalado
2915	> Conexão dos aparelhos de TV às tomadas elétricas	Fornecido	Instalado		
2916	Aparelhos de TV nas áreas comuns	Fornecido	Instalado		
2917	> Tomadas de TV e tomadas elétricas	Fornecido	Instalado		
2918	> Conexão dos aparelhos de TV às tomadas de TV	Fornecido	Instalado		
2919	Consoles de suporte para os aparelhos de TV na sala de café-da-manhã e no lobby	Fornecido	Instalado		
30	**Sistema de som nas áreas comuns** *(não inclui sistema de som para os quartos)*				
3001	Gerenciamento de som multiárea na mesa da recepção (amplificador *(incompleto no texto original)*	Fornecido	Instalado		
3002	> Alimentação elétrica do rack			Fornecido	Instalado
3003	> Conexão do cabeamento do alto-falante para o rack de som	Fornecido	Instalado		
3004	Alto-falantes nas áreas comuns	Fornecido	Instalado		
3005	> Cabeamento dos alto-falantes	Fornecido	Instalado		
3006	> Conexão do cabeamento aos alto-falantes	Fornecido	Instalado		
3007	Sistema de som surround nos estacionamentos subterrâneos	Fornecido	Instalado		
3008	> Cabeamentos dos sistemas de som surround	Fornecido	Instalado		
3009	> Conexão do cabeamento aos sistemas de som surround	Fornecido	Instalado		
3010	Alto-falantes para as cabines dos elevadores			Fornecido	Instalado
3011	> Cabeamento de conexão para o rack de som	Fornecido	Instalado		
32	**Recursos de TI para reservas, gerenciamento e contabilidade**				
3201	PMS	Fornecido	Instalado		
3202	> Conexão do equipamento às tomadas elétricas e à *(incompleto no texto original)*	Fornecido	Instalado		
3203	Planos e diagramas de cabeamento de tecnologia da informação	Fornecido	Instalado		
3204	Revestimento de proteção para o cabeamento de TI (interconexão de todos os *(incompleto no texto original)*	Fornecido	Instalado		
3205	Rodapés e calhas de TI nos quartos e nas mesas	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.

Av. do Café, 277 - 3º andar – Conj. 302 - CEP: 04311-900 - Jabaquara - São Paulo - SP - Fone: (11) 5591-6000 - Fax: (11) 5589-6539 -
www.tarjab.com.br

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

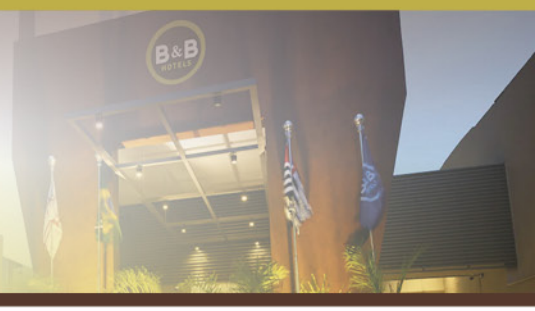


Tarjab
CONSTRUTORA

3206	Cabeamento especial para tecnologia da informação	Fornecido	Instalado		
3207	> Tomadas especiais para tecnologia da informação	Fornecido	Instalado		
3208	> Conexão para os cabos de tecnologia da informação	Fornecido	Instalado		
3209	UPS para a unidade central e os periféricos	Fornecido	Instalado		
3210	Adição, ao gabinete geral da sala dos computadores, de *(incompleto no texto original)*	Fornecido	Instalado		
3211	> Linhas de alimentação com proteção via DD 30 mA			Fornecido	Instalado
3212	> Alimentação desse compartimento pelo UPS			Fornecido	Instalado
3213	Cabeamento reforçado do gabinete às tomadas elétricas especiais	Fornecido	Instalado		
3214	Tomadas elétricas especiais com encaixe à prova de falha	Fornecido	Instalado		
3215	> Conexão das tomadas aos cabos	Fornecido	Instalado		
33	**Instalações de segurança**				
3301	Iluminação de segurança: Membros de recepção do estabelecimento ao público em geral			Fornecido	Instalado
3302	Iluminação de segurança: Código de trabalho			Fornecido	Instalado
3303	Iluminação de segurança: Estacionamentos			Fornecido	Instalado
3304	Iluminação de reserva: edifícios altos (se aplicável)			Fornecido	Instalado
3305	Gerador elétrico sobressalente	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.
3306	Único Gerador elétrico de reserva			Fornecido	Instalado
3307	Aparato de remoção de fumaça e relacionados			Fornecido	Instalado
3308	Sistema de segurança: detecção e alarme de incêndio			Fornecido	Instalado
3309	Controle automático: Travamento das portas de passagem			Fornecido	Instalado
3310	Controle automático: Destravamento das portas externas			Fornecido	Instalado
3311	Controle automático: Interrupção das instalações elétricas			Fornecido	Instalado
3312	Hidrantes			Fornecido	Instalado
3313	Tubos verticais secos (se aplicável)			Fornecido	Instalado
3314	Gabinetes para mangueiras de incêndio (se aplicável)			Fornecido	Instalado
3315	Sistema de sprinklers (se aplicável)			Fornecido	Instalado
3316	Detecção de CO (estacionamentos subterrâneos) (se aplicável)			Fornecido	Instalado
3317	Sinalização de elementos relacionados à segurança			Fornecido	Instalado
3318	Sinalização de elementos relacionados à segurança (salas elétricas e salas técnicas)			Fornecido	Instalado
3319	Extintores de incêndio			Fornecido	Instalado
3320	Placas de aviso com instruções de segurança nos quartos			Fornecido	Instalado
3321	Planos de intervenção emergencial nas áreas comuns e passagens			Fornecido	Instalado
34	**Instalações e acessórios externos -> conforme licenças e planos do arquiteto**				
	Serviços públicos urbanos, redes e vias de acesso				
3401	Esgoto: águas pluviais e efluentes			Fornecido	Instalado
3402	Remoção de lodos, separador de hidrocarbonetos (estacionamentos)	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.
3403	Serviços públicos urbanos: água, gás, eletricidade, telefone			Fornecido	Instalado
3404	Vias de acesso: brigada de incêndio,			Fornecido	Instalado

Av. do Café, 277 - 3º andar – Conj. 302 - CEP: 04311-900 - Jabaquara - São Paulo - SP - Fone (11) 5581-6000 - Fax: (11) 5589-6539 -
www.tarjab.com.br

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Tarjab
CONSTRUTORA

	estacionamento, telefone				
3405	Conexão à rede elétrica			Fornecido	Instalado
3406	Reparo de vias de acesso de veículos ou pavimentos danificados durante o projeto			Fornecido	Instalado
3407	Marcação e sinalização das áreas de estacionamento			Fornecido	Instalado
3408	Instalação, iluminação e equipamentos hidráulicos	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.
3409	Revestimento ou calçamento do terraço			Fornecido	Instalado
3410	Cobertura ou calçamento de passagens e pavimentos			Fornecido	Instalado
3411	Obras acessórias e limites da montagem completa	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.
3412	Escadarias externas com corrimãos, iluminação normal e iluminação de segurança	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.
3413	Entrada do hotel			Fornecido	Instalado
3414	Iluminação externa acima das portas de serviço ou saídas de emergência			Fornecido	Instalado
3415	Colunas de iluminação para o estacionamento e ao longo das vias de acesso de veículos			Fornecido	Instalado
3416	> Blocos de ancoragem			Fornecido	Instalado
3417	> Alimentação e conexão elétrica			Fornecido	Instalado
3418	Luminárias tipo pedestal para iluminação de terraço e corredores de pedestres			Fornecido	Instalado
3419	> Blocos de ancoragem			Fornecido	Instalado
3420	> Alimentação e conexão elétrica			Fornecido	Instalado
3421	Lixeiras externas	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.
3422	> Blocos de ancoragem	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.	Não se aplica.
3423	Torneira de água fria com conexão para mangueira ao nível do solo entre bueiros e pontos de lavagem			Fornecido	Instalado
3424	Sinalização do hotel	Fornecido	Instalado		
3425	Blocos, revestimentos e diversos para essa sin	Fornecido	Instalado		
	Áreas paisagísticas -> **conforme licenças e planos do arquiteto**				
3426	Gramados, árvores, arbustos e cercas vivas			Fornecido	Instalado
3427	Iluminação externa das áreas paisagísticas			Fornecido	Instalado
3428	Floreiras e mobília urbana permanente			Fornecido	Instalado
3429	Floreiras externas trazidas para o local			Fornecido	Instalado
3430	Aterramento e plantação de floreiras externas			Fornecido	Instalado
	Sistemas de irrigação (dependendo da escala das áreas naturais):	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
3431	Torneiras de drenagem ao pé das fachadas com conexão para mangueira			Fornecido	Instalado
3432	> Mangueiras de irrigação	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
	Equipamentos de jardinagem	Fornecido	Instalado		
3433	Rede de irrigação automática completa	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
35	Itens de projeto diversos *(A serem preenchidos conforme necessário)*				

Av. do Café, 277 - 3º andar – Conj. 302 - CEP: 04311-900 - Jabaquara - São Paulo - SP - Fone (11) 5591-6000 - Fax: (11) 5589-6538
www.tarjab.com.br

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO 14.1.1

MINUTA DA CARTA DE CRÉDITO

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



TO

AT REQUEST OF BandB HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA, RUA TABAPUA, 422, CONJUNTO 51, SAO PAULO-SP, BRAZIL, HEREINAFTER 'BandB', WE CREDIT LYONNAIS, A LIMITED LIABILITY COMPANY, WITH A SHARE CAPITAL OF EUR 1.847.860.375,00 HAVING OUR REGISTERED OFFICE AT 18, RUE DE LA REPUBLIQUE, 69002 LYON, FRANCE, 'THE GUARANTOR', HEREBY ISSUE OUR IRREVOCABLE AND NON TRANSFERABLE STAND BY LETTER OF CREDIT NO. * IN FAVOUR OF FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, AVENIDA DO CAFE 277, BLOCO B, CONJUNTO 302, SAO PAULO-SP, BRAZIL, HEREINAFTER 'FLORENCIO DE ABREU' FOR A MAXIMUM AMOUNT OF BRL 9.000.000 (BRAZILIAN REALS NINE MILLION) TO COVER THE DUE PERFORMANCE OF BandB'S OBLIGATIONS PURSUANT TO THE PRIVATE INSTRUMENT OF RENDERING OF TECHNICAL SERVICES AND OTHER COVENANTS DATED [ ] CONCLUDED BY AND BETWEEN BandB AND FLORENCIO DE ABREU IN RESPECT OF THE SUPPLY OF INITIAL FURNITURES, FIXURES AND EQUIPMENT, HEREINAFTER 'THE 'INITIAL FFandE' FOR THE HOTEL TO BE LOCATED AT RUA FLORENCIO DE ABREU 752, CENTRO, SAO PAULO-SP, CEP 01029-001, BRAZIL, HEREINAFTER 'THE HOTEL'

THIS STAND BY LETTER OF CREDIT SHALL BE HONOURED BY PAYMENT AT SIGHT AGAINST PRESENTATION AT CREDIT LYONNAIS COUNTERS THROUGHT CREDIT AGRICOLE BANCO BRAZIL COUNTERS OF THE FOLLOWING DOCUMENTS:

1) ORIGINAL OF A CERTIFICATE DEEMED ISSUED AND SIGNED BY BENEFICIARY SPECIFYING THAT BandB HAS NOT COMPLIED WITH ITS OBLIGATIONS IN RESPECT OF THE ABOVE MENTIONED AGREEMENT.
THE CERTIFICATE SHALL MENTION THE AMOUNT CALLED AND SHOULD BE IN THE FORM ATTACHED AS EXHIBIT 1 AND DEFINED AS PER CONDITIONS A OR B OR C HEREUNDER,
AND
2) ORIGINAL COPY OF THE REPORT LETTER ISSUED BY ARTELIA BRASIL DESENVOLVIMENTO E GERENCIAMENTO LTDA, HEADQUARTERED IN SAO PAULO, STATE OF SAO PAULO, BRAZIL, AT RUA BANDEIRA PAULISTA, 726 - 5TH FLOOR, ITAIM, ENROLLED IN CNPJ/MF UNDER NO. 06.286.396/0001-61, HEREINAFTER 'ARTELIA' IN THE FORM ATTACHED AS EXHIBIT 2 OR EXHIBIT 3 OR EXHIBIT 4 STATING THAT BandB HAS NOT FULFILLED ITS CONTRACTUAL OBLIGATIONS.

AS PER THE TERMS OF THE AGREEMENT, THIS SBLC COULD ONLY BE DRAWED FOR PAYMENT AS PER THE PERIODS AND THE CONDITIONS HEREUNDER INDICATED

THE SBLC COULD BE DRAWED:
A) **FROM THE PERIOD STARTING ON SEPTEMBER 01ST, 2018 UNTIL SEPTEMBER 30TH , 2018** FOR ITS TOTAL AMOUNT UPON RECEIPT BY US OF:
1) AN ORIGINAL OF A CERTIFICATE DEEMED ISSUED AND SIGNED BY BENEFICIARY SPECIFYING THAT BandB HAS NOT COMPLIED WITH ITS OBLIGATIONS IN RESPECT OF THE ABOVE MENTIONED AGREEMENT AND INDICATING THAT BandB HAS NOT NOTIFIED IN DUE TIME THE BENEFICIARY OF THE HIRING OF A COMPANY WHICH WILL BE IMPLEMENTING THE INITIAL FFandE OF THE HOTEL, IN THE FORM ATTACHED AS EXHIBIT 1, AND
2) THE ORIGINAL OF THE REPORT LETTER ISSUED BY ARTELIA IN THE FORM ATTACHED AS EXHIBIT 2

B) **FROM THE PERIOD FROM FEBRUARY 01ST, 2019 UNTIL FEBRUARY 28TH, 2019** FOR ITS TOTAL AMOUNT UPON RECEIPT BY US OF:
1) AN ORIGINAL OF A CERTIFICATE DEEMED ISSUED AND SIGNED BY BENEFICIARY SPECIFYING THAT BandB HAS NOT COMPLIED WITH ITS OBLIGATIONS IN RESPECT OF THE ABOVE MENTIONED AGREEMENT AND INDICATING THAT BandB HAS NOT NOTIFIED IN DUE TIME THE BENEFICIARY OF THE HIRING OF CARPENTRY WORKS, WHICH ESTIMATED DELIVERY AND INSTALLATION SHALL BE IN LINE WITH THE PROVISIONAL OPENING DATE OF THE HOTEL, IN THE FORM ATTACHED AS EXHIBIT 1, AND
2) THE ORIGINAL OF THE REPORT LETTER ISSUED BY ARTELIA IN THE FORM ATTACHED AS EXHIBIT 3

C) **FROM THE PERIOD FROM SEPTEMBER 01ST, 2019 UNTIL EXPIRY** FOR ITS TOTAL AMOUNT UPON RECEIPT BY US OF:

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

1) AN ORIGINAL OF A CERTIFICATE DEEMED ISSUED AND SIGNED BY BENEFICIARY SPECIFYING THAT BandB HAS NOT COMPLIED WITH ITS OBLIGATIONS IN RESPECT OF THE ABOVE MENTIONED AGREEMENT AND INDICATING THAT BandB HAS NOT COMPLETED THE IMPLEMENTATION OF THE INITIAL FFandE (IRRESPECTIVE OF ANY POTENTIAL NON PREVENTIVE PENDING ITEMS OF FF&E), IN THE FORM ATTACHED AS EXHIBIT 1, AND
2) THE ORIGINAL OF THE REPORT LETTER ISSUED BY ARTELIA IN THE FORM ATTACHED AS EXHIBIT 4

THE AMOUNT OF THIS STAND BY LETTER OF CREDIT WILL BE REDUCED AUTOMATICALLY BY THE AMOUNT OF ANY PAYMENT EFFECTED BY US UNDER PRESENT STAND BY LETTER OF CREDIT.

THIS SBLC WILL COME INTO FORCE AT THE DATE OF ITS ISSUANCE.

EXPIRY: NOVEMBER 30TH, 2019 AT OUR COUNTERS IN CLICHY, FRANCE.

THIS STAND BY LETTER OF CREDIT IS SUBJECT TO THE UNIFORM CUSTOMS AND PRACTICES FOR DOCUMENTARY CREDITS 2007 REVISION, ICC PUBLICATION NR. 600.

ANY MATTER NOT COVERED BY THESE RULES SHALL BE GOVERNED BY FRENCH LAW AND ANY DISPUTE ARISING OUT OF THIS STAND BY LETTER OF CREDIT OR ITS PERFORMANCE SHALL BE SUBMITTED TO THE JURISDICTION OF THE COURTS WITHIN THE DISTRICT OF THE PARIS COURT APPEAL.

PLEASE NOTIFY TO BENEFICIARY WITHOUT ADDING YOUR CONFIRMATION

ALL YOUR CHARGES ARE FOR THE APPLICANT ACCOUNT.

IN CASE OF CLAIM OF PAYMENT, PLEASE SEND US THE RELEVANT DOCUMENTS UNDER THE SAME COVER TO THE FOLLOWING ADDRESS: CREDIT LYONNAIS, DPCI - UNITE TRADE GARANTIES INTERNATIONALES, 7 RUE CHARLES PARADINAS, 92583 CLICHY CEDEX, FRANCE.

THIS MESSAGE IS AN OPERATIVE INSTRUMENT.

PLEASE ACKNOWLEDGE RECEIPT OF THIS PRESENT MESSAGE.

ANY FURTHER CORRESPONDENCE FROM YOUR PART RELATIVE TO THIS UNDERTAKING MUST IMPERATIVELY BEAR OUR FULL REFERENCE: *

BEST REGARDS
GARANTIES INTERNATIONALES /

++++++++
EXHIBIT 1
(TO BE PRINTED ON FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA'S OFFICIAL LETTERHEAD)

SAO PAULO, (DATE)

TO: CREDIT LYONNAIS
DPCI, UNITE TRADE, GARANTIES INTERNATIONALES
7, RUE CHARLES PARADINAS
92583 CLICHY CEDEX, FRANCE

DEAR SIRS,

REFERENCE IS MADE TO THE PRIVATE INSTRUMENT OF RENDERING OF TECHNICAL SERVICES AND OTHER COVENANTS DATED XX/XX/XXXX CONCLUDED BY AND BETWEEN FLORENCIO DE

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA AND BandB HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA. ('AGREEMENT').

WE HEREBY CERTIFY THAT BandB HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA HAS NOT COMPLIED WITH ITS OBLIGATIONS IN RESPECT OF THE ABOVE MENTIONED AGREEMENT AND THAT

(**IF THE CERTIFICATE IS NOTIFIED WITHIN THE PERIOD STARTING ON SEPTEMBER 01ST, 2018 UNTIL SEPTEMBER 30TH, 2018**) BandB HAS NOT NOTIFIED US IN DUE TIME OF THE HIRING OF A COMPANY WHICH WILL BE IMPLEMENTING THE INITIAL FFandE OF THE HOTEL
(OR)

(**IF THE CERTIFICATE IS NOTIFIED WITHIN THE PERIOD FROM FEBRUARY 01ST, 2019 UNTIL FEBRUARY 28TH, 2019**) BandB HAS NOT NOTIFIED US IN DUE TIME IN DUE TIME OF THE HIRING OF CARPENTRY WORKS, WHICH ESTIMATED DELIVERY AND INSTALLATION DATE ARE IN LINE WITH THE PROVISIONAL OPENING DATE OF THE HOTEL
(OR)

(**IF THE CERTIFICATE IS NOTIFIED WITHIN THE PERIOD FROM SEPTEMBER 01ST, 2019 UNTIL EXPIRY**) THAT BandB HAS NOT COMPLETED THE IMPLEMENTATION OF THE INITIAL FFandE (IRRESPECTIVE OF ANY NON-PREVENTIVE PENDING ITEMS OF FF&E).

WE ATTACH TO THIS CERTIFICATE, IN COMPLIANCE WITH THE TERMS AND CONDITIONS OF THE STAND BY LETTER OF CREDIT N°[●], THE RELEVANT LETTER REPORT FROM ARTELIA BRASIL DESENVOLVIMENTO E GERENCIAMENTO LTDA, EVIDENCING SAID BREACH;

YOURS FAITHFULLY,

FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
BY:

++++++++

EXHIBIT 2
(TO BE PRINTED ON ARTELIA'S OFFICIAL LETTERHEAD)

SAO PAULO, (DATE)

TO:

(1) FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. AVENIDA DO CAFE, 277, BLOCK B, SUITE 302, ZIPCODE 04311-900
SAO PAULO-SP,

(2) BandB HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.
RUA TABAPUA, 422, SUITE NO. 51, ZIPCODE 04533-001
SAO PAULO, SP

DEAR SIRS:

REFERENCE IS MADE TO THE TECHNICAL INSPECTION SERVICES AGREEMENT EXECUTED ON XX/XX/XXXX BY FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., ARTELIA

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

BRASIL DESENVOLVIMENTO E GERENCIAMENTO LTDA. AND BandB HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA. ('AGREEMENT').

IN COMPLIANCE WITH ITEM 1.1 (A) OF THE AGREEMENT, WE HEREBY ATTEST THAT THE OBLIGATION OF BandB TO NOTIFY 'FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA OF THE EXECUTION OF AN AGREEMENT WITH THE COMPANY THAT SHALL IMPLEMENT THE INITIAL FFandE WITHIN A TERM OF THIRTY (30) DAYS FROM RECEIPT BY BandB OF NOTICE SENT BY FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA ADVISING THAT ISSUANCE OF THE OCCUPANCY PERMIT OF THE HOTEL IS ESTIMATED TO OCCUR WITHIN TWELVE (12) MONTHS:

( ) HAS BEEN FULFILLED, OR

( ) HAS NOT BEEN FULFILLED.

WE REMAIN AT YOUR DISPOSAL TO PROVIDE ANY FURTHER CLARIFICATION THAT MAY BE DEEMED NECESSARY.

YOURS FAITHFULLY,

ARTELIA BRASIL DESENVOLVIMENTO E GERENCIAMENTO LTDA.

BY:

++++++++

EXHIBIT 3
(TO BE PRINTED ON ARTELIA'S OFFICIAL LETTERHEAD)

SAO PAULO, (DATE)

TO:

(1) FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. AVENIDA DO CAFE, 277, BLOCK B, SUITE 302, ZIPCODE 04311-900
SÃO PAULO-SP,

(2) BandB HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.
RUA TABAPUA, 422, SUITE NO. 51, ZIPCODE 04533-001
SAO PAULO, SP

DEAR SIRS:

REFERENCE IS MADE TO THE TECHNICAL INSPECTION SERVICES AGREEMENT EXECUTED ON XX/XX/XXXX BY FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., ARTELIA BRASIL DESENVOLVIMENTO E GERENCIAMENTO LTDA. AND BandB HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA. ('AGREEMENT').

IN COMPLIANCE WITH ITEM 1.1 (B) OF THE AGREEMENT, WE HEREBY ATTEST THAT THE OBLIGATION OF BandB TO NOTIFY, WITHIN SIX (6) MONTHS IN ADVANCE TO THE DATE SCHEDULED FOR ISSUANCE OF THE HOTEL OCCUPANCY PERMIT, THAT THE CARPENTRY WORKS HAVE BEEN CONTRACTED, WHICH ESTIMATE OF DELIVERY AND INSTALLATION SHALL OCCUR WITHIN THE TERM SCHEDULED TO RESPECT THE HOTEL OPENING DATE, AS SET OUT IN THE TECHNICAL

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



SERVICES AGREEMENT AND OTHER COVENANTS SIGNED BETWEEN FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA AND BandB ON XX/XX/XXXX:

( ) HAS BEEN FULFILLED; OR

( ) HAS NOT BEEN FULFILLED.

WE REMAIN AT YOUR DISPOSAL TO PROVIDE ANY FURTHER CLARIFICATION THAT MAY BE DEEMED NECESSARY.

YOURS FAITHFULLY,

ARTELIA BRASIL DESENVOLVIMENTO E GERENCIAMENTO LTDA.
BY:

++++++++
EXHIBIT 4
(TO BE PRINTED ON ARTELIA'S OFFICIAL LETTERHEAD)

SAO PAULO, (DATE)

TO:

(1) FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. AVENIDA DO CAFE, 277, BLOCK B, SUITE 302, ZIPCODE 04311-900
SAO PAULO-SP,

(2) BandB HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.
RUA TABAPUA, 422, SUITE NO. 51, ZIPCODE 04533-001
SAO PAULO, SP

DEAR SIRS:

REFERENCE IS MADE TO THE TECHNICAL INSPECTION SERVICES AGREEMENT EXECUTED ON XX/XX/XXXX BY FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., ARTELIA BRASIL DESENVOLVIMENTO E GERENCIAMENTO LTDA. AND BandB HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA. ('AGREEMENT').

IN COMPLIANCE WITH ITEM 1.1 (C) OF THE AGREEMENT, WE HEREBY ATTEST THAT THE OBLIGATION OF BandB TO NOTIFY FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, ON THE HOTEL OPENING DATE, TO INFORM THAT IMPLEMENTATION OF THE INITIAL FFandE IS CONCLUDED (IRRESPECTIVE OF ANY NON PREVENTIVE PENDING ITEMS OF FFandE):

( ) HAS BEEN FULFILLED, OR

( ) HAS NOT BEEN FULFILLED.

WE REMAIN AT YOUR DISPOSAL TO PROVIDE ANY FURTHER CLARIFICATION THAT MAY BE DEEMED NECESSARY.

YOURS FAITHFULLY,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

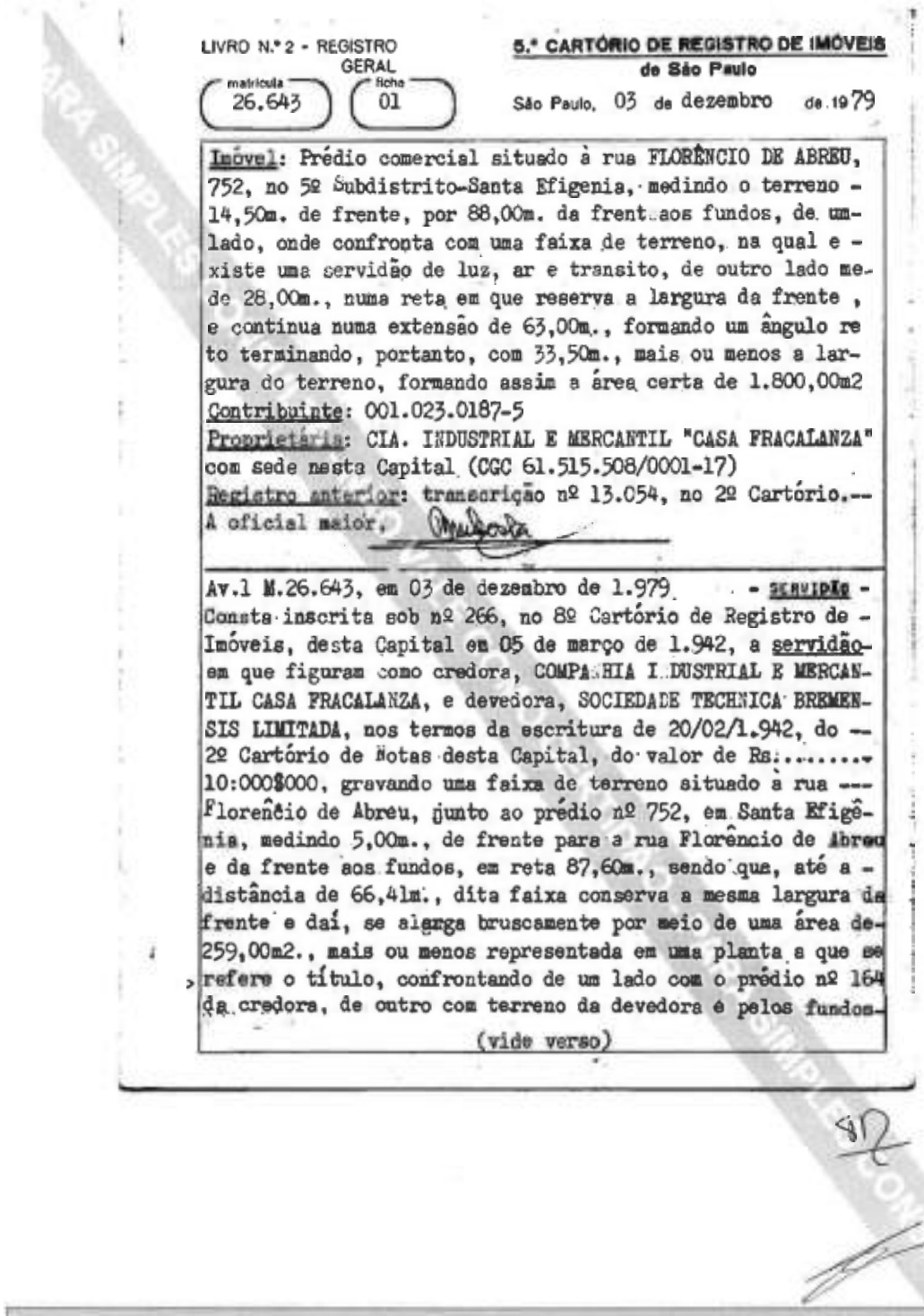
ARTELIA BRASIL DESENVOLVIMENTO E GERENCIAMENTO LTDA.
BY:

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO (a)

CÓPIA DA MATRÍCULA ATUALIZADA DO IMÓVEL

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 26.643 | ficha 01

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 03 de dezembro de 1979

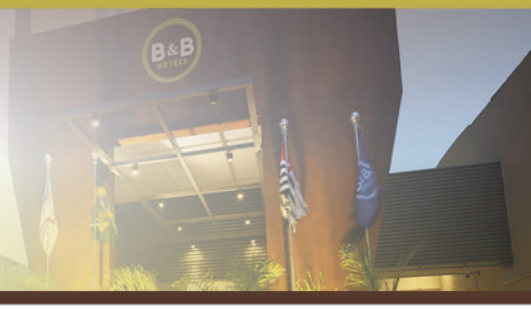
Imóvel: Prédio comercial situado à rua FLORÊNCIO DE ABREU, 752, no 5º Subdistrito-Santa Efigenia, medindo o terreno - 14,50m. de frente, por 88,00m. da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com uma faixa de terreno, na qual e - xiste uma servidão de luz, ar e transito, de outro lado mede 28,00m., numa reta em que reserva a largura da frente, e continua numa extensão de 63,00m., formando um ângulo re to terminando, portanto, com 33,50m., mais ou menos a largura do terreno, formando assim a área certa de 1.800,00m2
Contribuinte: 001.023.0187-5
Proprietária: CIA. INDUSTRIAL E MERCANTIL "CASA FRACALANZA" com sede nesta Capital (CGC 61.515.508/0001-17)
Registro anterior: transcrição nº 13.054, no 2º Cartório.--
A oficial maior,

Av.1 M.26.643, em 03 de dezembro de 1.979. - SERVIDÃO - Consta inscrita sob nº 266, no 8º Cartório de Registro de - Imóveis, desta Capital em 05 de março de 1.942, a servidão- em que figuram como credora, COMPANHIA INDUSTRIAL E MERCANTIL CASA FRACALANZA, e devedora, SOCIEDADE TECHNICA BREMENSIS LIMITADA, nos termos da escritura de 20/02/1.942, do -- 2º Cartório de Notas desta Capital, do valor de Rs:..... 10:000$000, gravando uma faixa de terreno situado à rua --- Florêncio de Abreu, junto ao prédio nº 752, em Santa Efigênia, medindo 5,00m., de frente para a rua Florêncio de Abreu e da frente aos fundos, em reta 87,60m., sendo que, até a - distância de 66,41m., dita faixa conserva a mesma largura da frente e daí, se alarga bruscamente por meio de uma área de- 259,00m2., mais ou menos representada em uma planta a que se refere o título, confrontando de um lado com o prédio nº 164 da credora, de outro com terreno da devedora e pelos fundos-

(vide verso)

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 22/7/2016 10:25:16

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



matrícula 26.643 | ficha 01 verso

com quem de direito; constando do título que a servidão - foi constituída perpetuamente, para o fim de trânsito, luz e ar.
A escrevente autorizada,

Av.2 M.26.643, em 03 de dezembro de 1.979 -- LOCAÇÃO --
Pela inscrição nº 29.961, o imóvel retro acha-se locado, à ALMEIDA LAND S/A. MÁQUINAS E FERRAMENTAS, com sede nesta - Capital, (CGC 60.842.465/0001)
A escrevente autorizada,

R.3 M.26.643, em 03 de dezembro de 1.979 -LOCAÇÃO-
Pelo instrumento particular de 28 de maio de 1.979, a proprietária deu o imóvel, em locação à ALMEIDA LAND MÁQUINAS E FERRAMENTAS LTDA., com sede nesta Capital já qualificada, pelo prazo de 48 meses, a partir de 01/04/1.979 e a - terminar em 31/03/1.983 sendo o aluguel mensal de Cr$..... 220.000,00 reajustável a cada 12 meses, na mesma proporção da variação dos coeficientes de correção monetária pela - O.R.T.N.; tendo como fiadores Pasquale Alfano, RG 112.551, CIC 032.089.908, e sua mulher Aneris Longhi Alfano, domiciliados nesta Capital.
No caso de alienação o presente será respeitado (art.1197, do Código Civil Brasileiro)
A escrevente autorizada,

AV. 4 M. 26.643, em 30 de janeiro de 1.980.- SUB-LOCAÇÃO
Pelo instrumento particular de 19 de setembro de 1.979, consta que, a Almeida Land Máquinas e Ferramentas Ltda., deu em sublocação parte do imóvel retro, à MABEL - ARTIGOS DE CAÇA E PESCA LTDA., com sé de nesta Capital, à rua Florencio de Abreu, 656, CGC. 60.504.883- ,

(continua na ficha 2)

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 22/7/2016 10:25:16

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 26.643 | ficha 2

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 30 de janeiro de 1980

(continuação da ficha 1 vº)

pelo prazo de 48 meses, a contar de 1/4/79 e a terminar em 31/3/83, sendo o aluguel mensal de Cr$.80.665,20, reajustável na forma do título; a parte sublocada é de 950,00m2., consistente em dois armazens sendo o 1º com 480,00m2. e o 2º com 470,00m2., com entrada pela rua particular correspondendo ao nº 752 da rua Florêncio de Abreu. Em caso de alienação o presente será respeitado.

Registrado por [illegible]

Av. 5 M. 26.643, em 6 de Abril de 1981

CONFRONTAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL

Da escritura de 30 de outubro de 1980, lavrada no 22º Cartório de Notas desta Capital, Lº 1869, fls. 72, consta que, o imóvel atualmente confronta: de um lado com uma faixa de terreno na qual existe uma servidão de luz, ar e transito e com os prédios nºs 766, 770, 780 e 782, de propriedade da Secretaria da Receita Federal, de outro lado, com o prédio nº 744/738 de propriedade de José Papa, terminando confronta com o prédio nº 75 de propriedade de Mihaco Tamahe da Vila Bueno, sendo certo que do lado direito confronta também com os prédios nºs 39, 43, 47, 45, 53, 61, 73, 79, 85 e parte do 87 todos com frente para a rua Paula Souza.

Luiza Y. Enjorge LUIZA YOSHIKO ENJORGE
Escrevente Autorizada

R. 6 M. 26.643, em 6 de Abril de 1981

VENDA E COMPRA

Pela escritura supra, a proprietária COMPANHIA INDUSTRIAL E MERCANTIL "CASA FRACALANZA" S/A., com séde nesta Capital, CGC. 61.515.508 0001-17, vendeu o imóvel, pelo preço de Cr$.5.400.000,00, a JOÃO ANTONIO MOTTIN, brasileiro, viúvo, industrial, RG. nº 411.688 e CIC nº 005.357.378-15, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Cel eo Dario Guimarães, nº 334.

Luiza Y. Enjorge LUIZA YOSHIKO ENJORGE
Escrevente Autorizada

(CONTINUA NO VERSO)

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 22/7/2016 10:25:16

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



matrícula 26.643 | ficha 2 verso

R. 7 M. 26.643, em 15 de Março de 1.985

PARTILHA

Pelo formal de partilha extraído dos autos nº 956/84 de arrolamento dos bens deixados por falecimento de JOÃO ANTONIO MOTTIN, expedido em 13 de Setembro de 1.984, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões desta Capital, e por sentença que homologou a partilha em 17 de agosto de 1.984, transitado em julgado, o imóvel, no valor de Cr$.180.114.978,00, foi partilhado a HELENA MOTTIN, brasileira, separada judicialmente, comerciante, RG. nº 1.813.957, CIC. nº 119.063.598-49, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Desembargador Mamede nº 2.

Registrado por Louiza A. Enjorge Luiza Yoshiko Enjorge
Escrevente Autorizada

R. 8 - M. 26.643, em 07 de Janeiro de 1986

Pela escritura de 20/11/1985, do 21º Cartório de Notas desta Capital, Lv. 1543, fls. 28, a proprietaria HELENA MOTTIN, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua da Consolação, nº 3665, apto. 82, ja qualificada, - t r a n s m i t i u - , a título de conferencia de bens, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr$ 445.813.803 (quatrocentos e quarenta e cinco milhões, oitocentos e treze mil, oitocentos e três cruzeiros), a AGRO PASTORIL NITTOM LTDA., com sede na cidade de Buri-SP, na Estrada Municipal Buri-Varginha, Km. 07, CGC nº 55.126.627/0001-85.

Registrado por, RINALDO JOSÉ NICRTEALBANO
Oficial Maior

****

R. 09 / 26.643 *compra e venda*
Em 23 de agosto de 2013 - Prot. 269.689 (19/08/2013)

Pela escritura de 01 de agosto de 2013, lavrada pelo 10.º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro n. 2.394, folha n. 07/12, a proprietária **AGRO PASTORIL NITTOM LTDA**, já qualificada, transmitiu por venda feita a **FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ 18.153.273/0001-31 com sede nesta Capital, na rua Carneiro da Cunha, n. 167, conjunto n. 65, o imóvel objeto

(continua na ficha 03)

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 22/7/2016 10:25:16

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Matrícula 26.643 | Ficha 03

São Paulo, 23 de agosto de 2013

desta matrícula, pelo preço de R$ 9.185.500,00. Valor venal de referência: R$ 5.699.944,00.

VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
Substituta do Oficial

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 22/7/2016 10:25:16

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I B I

PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE SERVIÇOS TÉCNICOS (INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS E OUTRAS AVENÇAS)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITIVO AO "CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS E OUTRAS AVENÇAS"

Pelo presente Instrumento Particular de Primeiro Aditivo ao Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças, as **Partes** (ou isoladamente a "**Parte**"):

I - CONTRATANTE:

FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.153.273/0001-31, com sede na Avenida do Café nº 277, Bloco B, Conjunto 302, São Paulo-SP, CEP: 04311-900, neste ato representada na forma de seu contrato social (a "**SPE**"); e,

II – CONTRATADA:

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.211.330/0001-04, com sede na Rua Tabapuã, 422, conjunto 51, São Paulo-SP, CEP: 04533-001, neste ato representada na forma de seu contrato social (a "**B&B**").

Firmam, ainda, o presente, como **ANUENTES**,

TARJAB INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53017.612/0001-53, com sede na Avenida do Café nº 277, Bloco B, Conjunto 302, São Paulo-SP, CEP: 04311-900, neste ato representada por seus administradores, na forma do seu contrato social (a "**TARJAB**");

FINANCIÈRE B&B HOTELS, uma sociedade limitada constituída e incorporada sob as leis da França, registrada perante a Companies Registry sob o nº 448 178 533 RCS Brest, com sede na 271, Rue du General Paulet 29200 BREST, neste ato representada por seu procurador (a "**FINANCIÈRE B&B HOTELS**").

CONSIDERANDO QUE:

(i) a **SPE**, a **B&B** e as **ANUENTES** celebraram, em 22 de julho de 2016, um "Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças" ("**Contrato**"), tendo por objeto definir os termos e condições relativos: (i) à elaboração e aprovação do projeto do Hotel, pela **SPE**, perante os órgãos públicos competentes; (ii) à solicitação de pedido de dispensa de registro do projeto do Hotel perante a CVM; (iii) ao desenvolvimento, lançamento e construção do Hotel, pela **SPE**; (iv) à prestação dos serviços técnicos e de pré-abertura, pela **B&B** à **SPE**; (v) ao procedimento de inspeção para verificação do cumprimento das obrigações da **B&B** e da **SPE**; e (vi) à criação de certas garantias de cada Parte e das **ANUENTES** em benefício da outra; e

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

(ii) as Partes tem interesse em alterar as cláusulas 14.1.1 e 16.1 do Contrato com o intuito de prorrogar o prazo referente ao cumprimento das condições suspensivas, bem como excluir as condições já superadas, relativas à celebração dos contratos com a Fiscalizadora das Obras e do FF&E, conforme disposto a seguir.

têm as partes acima nomeadas e qualificadas, entre si, justo e convencionado, celebrar o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS E OUTRAS AVENÇAS ("**Primeiro Aditivo**"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

1. GARANTIA DAS OBRIGAÇÕES DA B&B

1.1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as Partes decidem alterar a cláusula 14.1.1 do Contrato, que passará a viger com a seguinte redação:

> ***"CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – GARANTIA DAS OBRIGAÇÕES DA B&B***
>
> *14.1.1. Referida carta deverá ser emitida e entregue à SPE em até 60 (sessenta) dias contados da data de celebração deste Contrato, na forma do modelo previsto no Anexo 14.1.1, sob pena de a B&B, não o fazendo, a SPE ter direito a rescindir este Contrato devido à não implementação da condição suspensiva, conforme cláusula 16, abaixo."*

2. CONDIÇÃO SUSPENSIVA E VIGÊNCIA

2.1. As Partes decidem, ainda, alterar a cláusula 16.1 do Contrato, que passará a viger com a seguinte redação:

> ***"CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - CONDIÇÃO SUSPENSIVA E VIGÊNCIA***
>
> *16.1. A vigência deste Contrato está condicionada, nos termos do Artigo 125 do Código Civil, (i) à emissão regular da carta de crédito mencionada no item 14.1, acima, dentro de 60 (sessenta) dias contados da assinatura deste Contrato, em conformidade com os termos aqui estabelecidos; (ii) ao registro da incorporação imobiliária, no prazo de até 12 (doze) meses contados da data de assinatura deste Contrato; e (iii) ao registro ou à aprovação da dispensa de registro da oferta pública das unidades do Hotel pela*

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CVM no prazo de até 12 (doze) meses contados da data de assinatura deste Contrato ("Condições Suspensivas")."

3. DA RATIFICAÇÃO

3.1 As Partes expressamente ratificam o Contrato em todos os seus termos, condições e cláusulas que não conflitem com o ora ajustado, comprometendo-se a observá-los e cumpri-los para todos os fins e efeitos.

4. FORO

4.1. As Partes elegem o foro de localização do Hotel como o competente para dirimir toda e qualquer questão decorrente deste Primeiro Aditivo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam as Partes o presente Primeiro Aditivo em 03 (três) vias de igual teor e forma, a surtirem um só efeito, o que fazem na presença de 02 (duas) testemunhas, que de todos os seus termos tomaram ciência.

São Paulo, 21 de agosto de 2016.

FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Carlos Alberto de Moraes Borges | Daniele Esteves Ross Golino

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.

TARJAB INCORPORADORA LTDA.

Carlos Alberto de Moraes Borges | Daniele Esteves Ross Golino

FINANCIÈRE B&B HOTELS

Testemunhas:

1. Nome: MARISILVIA VARGAS DOS REIS
R.G.: 20 619 587-7
CPF/MF:

2. Nome: Virginia Pfisterer
R.G.: 27 [illegible] 310.4
CPF/MF: 299129608-90

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Primeiro Aditivo ao Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças, celebrado em 21 de agosto de 2016.

EM BRANCO

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I B II

SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO DE SERVIÇOS TÉCNICOS (INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS E OUTRAS AVENÇAS)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDO ADITIVO AO "CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS E OUTRAS AVENÇAS"

Pelo presente instrumento particular de Segundo Aditivo ao Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças, as **Partes** (ou isoladamente "**Parte**"):

I – CONTRATANTE:

FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.153.273/0001-31, com sede na Avenida do Café nº 277, Bloco B, Conjunto 302, São Paulo, CEP: 04311-900, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (a "SPE"), e;

II – CONTRATADA:

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.211.300/0001-04, com sede na Rua Tapabuã, 422, conjunto 51, São Paulo – SP, CEP: 04533-001, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (a "B&B")

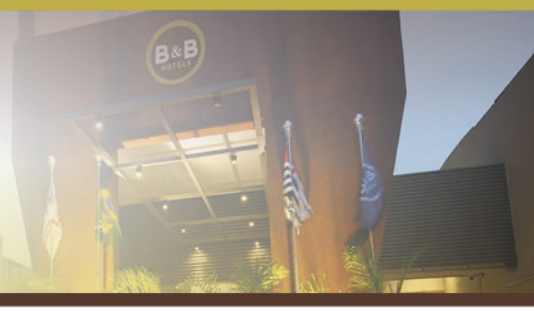
Firmam, ainda, o presente, como **ANUENTES**:

TARJAB INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.017.612/0001-53, com sede na Avenida do Café, nº 277, Bloco B, Conjunto 302, São Paulo – SP, CEP: 04311-900, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (a "TARJAB"), e;

FINANCIÈRE B&B HOTELS, uma sociedade limitada constituída e incorporada sob as leis da França, registrada perante a Companies Registry sob o nº 448 178 533 RCS Brest, com sede na 271, Rue Du General Paulet 29200 BREST, neste ato representada na forma por procurador (a "FINANCIÈRE B&B HOTELS")

JURÍDICO

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 22 de julho de 2016, As Partes, com a anuência das Anuentes, celebraram Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças ("Contrato"), tendo por objeto definir os termos e condições relativos: (i) a elaboração e aprovação do projeto do Hotel, pela SPE, perante os órgãos públicos competentes; (ii) a solicitação de pedido de dispensa de registro do projeto do Hotel perante a CVM; (iii) ao desenvolvimento, lançamento e construção do Hotel, pela SPE; (iv) a prestação dos serviços técnicos e de pré-abertura, pela B&B à SPE; (v) ao procedimento de inspeção para verificação do cumprimento das obrigações da B&B e da SPE; e (vi) a criação de certas garantias de cada Parte e das Anuentes em benefício da outra;

(ii) Em 21 de agosto de 2016 as Partes firmaram o instrumento de Primeiro Aditivo ao Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças ("Primeiro Aditivo") para o fim de alterar as cláusulas 14.1.1 e 16.1 do Contrato com o intuito de prorrogar o prazo referente ao cumprimento das condições suspensivas, bem como excluir as condições já superadas relativas à celebração dos contratos com a Fiscalizadora das Obras e do FF&E;

(iii) As Partes verificaram a necessidade de aditar algumas cláusulas e anexos do Contrato em razão do cumprimento de exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários no processo de dispensa de registro do hotel (Processo SEI 19957.006458/2016-77), bem como pelas alterações realizadas no projeto do hotel e por conseqüência, no Memorial de Incorporação para atendimento das exigências da Prefeitura competente;

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Segundo Aditivo ao Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças ("2º Aditivo"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

1. Pelo presente instrumento, para dar atendimento ao item 2.3 das exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários no processo de dispensa de registro do hotel, Processo SEI 19957.006458/2016-77, as Partes decidem alterar a cláusula 4.2 e o Anexo 4.2, que se fazem referência à minuta do Compromisso de Compra e Venda de unidades autônomas do Hotel

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

uma vez que decidiu-se utilizar 2 minutas-base, uma para o caso de a corretagem ficar sob responsabilidade exclusiva da Vendedora, e outra para ficar prevista a possibilidade alternativa de pagamento da corretagem pelo Adquirente ou pela Vendedora, passando o Anexo 4.2 a contar a redação do Anexo I deste Aditamento, e a cláusula 4.2 a contar a seguinte redação:

> *"4.2. O compromisso de venda e compra de unidades autônomas do Hotel a ser firmado com os adquirentes, obrigatoriamente, deverá ser elaborado conforme o modelo constante do Anexo 4.2."*

2. Ajustam as Partes alterar ainda, os Anexos A (matrícula atualizada do imóvel), Anexo 4.1.2 (Minuta do Contrato de SPC), Anexo 4.1.2.ii (Minuta da Convenção de Condomínio), Anexo 4.1.2.iii (Minuta do Memorial de Incorporação), Anexo 5.1.i e ii (Especificações Técnicas – Padrões da Marca), Anexo 5.1.iii (Programação das Obras Civis), Anexo 5.2 (Projeto de Arquitetura), sendo que os referidos Anexos passam a contar a redação dos Anexos II à VII deste instrumento respectivamente.

3. Todos os demais termos e condições previstos no Contrato, e no Primeiro Aditivo que não tenham sido expressamente alterados por este instrumento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

4. O presente 2º Aditivo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

5. O foro competente para dirimir quaisquer questões ou dúvidas decorrentes deste 2º Aditivo será o foro de localização do hotel, renunciando as Partes expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente 2º Aditivo em 3 (três) vias de igual teor e forma, a surtirem um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que de todos os seus termos tomaram ciência.

JURÍDICO

São Paulo, 9 de dezembro de 2016.

(assinaturas na próxima página)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

(Página de assinatura do Terceiro Aditivo ao Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças celebrado entre Florêncio de Abreu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda., Tarjab Incorporadora Ltda. Financiere B&B Hotels, em 5 de dezembro de 2016.)

FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

1. Por: Sergio Luis Fabresi Ros
Cargo: administrador

2. Por: Sergio Fernando Domingues
Cargo: administrador

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.

1. Por:
Cargo:

2. Por:
Cargo:

TARJAB INCORPORADORA LTDA.

1. Por: Sergio Luis Fabresi Ros
Cargo: administrador

2. Por: Sergio Fernando Domingues
Cargo: administrador

FINANCIERE B&B HOTELS

1. Por:
Cargo:

2. Por:
Cargo:

Testemunhas:

1. Nome: Ernesto Pereira
RG: Recursos Humanos
CPF: 847.029.175-00
RG: 39.152.328-0

2. Nome: TARJAB INCORPORADORA LTDA. Sebastião Barbosa da Silva
RG: Recursos Humanos

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I C

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação ("Contrato"), as Partes (ou isoladamente a "Parte") abaixo, de um lado:

(a) na qualidade de **Sócia Ostensiva**, **TARJAB - DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.097.237/0001-63, com sede na Avenida do Café, 277, Bloco B, Conjunto 302, Bairro Vila Guarani, em São Paulo-SP, CEP: 04311-900, neste ato representada por seus administradores, na forma do seu contrato social, doravante denominada simplesmente "**SÓCIA OSTENSIVA**"; e, de outro lado,

(b) na qualidade de **Sócios Participantes, (i) FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.153.273/0001-31, com sede na Avenida do Café nº 277, Bloco B, conjunto 302, São Paulo-SP, CEP: 04311-900, neste ato representada por seus administradores, na forma de seu contrato social (a "Incorporadora"), na qualidade de incorporadora e proprietária de futuras unidades autônomas do empreendimento hoteleiro em construção localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Florêncio de Abreu nº 752 ("Hotel"), bem como **(ii)** seus sucessores, assim considerados os proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre unidades autônomas do Hotel, além daqueles que posteriormente firmarem o respectivo Termo de Adesão, que integra o **Anexo I** ao presente instrumento, e que ali se encontram devidamente nomeados e qualificados, doravante denominados, em conjunto, como "**SÓCIOS PARTICIPANTES**" ou individualmente como "**SÓCIO PARTICIPANTE**";

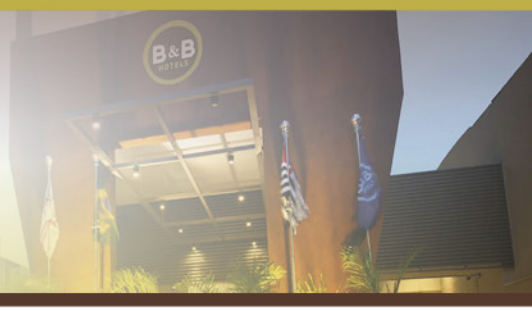
Considerando que,

(i) a Incorporadora promoverá aprovação do projeto e o registro do memorial de incorporação de empreendimento de natureza hoteleira (Hotel), na matrícula nº 26.643, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP;

(ii) o Hotel será composto de 292 (duzentos e noventa e dois) quartos considerados como unidades autônomas hoteleiras ("Apartamentos"), assim como pelas áreas comuns que lhes correspondam, em conformidade com o projeto a ser aprovado e características constantes no respectivo memorial de incorporação que será registrado;

(iii) a Incorporadora celebrou, na data de 21 de julho de 2016, "Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças" com a B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA. ("B&B") com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 422, conjunto 51, CEP: 04533-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.211.330/0001-04, cujo objeto é a prestação de serviços técnicos, pela B&B ou terceiros contratados por esta, de natureza estritamente operacional-hoteleira, que esta última prestará à

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Incorporadora, a fim de que o Hotel possa ser construído e operado de acordo com os padrões da marca B&B ("Marca");

(iv) o Hotel será submetido a uma plataforma condominial edilícia, sendo condição de sua aprovação perante os órgãos públicos competentes que todas as unidades autônomas e áreas comuns sejam usadas, exclusivamente, para fins hoteleiros;

(v) os **SÓCIOS PARTICIPANTES** são proprietários ou titulares de direitos aquisitivos sobre as unidades autônomas integrantes do Hotel e desejam que estas sejam locadas a uma operadora hoteleira para serem exploradas como meio de hospedagem;

(vi) a **SÓCIA OSTENSIVA** consiste em sociedade integrante do grupo econômico da Incorporadora, constituída com o propósito específico de administrar esta Sociedade na qualidade de sócia ostensiva, bem como de gerir a locação do Hotel à operadora hoteleira, na forma das cláusulas 1.3 e 4.1, abaixo;

(vii) as Partes concluíram que a estrutura mais adequada à implementação do negócio pretendido seria a constituição de uma sociedade em conta de participação, na qual a **SÓCIA OSTENSIVA** aportará os recursos definidos na cláusula 2.1 deste Contrato, além de empreender sua expertise e competência profissional, e os **SÓCIOS PARTICIPANTES** aportarão o direito de uso e gozo e posse sobre as unidades autônomas do Hotel, benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, bem como áreas comuns que lhes correspondam, além de determinados fundos, conforme aqui previsto, pelo tempo de vigência do presente Contrato;

(viii) a SCP, representada pela **SÓCIA OSTENSIVA**, receberá dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, gratuitamente, o direito de uso e a posse das unidades autônomas que compõem o Hotel, bem como as respectivas áreas comuns, as quais serão entregues em locação para que a operadora hoteleira possa promover a sua a exploração hoteleira;

(ix) o uso e exploração dos Apartamentos como meio de hospedagem só poderá ser feito por meio da operadora hoteleira, considerando os termos da Convenção de Condomínio e do Contrato de Locação e seus anexos que serão celebrados com a B&B ("Contrato de Locação"), conforme a minuta que integra o presente como **Anexo II**;

(x) a **SÓCIA OSTENSIVA**, na qualidade de representante desta Sociedade em Conta de Participação, irá celebrar o Contrato de Locação com a B&B, conforme minuta anexa (**Anexo II**), pelo qual cederá em locação as unidades hoteleiras e as áreas comuns do Hotel, para que a B&B promova a sua exploração hoteleira, sob sua responsabilidade, pagando aluguel mensal composto por valor fixo e variável, nos termos estabelecidos no Contrato de Locação;

(xi) a Incorporadora, na qualidade de proprietária de unidades autônomas do Hotel e, portanto, ainda que transitoriamente, de sócia participante desta Sociedade, cederá aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato, na medida em que

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



efetuar a comercialização das unidades autônomas do Hotel, passando tais adquirentes a figurar como sócios participantes da Sociedade;

(xii) conforme previsto nos compromissos de compra e venda de unidades autônomas celebrados entre os **SÓCIOS PARTICIPANTES** e a Incorporadora, as unidades autônomas e respectivas áreas comuns que lhes correspondam serão inicialmente montadas, equipadas e decoradas pela B&B, conforme relação e especificações definidas de acordo com a Marca, cabendo a esta, ainda, arcar com as despesas pré-operacionais e capital de giro necessários para o início da operação do Hotel, conforme previsto no Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças;

(xiii) a B&B, como locatária, explorará as unidades autônomas e áreas comuns que integram o Hotel de forma homogênea e conjunta (pool hoteleiro);

As Partes têm entre si, justo e contratado, nos termos dos artigos 991 a 996 do Código Civil Brasileiro, a constituição de uma Sociedade em Conta de Participação ("Sociedade"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

I. DA IDENTIFICAÇÃO, SEDE E OBJETO DA SOCIEDADE

1. A Sociedade será identificada como Hotel Florêncio de Abreu SCP ("Sociedade" ou "SCP").

1.2. A Sociedade tem sua sede social no endereço da **SÓCIA OSTENSIVA**, na Avenida do Café nº 277, Bloco B, conjunto , Bairro Vila Guarani, em São Paulo-SP, CEP: 04311-900.

1.3. O objeto social da Sociedade é a locação, à operadora hoteleira, das 292 (duzentas noventa e duas) unidades autônomas que compõem o Hotel e de suas respectivas áreas comuns, de acordo com o Contrato de Locação, e a gestão desta locação.

1.3.1. Durante os primeiros anos de locação a locatária do Hotel será a B&B, conforme previsto no Contrato de Locação.

1.4. Para melhor compreensão do texto deste Contrato, são adotadas as designações e definições do Contrato de Locação, conforme a minuta integrante do **Anexo II**, as quais, quando utilizadas em grifo, caixa alta, entre aspas, no singular ou no plural, tem o sentido particular, que ora lhes é atribuído no referido **Anexo II**.

II. DOS FUNDOS SOCIAIS DA SOCIEDADE

2.1. Para os fins deste Contrato, os fundos sociais da Sociedade serão constituídos pelas seguintes contribuições:

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



(a) Pela **SÓCIA OSTENSIVA** – aporte de recursos financeiros, nesta data, consistentes em R$1.000,00 (mil reais) e disponibilização de sua expertise e competência profissional em administração de empreendimentos imobiliários; e,

(b) Pelos **SÓCIOS PARTICIPANTES** – conferência, no ato de adesão à SCP, do direito de uso e posse sobre as unidades autônomas do Hotel e suas respectivas frações ideais à Sociedade, de modo que a **SÓCIA OSTENSIVA** tenha condições de cumprir com sua obrigação de contratar a locação com a B&B e possa promover a gestão dessa locação, bem como aporte de recursos financeiros, na data de ingresso na SCP, no valor de R$1,00 (um real) por quota.

2.2. O patrimônio da Sociedade é dividido entre os sócios na forma prevista a seguir:

(a) À **SÓCIA OSTENSIVA** caberá a participação equivalente a 0,01% (zero vírgula zero um por cento) no capital social da Sociedade; e

(b) Aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** caberá a participação total no capital social de 99,99% (noventa e nove, vírgula noventa e nove por cento), divididas entre os **SÓCIOS PARTICIPANTES** proporcionalmente à fração ideal de terreno dos Apartamentos dos quais são proprietários ou titulares de direitos, de acordo com a especificação contida no **Anexo III**.

III. DAS OBRIGAÇÕES DOS SÓCIOS PARTICIPANTES

3.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e em seus Anexos, são deveres e obrigações dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, por meio da Sociedade:

(a) Ceder à Sociedade o direito de uso e posse sobre as unidades autônomas, livre de ônus e restrições, conforme acima previsto, para que sejam locadas à B&B;

(b) Arcar com o pagamento das Despesas de Propriedade, conforme definição constante no contrato de locação do Hotel (consoante minuta que integra o **Anexo II** deste Contrato), sendo que tais despesas serão pagas pela B&B, por conta e ordem da Sociedade, na qualidade de locadora do Hotel, e descontadas do valor de Aluguel; e, se o valor do Aluguel não for suficiente, fazer o aporte necessário para suportar as Despesas de Propriedade, conforme previsto no Contrato de Locação;

(c) Aportar recursos necessários para a composição de fundo a ser constituído e mantido com a finalidade de promover a aquisição, instalação e substituição do FF&E ("Fundo de Reserva de Reposição de FF&E");

(d) Aportar recursos necessários para a realização de obras no Hotel que tenham sido aprovadas na forma da Convenção de Condomínio e/ou em Assembleia Geral da Sociedade;

(e) Arcar com o pagamento das penalidades decorrentes da mora em caso de atraso no pagamento de suas obrigações pecuniárias, consistentes nos juros de 1% (um por cento) ao mês

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ou fração e na multa de 0,1% (zero, vírgula um por cento) ao dia, até o limite de 10% (dez por cento), sobre o total atualizado monetariamente de acordo com os índices indicados neste Contrato. Adicionalmente, enquanto perdurar o atraso, os **SÓCIOS PARTICIPANTES** terão suspensos os seus direitos ao recebimento de quaisquer valores devidos pela SCP aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, autorizando-se, desde já, a **SÓCIA OSTENSIVA**, a reter e compensar quaisquer valores devidos aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, com valores por eles devidos à SCP;

(f) Efetuar, em favor da SCP, contra solicitação e respectiva comprovação, o reembolso de toda e qualquer importância que, a qualquer momento, a **SÓCIA OSTENSIVA** venha a ser obrigada a desembolsar e que, por sua natureza, caracterize-se como responsabilidade da SCP, não só durante a vigência deste Contrato, como após seu término, desde que a despesa tenha como fato gerador período em que a SCP estava em funcionamento;

(g) Manter a **SÓCIA OSTENSIVA** informada sobre qualquer alteração em seu cadastro, seja endereço, telefone, conta para depósito, entre outros, enviando também os devidos comprovantes que deem embasamento para tal solicitação;

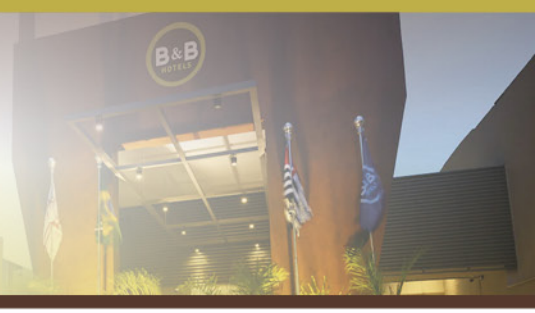
(h) Caso seja rescindida a locação, os **SÓCIOS PARTICIPANTES** deverão aportar os recursos necessários ao desenvolvimento das atividades da Sociedade e ao pagamento de seus compromissos, conforme solicitado e demonstrado pela **SÓCIA OSTENSIVA**, nos prazos e nas condições que forem por ela estabelecidas. Caso não seja firmado novo contrato de locação com outra operadora hoteleira no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da rescisão supra mencionada, a **SÓCIA OSTENSIVA** deverá assumir, temporariamente, a operação hoteleira do Hotel até que uma empresa seja contratada, a menos que deliberação em Assembleia Geral da Sociedade decida pela prorrogação do prazo acima mencionado;

(i) Ficam os **SÓCIOS PARTICIPANTES** obrigados a ceder suas participações na Sociedade quando da alienação de suas unidades autônomas, sendo responsáveis pela adesão, por seus sucessores, a todos os termos e condições do presente Contrato, mediante assinatura do termo de cessão abaixo referido. O adquirente/cessionário da unidade alienada se tornará sócio participante da Sociedade, seguindo e sub-rogando-se em todos os termos e condições do presente instrumento. Para viabilizar tal transferência, a **SÓCIA OSTENSIVA** disponibilizará, mediante solicitação, minuta padrão para formalizar referida cessão de participação na Sociedade, sendo obrigatório o comparecimento da **SÓCIA OSTENSIVA**, na qualidade de anuente;

(j) No caso de distrato da aquisição da unidade autônoma, inadimplência com relação aos pagamentos dela decorrentes, ou qualquer outro ato que acarrete a não transferência definitiva da propriedade da unidade autônoma ao **SÓCIO PARTICIPANTE**, ocorrerá a transferência automática da correspondente participação na Sociedade para a Incorporadora, uma vez que esta última irá promover nova venda da referida unidade autônoma;

(k) É vedada a transferência da condição de sócio participante caso o sócio esteja inadimplente, conforme as condições pactuadas no compromisso de venda e compra de imóvel, bem como sem

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



que seja formalizada a alienação ou promessa de alienação da respectiva unidade autônoma a terceiro ou sem que seja formalizada a adesão, pelo terceiro adquirente, aos termos e condições do presente Contrato, nos termos aqui previstos, em caráter irrevogável e irretratável;

(l) Em caso de cessão de direitos do compromisso de venda e compra dos Apartamentos e/ou de alienação das unidades autônomas, deverá ser concedido pelos **SÓCIOS PARTICIPANTES** o direito de preferência à B&B, nos termos do art. 27 da Lei Federal n.º 8.245/91 e de acordo com o Contrato de Locação; e

(m) É vedada a alienação dos Apartamentos e/ou cessão de direitos decorrentes dos compromissos de venda e compra, pelos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, para Pessoa Impedida e/ou Empresa Concorrente.

IV. DAS OBRIGAÇÕES DA SÓCIA OSTENSIVA

4.1. A **SÓCIA OSTENSIVA** será responsável pela gestão da locação do Hotel entregue à B&B, devendo, para tanto:

(a) Firmar o Contrato de Locação com a B&B, esta na qualidade de locatária e operadora hoteleira, pelo prazo de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses, a contar da data da abertura do Hotel ao público, o qual poderá ser automaticamente renovado por iguais períodos, na forma da minuta que integra o **Anexo II** deste Contrato;

(b) Enviar para os **SÓCIOS PARTICIPANTES** cópia de qualquer aditivo ao Contrato de Locação, ou alteração nos seus termos, bem como cópia de novo contrato de locação firmado após término da locação com a B&B, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do respectivo documento;

(c) Manter escrituração contábil e fiscal específica da Sociedade, em livros próprios, segundo as normas de escrituração comercial e de acordo com os princípios gerais de contabilidade geralmente aceitos pela legislação brasileira;

(d) Manter e atualizar o cadastro de **SÓCIOS PARTICIPANTES**, observado o item 3.1. "g" acima e, também, manter um site atualizado na Internet, com informações gerais sobre o Hotel;

(e) Pagar os rendimentos sociais aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, nos termos do Capítulo V, abaixo;

(f) Elaborar, em 31 de dezembro de cada ano, o balanço patrimonial e demonstração de resultados da Sociedade, que serão submetidos ao Conselho Fiscal, após as contas estarem auditadas, nos prazos previstos no item 4.3, abaixo;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



(g) Mandar realizar auditoria externa e independente para verificar a escrituração de que trata o subitem anterior, às custas da Sociedade. A empresa de auditoria será escolhida pelo Representante;

(h) Contratar auditores, consultores, advogados e outros profissionais ou serviços que se fizerem necessários para a resolução de situações extraordinárias;

(i) Elaborar e fornecer aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, em até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, a prestação de contas das receitas e despesas da Sociedade;

(j) Fiscalizar a conservação das unidades autônomas entregues em locação, em conjunto com a B&B, lavrando um relatório dessa inspeção, visando garantir que as suas condições sejam mantidas sempre boas;

(k) Contratar empréstimos bancários ou chamar os **SÓCIOS PARTICIPANTES** a aportarem recursos, quando necessário, para o cumprimento dos compromissos da Sociedade;

(l) Analisar qualquer solicitação que lhe for submetida pela B&B, encaminhando à deliberação de Assembleia Geral quando entender conveniente;

(m) Comunicar-se constantemente com os membros do Conselho Fiscal e de Representantes da SCP, bem como participar das Assembleias da SCP e das Assembleias do Hotel, aprovando, inclusive, suas despesas ordinárias e extraordinárias, nos termos do mandato adiante mencionado;

(n) Efetuar, por conta e ordem da SCP, os pagamentos das obrigações assumidas na consecução de suas operações;

(o) Observar e cumprir, pontualmente, bem como zelar para que os **SÓCIOS PARTICIPANTES** observem e cumpram todas as obrigações assumidas em nome da SCP no âmbito do Contrato de Locação;

(p) Fazer a interface dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** perante a B&B;

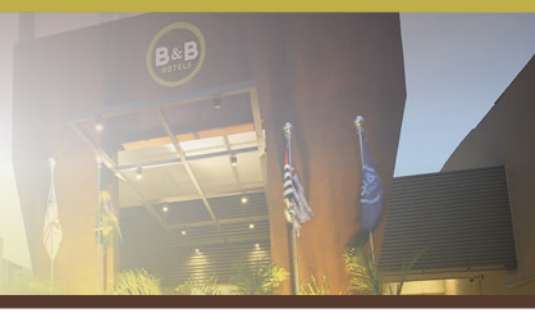
(q) Discutir com a B&B quaisquer questões relacionadas ao Contrato de Locação;

(r) Pagar as despesas ordinárias da Sociedade; e,

(s) Responder por dolo, imprudência, negligência, imperícia e desídia comprovada, após os devidos procedimentos de apuração de responsabilidade.

4.2 Todas as obrigações perante terceiros que forem necessárias para a consecução das operações da Sociedade serão formalizadas em nome da **SÓCIA OSTENSIVA**. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES**, contudo, respondem por todas as obrigações constituídas em nome da Sociedade, na proporção de sua participação.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



4.3 A **SÓCIA OSTENSIVA** deverá enviar aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** as seguintes informações:

(a) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

Balancetes Mensais da Sociedade;
Extrato de todas as aplicações financeiras do mês (tipo de aplicação e prazo de resgate);
Contratos de empréstimos e financiamentos contratados no período;
Razão com movimentações das contas de partes relacionadas;
Base de cálculo para todos os impostos (federais, estaduais e municipais);
Mapa de impostos diferidos;
Fluxo de caixa do mês anterior realizado, aberto por item de fluxo de caixa;
Fluxo de caixa a realizar atualizado, aberto por item de fluxo de caixa;

(b) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social:
Balanço Anual da Sociedade referente ao exercício anterior.

4.3.1. A **SÓCIA OSTENSIVA** deverá, ainda, receber e dar livre acesso aos auditores dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, fornecendo todas as informações solicitadas, enviando pontualmente as cartas de circularização solicitadas e fornecendo local e recursos para o desenvolvimento dos trabalhos de auditoria, quando decidido em Assembleia por tal realização.

4.4. Em caso de inadimplemento de um ou mais **SÓCIOS PARTICIPANTES** quanto ao cumprimento de suas obrigações, caberá aos demais **SÓCIOS PARTICIPANTES** adimplentes ratear, na proporção de sua participação na SCP, o débito inadimplente. Nesse caso, eventuais dividendos atribuíveis ao(s) **SÓCIO(S) PARTICIPANTE(S)** inadimplente(s) serão destinados a restituir, de forma proporcional, os **SÓCIOS PARTICIPANTES** que ratearam o débito existente, antes de serem efetivamente distribuídos ao(s) **SÓCIO(S) PARTICIPANTE(S)** inadimplentes.

4.5. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES** declaram, neste ato, que são solidária e diretamente responsáveis com a **SÓCIA OSTENSIVA** quanto aos débitos e responsabilidades decorrentes de obrigações da SCP de qualquer natureza, bem como que, na hipótese de inadimplemento financeiro da **SÓCIA OSTENSIVA** em face da B&B, esta poderá demandar a todos os **SÓCIOS PARTICIPANTES** para os fins de cumprimento das obrigações da **SÓCIA OSTENSIVA** decorrentes do Contrato de Locação, especialmente no que diz respeito ao recebimento dos valores que lhe forem devidos em decorrência da relação jurídica locatícia.

4.5.1. Em razão do acima exposto, os **SÓCIOS PARTICIPANTES**, ao aderirem a este Contrato, se tornam solidariamente responsáveis com a **SÓCIA OSTENSIVA** pelo cumprimento de todos os deveres e obrigações decorrentes do Contrato de Locação em face da B&B.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



4.6. Pelo prazo de 1 (um) ano contado da abertura do Hotel, a **SÓCIA OSTENSIVA** não poderá ceder seus direitos e obrigações na Sociedade, inclusive os direitos decorrentes do Contrato de Locação, ou demais contratos a serem firmados, sem o consentimento da totalidade dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**.

4.6.1. A restrição acima referida não contempla alterações societárias, desde que mantido o controle societário da **SÓCIA OSTENSIVA**, ficando previamente aprovada a cessão de quotas da **SÓCIA OSTENSIVA** para empresa do mesmo grupo econômico da atual controladora, desde que esta não seja uma Empresa Concorrente ou Pessoa Impedida, e seja mantido, indiretamente, o controle por esta última.

4.6.2. Após o prazo estabelecido na cláusula 4.6 acima e sem a necessidade de autorização prévia dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, a **SÓCIA OSTENSIVA** poderá ceder a um terceiro seu controle societário ou a sua posição de sócia ostensiva da Sociedade, especialmente se este terceiro tiver sido contratado para assumir a posição de *asset manager*. A pessoa escolhida para ser o *asset manager* será submetida à prévia aprovação da locatária, conforme previsto no respectivo Contrato de Locação.

4.6.3. Ressalvada a hipótese do item 4.6.1 acima, todos os demais casos de cessão deverão ser submetidos para prévia aprovação da B&B, nos termos do Contrato de Locação, e o respectivo cessionário, cuja cessão for autorizada pela B&B, deverá respeitar todos os termos deste Contrato e da convenção de condomínio do Hotel, não podendo ser uma Empresa Concorrente ou Pessoa Impedida.

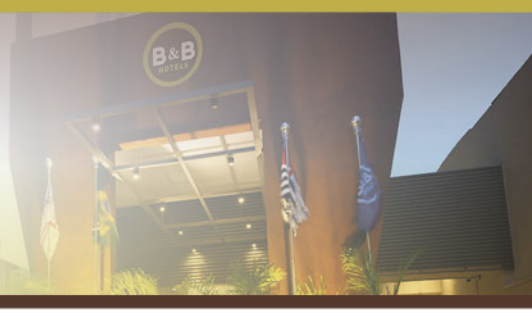
4.7. Pela prestação dos serviços relacionados à administração da Sociedade, a **SÓCIA OSTENSIVA** fará jus ao recebimento mensal de uma taxa de administração, no percentual de 0,7% (zero, vírgula sete por cento) da receita bruta total do Hotel, a qual será considerada despesa da Sociedade. Após 01 (um) ano contado da Data de Abertura do Hotel a taxa de administração devida à **SÓCIA OSTENSIVA** poderá ser reajustada, tendo-se como referência o percentual de 0,9% (zero, vírgula nove por cento) da receita bruta total do Hotel.

4.7.1. Qualquer diferença eventualmente apurada entre valores devidos e valores pagos à **SÓCIA OSTENSIVA** será objeto de acerto no mês subsequente ao de sua constatação.

4.7.2. O atraso no pagamento das verbas devidas à **SÓCIA OSTENSIVA**, por ato não imputável a ela própria, acarretará a incidência de correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M/FGV ocorrida no período e juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, além de multa equivalente a 0,1% (zero, vírgula um por cento) ao dia, até o limite de 10% (dez por cento) do valor total devido.

4.7.3. A **SÓCIA OSTENSIVA** terá o direito de receber, a título de reembolso, todos os valores que tiver despendido e que, por sua natureza, sejam de responsabilidade da

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



SCP, tais como envio de correspondência, registro de livros e atas, despesas de viagem, locomoção e etc..

4.8. Os custos de manutenção da Sociedade, englobando gastos com honorários de contadores, de auditores, tarifas bancárias, emolumentos cobrados por órgãos públicos etc., constarão do orçamento anual da Sociedade.

4.9. Fará parte também do escopo de serviços da **SÓCIA OSTENSIVA** relatar aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** sobre o negócio hoteleiro e, para tanto, deverá a **SÓCIA OSTENSIVA**:

(a) Monitorar a performance financeira:
Comparar o desempenho do Hotel com hotéis comparáveis;

(b) Monitorar o mercado competitivo:
Acompanhar tendências de ocupação e diária média;
Acompanhar novos desenvolvimentos; Monitorar Geradores de Demanda (crescimento e decréscimo);
Revisar as tendências da indústria que possam vir a afetar o Hotel;

(c) Monitorar o Ativo:
Avaliar condições físicas, por meio de vistorias, e verificar necessidades de reinvestimentos;
Checar cumprimento de obrigações legais por parte da operadora hoteleira e que sejam de responsabilidade da operadora (segurança, bombeiro, acesso para deficientes etc.);
(d) Aconselhar a Sociedade para aperfeiçoar estratégias de investimentos:
Determinar o valor de mercado da propriedade;

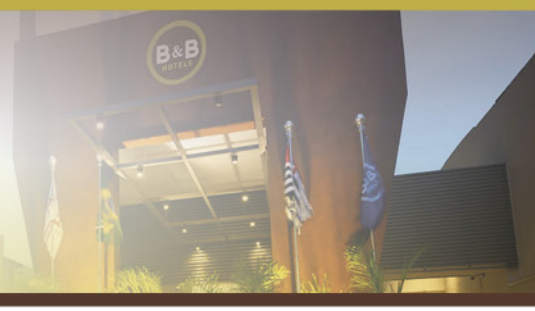
(e) Projetar futuros incrementos com renovações, expansões e alternativas estratégicas, desde que haja concordância da operadora hoteleira;

(f) Monitorar o Investimento:
Buscar preços de venda de propriedades comparáveis;
Pesquisar taxas de capitalização para compras de propriedades comparáveis;

(g) Negociar e Administrar Contratos;
Perseguir o cumprimento do contrato de locação e outras avenças;

(h) Aprovar e Monitorar Reinvestimentos:
Analisar propostas de reinvestimentos da operadora hoteleira e considerar planos de longo prazo;
Revisar proposta orçamentária anual visando consistência com os planos de reinvestimentos;
Avaliar impacto sobre lucratividade e valor da propriedade com os reinvestimentos;
Aprovar tecnicamente orçamentos de gastos de capital para levar à aprovação em Assembleia Geral da Sociedade;
Revisar solicitações de gastos para cumprimento do orçamento de capital.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



(i) Representar os Sócios Participantes:

Participar das assembleias com poderes para votar em nome dos ausentes, abstendo-se de votar nos casos especificados nos itens 3.1(i) e 4.6 deste Contrato;

Eleger-se síndico do condomínio para compor o sistema de governança profissional.

V. DO LUCRO LÍQUIDO DA SOCIEDADE E DISTRIBUIÇÃO

5.1. O lucro líquido da Sociedade, a ser apurado anualmente, é definido como a diferença entre a receita bruta e os respectivos custos e despesas pagos ou incorridos pela Sociedade, conforme definido abaixo.

5.2. A receita bruta da Sociedade compreende o seguinte:

(a) os valores recebidos pela locação do Hotel, compostos de aluguel fixo e variável, nos termos ajustados no Contrato de Locação (**Anexo II**), bem como demais receitas eventualmente resultantes da operação do Hotel;

(b) quaisquer importâncias recebidas pela Sociedade como indenização por danos causados aos apartamentos ou ao Hotel;

(c) os resultados das aplicações financeiras de todos os saldos existentes e depositados em conta da Sociedade.

5.3. As despesas pagas ou incorridas compreendem o seguinte:

(a) Taxa de administração da **SÓCIA OSTENSIVA**;

(b) Custos gerais e despesas de manutenção da Sociedade: (i) honorários de contadores; (ii) honorários de auditores; (iii) emolumentos; (iv) tributos; (v) tarifas bancárias e (vi) demais despesas operacionais da Sociedade;

(c) Juros e demais encargos financeiros, desde que não sejam decorrentes de negligência ou desídia comprovada da **SÓCIA OSTENSIVA**, casos em que os juros e demais encargos devem ser arcados pela **SÓCIA OSTENSIVA**;

(d) Depreciações das unidades locadas e de suas benfeitorias e equipamentos a ela agregados (móveis, decoração etc.) dentro dos limites permitidos pela legislação do imposto de renda;

(e) Outras despesas relacionadas com a atividade da Sociedade, como despesas não rotineiras relacionadas à administração social, ou seja, honorários advocatícios, estudos urbanísticos, estudos ambientais, custas de processos judiciais, entre outros;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



(f) Despesas extraordinárias, incluindo reinvestimentos não abrangidos pelo FF&E e gastos extraordinários não previstos em orçamento anual aprovado, desde que sejam previamente aprovados pela Assembleia Geral, pelo voto favorável da maioria dos sócios; e,

(g) Despesas da Propriedade.

5.4. Sempre que possível e desde que haja disponibilidade de caixa, e que tal disponibilidade não esteja comprometida para pagamento de eventuais compromissos assumidos pela **SÓCIA OSTENSIVA** em nome da SCP, os **SÓCIOS PARTICIPANTES** receberão, até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao vencido, dividendos, adiantamento de dividendos, juros sobre capital e/ou outra remuneração que o resultado da Sociedade permita ("Rendimentos").

5.5. Caso a Sociedade não tenha disponibilidade de caixa suficiente para efetuar o pagamento dos Rendimentos, os **SÓCIOS PARTICIPANTES** concordam, desde já, que o pagamento poderá ser parcial ou totalmente diferido, não se constituindo tal fato em inadimplência da **SÓCIA OSTENSIVA** e/ou da Sociedade.

5.6. Cada **SÓCIO PARTICIPANTE** receberá sua participação no resultado a distribuir de acordo com sua participação nos fundos sociais da Sociedade.

5.7. Descontadas eventuais antecipações realizadas, nos termos do item 5.4. acima, a distribuição anual dos dividendos deverá ocorrer até 30 (trinta) dias contados da aprovação das contas do Exercício Financeiro findo, conforme valor aprovado pelo Representante.

5.7.1. Para os fins do disposto no item 5.7, acima, a distribuição das participações no lucro líquido ocorrerá de acordo com a legislação tributária vigente, estando, todavia, subordinada à disponibilidade financeira da Sociedade.

VI. DA REPRESENTAÇÃO DOS SÓCIOS PARTICIPANTES NA SOCIEDADE

6.1. A Sociedade contará com um Representante, indicado pela **SÓCIA OSTENSIVA**, e um Conselho Fiscal, composto de 3 (três) membros efetivos.

6.2. O Representante terá a função de aconselhar e apoiar a **SÓCIA OSTENSIVA** na gestão da Sociedade e em benefício dos resultados sociais.

6.2.1.O Representante será indicado pela **SÓCIA OSTENSIVA** e não receberá remuneração da Sociedade para o exercício de tal função. O Representante terá mandato de 2 (dois) anos, podendo ser renovado a critério da **SÓCIA OSTENSIVA**.

6.3. O Conselho Fiscal será composto de 3 (três) membros eleitos em Assembleia dentre os **SÓCIOS PARTICIPANTES**, e terá por função:

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



(a) examinar a escrituração da SCP, emitindo parecer, podendo para tal fim, determinar a contratação de auditoria externa ou consultoria contábil/tributária permanente ou temporária, às expensas da SCP;

(b) discutir com a **SÓCIA OSTENSIVA** qualquer assunto referente às atividades objeto da SCP, que lhes seja submetido, em especial o Orçamento Anual, incumbindo-lhes, quando solicitado, dar sua aprovação ou consentimento a atos a serem praticados pela **SÓCIA OSTENSIVA**, devendo eventual recusa ser fundamentada e feita por escrito;

(c) atuar como representante comum dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** perante a **SÓCIA OSTENSIVA**, para todos os efeitos do presente Contrato, com exceção do recebimento dos dividendos, que deverão ser pagos pela **SÓCIA OSTENSIVA** diretamente a cada **SÓCIO PARTICIPANTE**, como definido neste Contrato;

(d) agir como procurador dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** para vistoriar e receber os Apartamentos, no término deste Contrato, caso estes não o façam;

(e) encaminhar à **SÓCIA OSTENSIVA**, sempre por escrito e com urbanidade, quaisquer questionamentos, dúvidas ou sugestões relativas às atividades da SCP, sendo que a **SÓCIA OSTENSIVA**, por sua vez, buscará no prazo de 15 (quinze) dias responder, também por escrito, às indagações levantadas;

(f) receber citação em ação ou demanda, em qualquer foro ou instância, que eventualmente venha a ser proposta pela **SÓCIA OSTENSIVA** contra os **SÓCIOS PARTICIPANTES**. Para os fins do aqui previsto, as ações ou demandas devem ser de caráter *ut universi,* ou seja, que envolva a universalidade de **SÓCIOS PARTICIPANTES**, visando a preservação, pela **SÓCIA OSTENSIVA**, de suas prerrogativas, notadamente quanto à sua participação nas deliberações sociais, no controle da legitimidade de suas funções de administradora e no cumprimento das disposições deste instrumento. Os poderes aqui conferidos não se estendem às ações ou demandas de caráter *ut singuli,* ou seja, a título individual, que venham a ser intentadas pela **SÓCIA OSTENSIVA** contra determinado **SÓCIO PARTICIPANTE** que, para tanto, deverá ser citado nos termos do que dispõe o Código de Processo Civil Brasileiro;

(g) receber citação em ação ou demanda, em qualquer foro ou instância que eventualmente venha a ser proposta pela B&B contra os **SÓCIOS PARTICIPANTES**; e

(h) firmar eventuais aditamentos e/ou retratificações ao presente Contrato, conforme venham a ser aprovados em Assembleia Geral dos Sócios.

6.3.1. Os membros do Conselho Fiscal não serão remunerados e terão mandatos de 2 (dois) anos, salvo se houver aprovação de alteração em Assembleia Geral. A eleição do Conselho Fiscal ocorrerá na mesma assembleia que for convocada para decisão sobre a contratação do Representante.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



6.3.1.1. Os membros do Conselho Fiscal elegerão entre si um conselheiro que será o seu Presidente, outro que será o Vice-Presidente e o terceiro que será o Secretário.

6.3.1.2. Havendo renúncia de qualquer membro, ou destituição automática por falta injustificada a 2 (duas) reuniões seguidas do Conselho Fiscal, caberá aos conselheiros restantes solicitar à **SÓCIA OSTENSIVA** a convocação de Assembleia para eleição dos membros faltantes.

VII. DA ASSEMBLEIA GERAL DOS SÓCIOS

7.1. Os sócios deverão reunir-se em Assembleia Geral, nas instalações do Hotel, ao menos uma vez por ano, para deliberar sobre o orçamento anual. Serão temas a serem deliberados em Assembleia Geral:

(i) aprovação do orçamento anual;
(ii) aprovação das contas sociais, com base no parecer do Conselho Fiscal;
(iii) outras matérias que a **SÓCIA OSTENSIVA** pretenda submeter à apreciação da Assembleia;
(iv) os reinvestimentos e as despesas extraordinárias cujo valor individual ou agregado, em conjunto, superem no período de 1 (um) ano 5% (cinco por cento) do orçamento anual da Sociedade; e,
(v) eventual dissolução da Sociedade.

7.1.1. As deliberações indicadas nos itens (i) a (iv) da cláusula 7.1., acima, serão tomadas por maioria simples dos votos dos sócios presentes na Assembleia. A dissolução da Sociedade demandará aprovação da totalidade dos votos que compõem o fundo social.

7.2. Dependerá da aprovação dos sócios representando 75% (setenta e cinco por cento) das quotas da Sociedade qualquer alteração aos termos deste Contrato de Constituição de Sociedade.

7.3. A convocação da Assembleia será realizada pela **SÓCIA OSTENSIVA** mediante comunicação escrita enviada aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, nos endereços constantes nos registros da Sociedade, com antecedência mínima de 7 (sete) dias, na qual constará a ordem do dia, o local, a data e a hora de sua realização. Alternativamente, a convocação pode ser enviada para o endereço eletrônico dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** (e-mail) que estiver cadastrado nos registros da Sociedade.

7.4. As Assembleias Gerais Extraordinárias poderão ser especialmente convocadas com antecedência de 05 (cinco) dias, quando houver comprovada urgência.

7.5. As Assembleias Gerais serão instaladas em primeira convocação com a presença mínima da representação de 50% (cinquenta por cento) do fundo social e, em segunda convocação, realizada meia hora após a primeira, independentemente de nova comunicação, com qualquer número de presentes.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



7.6. As Assembleias Gerais serão presididas pela **SÓCIA OSTENSIVA**, e serão secretariadas por pessoa indicada pela **SÓCIA OSTENSIVA**. O Presidente da Assembleia deverá se manifestar sempre que for instado ou tiver relevante opinião a externar ou, ainda, para organizar o andamento dos trabalhos.

7.7. Caberá, ainda, ao Presidente da Assembleia Geral, examinar a lista de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião, devendo, ainda, examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário. Caso o Presidente não aceite algum instrumento de procuração, ficará o respectivo procurador com direito de apresentação de recurso à própria Assembleia Geral. Enquanto não deliberado a respeito do recurso, o voto dado pelo procurador, cujo mandato não foi aceito, será tomado em apartado. Compete, ainda, ao Presidente da Assembleia (i) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo Secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo até mesmo inverter a ordem do dia; (ii) suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou ainda se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado, com a aprovação da maioria simples dos presentes, e, (iii) encerrar a lista de presença e assinar o livro de ata da Assembleia Geral, devendo entregá-los à **SÓCIA OSTENSIVA** para ficar sob a guarda desta.

7.8. Nas Assembleias Gerais o voto será por quota social, de modo que cada quota representará um voto.

7.9. Não poderão participar e votar nas Assembleias os **SÓCIOS PARTICIPANTES** que estiverem inadimplentes com a SCP.

7.10. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES** poderão manifestar seu voto por meio de declaração de voto escrita.

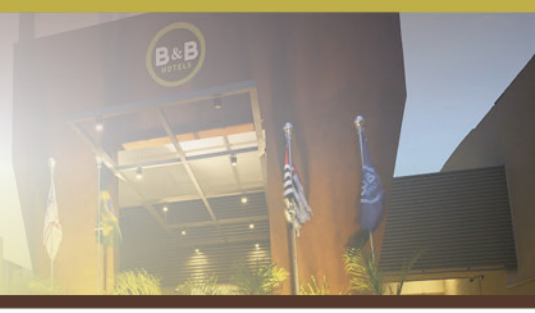
7.10.1. As declarações de voto deverão ser encaminhadas à **SÓCIA OSTENSIVA** por carta ou telegrama com aviso de recebimento, ou mediante protocolo, ou, ainda, por e-mail, no caso destes últimos, confirmando diretamente com a **SÓCIA OSTENSIVA**.

7.11. Em caso de suspensão de determinada Assembleia Geral, os presentes poderão deliberar no sentido de que, dependendo da relevância da matéria, os ausentes possam manifestar seu voto na sessão de continuação por meio de emissão de declaração de voto escrita.

7.12. Só serão admitidas declarações de voto recebidas antes do início de cada deliberação.

7.13. É lícito aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** se fazerem representar nas Assembleias Gerais, por procurador com poderes especiais, desde que não sejam os membros do Conselho Fiscal. Poderá um único procurador ser portador de vários instrumentos de mandato (procuração) e, pois, desta forma, representar vários **SÓCIOS PARTICIPANTES**.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



7.13.1. O instrumento de mandato a ser exibido ao Presidente da Assembleia, seja público ou particular, deverá estar devidamente datado e assinado pelo outorgante, com a qualificação do procurador.

7.14. A **SÓCIA OSTENSIVA** participará das Assembleias Gerais e terá direito a voto de acordo com sua participação no fundo social. Além disso, a **SÓCIA OSTENSIVA** votará em nome dos sócios participantes ausentes à Assembleia, independentemente de mandato específico, podendo votar, apenas, nas matérias em que não tenha conflito de interesses.

7.15. É lícito os sócios realizarem assembleias virtuais, devendo as regras ser previamente informadas pela **SÓCIA OSTENSIVA** e aprovadas pelo Conselho Fiscal.

7.16. As decisões das Assembleias Gerais serão registradas em atas, no livro próprio, lavradas pelo Secretário da mesa. As atas serão assinadas pelo Presidente e pelo Secretário e, eventualmente, pelos demais integrantes da mesa diretora dos trabalhos, e suas cópias serão enviadas aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, nos 10 (dez) dias subsequentes. Por deliberação dos sócios, as atas poderão ser registradas em Cartório de Títulos e Documentos.

VIII. RETIRADA DE SÓCIO, DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE E SUBSTITUIÇÃO DA SÓCIA OSTENSIVA

8.1. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES** e a **SÓCIA OSTENSIVA** reconhecem que constitui requisito básico e indispensável à operação do Hotel a congregação da totalidade das unidades autônomas do Hotel, que deverão ser destinadas à operação hoteleira, razão pela qual os sócios renunciam expressamente a qualquer direito de retirada da Sociedade, salvo se por motivo de alienação da unidade autônoma, quando ocorrerá a simples substituição de sócio.

8.2. A Sociedade só poderá ser dissolvida com a concordância de **SÓCIOS PARTICIPANTES** titulares de 100% (cem por cento) das unidades autônomas do Hotel, reunidos em assembleia especialmente convocada pelo Representante ou pela **SÓCIA OSTENSIVA** para este fim, devendo os **SÓCIOS PARTICIPANTES** arcar com os compromissos assumidos com a locatária do Hotel, observado o disposto no item 8.4 abaixo.

8.2.1. A Sociedade será automaticamente dissolvida nos seguintes casos: (i) desistência da incorporação imobiliária pela Incorporadora; e, (ii) venda do empreendimento (Hotel) para um único investidor. Nestes casos, não será devida qualquer remuneração à **SÓCIA OSTENSIVA**.

8.2.2. Não obstante o previsto nos itens 8.2. e 8.2.1. acima, a SCP será dissolvida na hipótese de ocorrência dos seguintes eventos, salvo na hipótese de deliberação em sentido contrário em Assembleia:

(a) rescisão antecipada do Contrato de Locação; e

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



(b) ocorrerem quaisquer eventos cuja causa não possa ser controlada ou evitada pela **SÓCIA OSTENSIVA**, inclusive alterações legais, regulamentares ou outras ações que gerem incremento substancial dos custos, e que impeçam a normal operação da SCP.

8.3. Conforme determina o artigo 994 do Código Civil Brasileiro, esta Sociedade será dissolvida em caso de falência da **SÓCIA OSTENSIVA**, liquidando-se as contas da Sociedade, tornando-se os **SÓCIOS PARTICIPANTES** credores quirografários da **SÓCIA OSTENSIVA**. De acordo com o mesmo dispositivo legal, na hipótese de falência de qualquer dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, a Sociedade não será dissolvida e a quota detida pelo **SÓCIO PARTICIPANTE** falido ficará sujeita aos efeitos da falência.

8.3.1. No caso de falência da **SÓCIA OSTENSIVA**, os **SÓCIOS PARTICIPANTES** deverão arcar com os compromissos assumidos com a operadora hoteleira e locatária do Hotel, nos termos dos contratos vigentes à época.

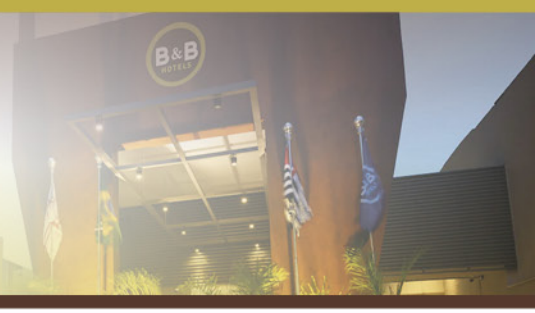
8.4. Na ocorrência de qualquer um dos eventos descritos nas cláusulas acima que possam ensejar na rescisão antecipada do presente Contrato, e, consequentemente o término da SCP, as Partes acordam e se comprometem a manter a Sociedade operativa pelo prazo de, no mínimo, 90 (noventa) dias contados da formalização da rescisão do presente Contrato, a fim de que não haja qualquer solução de continuidade das atividades desenvolvidas pela SCP durante esse período.

8.5. Na hipótese de rescisão antecipada deste Contrato e se o Contrato de Locação estiver em vigor, durante o prazo de 90 (noventa) dias descrito no item 8.4., os **SÓCIOS PARTICIPANTES** deverão constituir outra sociedade, similar a esta, a qual deverá se sub-rogar em todos os direitos e obrigações desta no âmbito do Contrato de Locação, desde que aceito pela B&B, a fim de manter ininterruptamente em funcionamento a SCP.

8.6. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES** e a **SÓCIA OSTENSIVA** reconhecem que o término antecipado deste Contrato, sem que outra sociedade tenha sido constituída para substituir a SCP, nos termos do item 8.5 acima, poderá resultar no término antecipado do Contrato de Locação, aplicando-se, neste caso, todas as penalidades previstas no referido Contrato de Locação, cabendo-lhes ressarcir a B&B conforme ali estabelecido.

8.5. Em caso de dissolução, extinção ou qualquer outra forma de desconstituição da SCP e/ou da **SÓCIA OSTENSIVA**, bem como nos casos de perda de representatividade, ainda que provisoriamente, da SCP e/ou da **SÓCIA OSTENSIVA** perante os **SÓCIOS PARTICIPANTES**, seja por qual motivo for, estes responderão diretamente perante a B&B pelas obrigações assumidas pela **SÓCIA OSTENSIVA** no Contrato de Locação, sub-rogando-se, automaticamente, em todos os seus termos e condições, até que seja constituída uma nova sociedade em conta de participação, na forma prevista na cláusula 8.5 acima, ou eleita outra forma de representação admitida por lei que congregue os interesses homogêneos dos proprietários de unidades autônomas hoteleiras.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



IX. VIGÊNCIA DO CONTRATO, SUA VINCULAÇÃO E DURAÇÃO DA SOCIEDADE

9.1. O presente Contrato entra em vigor nos termos do item 10.2, abaixo, e vigorará pelo prazo em que perdurar a execução do objeto social da Sociedade, o qual não poderá ser inferior a 9 (nove) anos e 11 (onze) meses, contados a partir da Data de Abertura do Hotel ao público.

9.2. Decidida pela não renovação deste Contrato, ao seu término, os **SÓCIOS PARTICIPANTES** farão jus à sua participação do Lucro Líquido do ano, que poderá ser calculado *pro-rata temporis*, e deverá observar a participação de cada um na SCP.

X. CONDIÇÕES SUSPENSIVAS

10.1. A eficácia deste Contrato está condicionada, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, (i) à emissão regular da carta de crédito mencionada no Contrato de Serviços Técnicos, pela FINANCIÈRE B&B HOTELS, dentro do prazo previsto nos termos do Contrato de Serviços Técnicos, ou seja, em até 30 (trinta) dias contados desta data, e em conformidade com os termos ali estabelecidos; (ii) à assinatura dos contratos com a Fiscalizadora de FF&E e com a Fiscalizadora das Obras do Hotel, em até 30 (trinta) dias contados desta data, nos termos estabelecidos no Contrato de Serviços Técnicos; e (iii) ao registro da incorporação imobiliária e à aprovação ou dispensa do registro da oferta pública das unidades do Hotel pela CVM, em até 12 (doze) meses contados desta data ("Condições Suspensivas").

10.2. A partir da ocorrência das Condições Suspensivas, o presente Contrato entrará em vigor.

10.3. Em caso de não superação das Condições Suspensivas, o presente Contrato será resolvido automaticamente, de pleno direito, sem incidência de qualquer penalidade ou compensação de Parte a Parte.

XI. MANDATO

11.1. Neste ato e por força do presente Contrato, em caráter irrevogável e irretratável, pelo prazo que a relação jurídica perdurar, nos termos e para os fins do disposto nos artigos 683 e 684 do Código Civil, os **SÓCIOS PARTICIPANTES** nomeiam e constituem:

(a) a **SÓCIA OSTENSIVA** sua bastante procuradora, outorgando-lhe poderes para que ela, agindo em nome e por conta destes, em sua ausência, os represente nas Assembleias Gerais de Condomínio, podendo, para tanto, analisar, discutir e votar todos os itens da ordem do dia e outros que venham a ser suscitados durante a Assembleia, apresentar impugnações, consignar declarações e votos, presidir ou secretariar os trabalhos, bem como ser votado e, enfim, praticar todos os atos que se façam necessários ao bom desempenho do presente instrumento de mandato;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



(b) os membros do Conselho Fiscal para, em nome deles, assinar contratos com a B&B e eventuais aditamentos, receber citação em ação eventualmente promovida pela **SÓCIA OSTENSIVA**, bem como para vistoriar e receber as unidades autônomas, firmando o devido Termo de Recebimento.

XII. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, constituindo ato jurídico perfeito que espelha a sua livre manifestação de vontade. Este Contrato só poderá ser modificado por meio de documento escrito e assinado pelas Partes.

12.2. A existência da Sociedade constitui fator essencial para a exploração do Hotel, de modo que sua extinção só se admite nos termos expressamente previstos neste instrumento.

12.2.1. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES** declaram que, em caso de alienação, cessão, transmissão por herança, partilha, testamento, legado ou doação, transferência, a que título for, tendo por objeto qualquer unidade autônoma, os direitos e deveres aqui assumidos passarão, automaticamente, ao novo adquirente, sucessor ou cessionário, independentemente de registro deste Contrato. Nesta hipótese, caso não tenha sido outorgada a escritura de venda e compra do respectivo imóvel ao primeiro adquirente, a Incorporadora deverá necessariamente anuir no instrumento de transferência da unidade autônoma a terceiro.

12.2.2. Considerando que os Apartamentos são integrantes de um Hotel, enquanto titular de direitos ou proprietário de Apartamento, não será admitida qualquer solicitação de retirada ou pedido de dissolução parcial da SCP por qualquer **SÓCIO PARTICIPANTE**.

12.3. Os casos omissos serão resolvidos pela **SÓCIA OSTENSIVA**, em conjunto com o Representante, de modo que as decisões tomadas pelo Representante sejam vinculativas para a Sociedade, a **SÓCIA OSTENSIVA** e todos os **SÓCIOS PARTICIPANTES**, observando-se, sempre, o princípio básico que norteia a existência da SCP, no intuito de viabilizar o seu funcionamento, maximizando as oportunidades de retorno financeiro decorrentes de sua exploração racional.

12.4. Nenhum atraso, omissão ou falha no exercício de qualquer direito ou faculdade prevista na lei ou neste Contrato, será tido como novação ou renúncia a tal direito ou faculdade, nem como aquiescência ao evento que lhe tenha dado origem. A renúncia de qualquer das partes a direito ou faculdade conferida neste Contrato deverá ser manifestada sempre por escrito.

12.5. As Partes utilizarão, subsidiariamente, os conceitos e definições contidas no Contrato de Locação, a fim de dirimir quaisquer dúvidas que possam ocorrer quando da apuração dos dividendos ou outros valores cuja base de cálculo esteja fundada em receitas, despesas e/ou resultado das operações.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



12.6. Conforme estipulado nos instrumentos de aquisição das unidades autônomas, o Hotel será entregue com a implantação do FF&E (*Furniture, Fixtures and Equipment*) inicial realizada, sob a responsabilidade da B&B, e de acordo com o estabelecido no Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e seus Anexos.

12.7. As obrigações atribuídas neste instrumento aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** e à SCP são todas assumidas em caráter solidário, sem qualquer exceção.

12.8. Foi oferecida aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, pela **SÓCIA OSTENSIVA**, ampla oportunidade para analisar o presente Contrato e todos os seus anexos, inclusive o Contrato de Locação, e submetê-lo à revisão de seus consultores, estando, os **SÓCIOS PARTICIPANTES**, totalmente inteirados de todos os seus termos e condições, os quais se comprometem a cumprir irrestrita e fielmente.

12.9. A declaração de nulidade de qualquer cláusula do presente instrumento, por decisão judicial definitiva, não afetará a validade das demais cláusulas, que continuarão em vigor, produzindo seus efeitos próprios, devendo as partes, em boa-fé, negociar a substituição da disposição anulada por outra que atenda às mesmas necessidades.

12.10. As Partes elegem o foro da cidade São Paulo, renunciando a todo e qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 22 de julho de 2016.

Sergio Fernando Domingues

TARJAB FAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Sergio Fernando Domingues

FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:
CPF/MF:

2. _____
Nome:
RG:
CPF/MF:

JUR_SP - 24115778v4 11304002.378605 20

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO I

Ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação

INSTRUMENTO DE ADESÃO A TERMO À SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

(VIDE ANEXO I F DO PROSPECTO RESUMIDO

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO II

Ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação

Contrato de Locação Não Residencial de Imóvel e Outras Avenças

(VIDE ANEXO I D DO PROSPECTO RESUMIDO)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO III

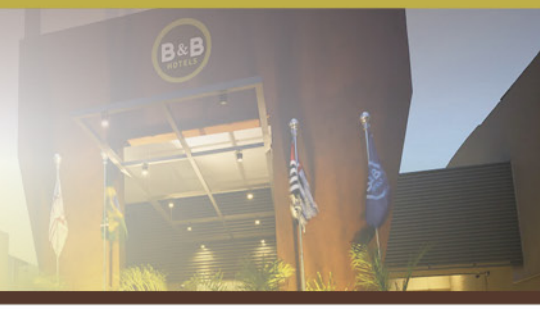
Ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação

Tabela de Participação dos SÓCIOS PARTICIPANTES na SCP

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

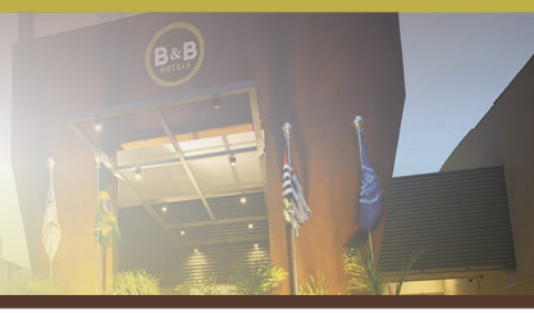
Tipo	Coeficiente das Unidades	Quantidade de Unidades por Tipo	Coeficiente Total	Participação na SCP correspondente à Unidade (%)	Participação Total do Tipo de Unidade
APARTAMENTOS DE FINAIS "01 a 25", localizados do 2º ao 11º pavimento	0,0031817	250	0,7954204	0,31817	79,542045
APARTAMENTOS DE FINAIS "01 a 12", localizados no 12º pavimento	0,0028877	12	0,0346525	0,28877	3,4652534
APARTAMENTO SOB N.º 1213, localizado no 12º pavimento	0,0077262	1	0,0077262	0,77262	0,7726227
APARTAMENTO SOB N.º 1214, localizado no 12º pavimento	0,0060704	1	0,0060704	0,60704	0,6070352
APARTAMENTOS DE FINAIS "15 a 18", localizados no 12º pavimento	0,0055124	4	0,0220498	0,55124	2,2049794
APARTAMENTOS DE FINAIS "01 e 02", localizados no 13º pavimento	0,0053785	2	0,0107569	0,53785	1,075691
APARTAMENTO SOB N.º 1303, localizado no 13º pavimento	0,0059274	1	0,0059274	0,59274	0,5927407
APARTAMENTO SOB N.º 1304, localizado no 13º pavimento	0,0078712	1	0,0078712	0,78712	0,7871212
APARTAMENTOS DE FINAIS "05 a 08", localizados no 13º pavimento	0,0053905	4	0,0215618	0,53905	2,15618
APARTAMENTOS DE FINAIS "09 a 12", localizados no 13º pavimento	0,0055124	4	0,0220498	0,55124	2,204938
APARTAMENTOS DE FINAIS "01 e 02", localizados no 14º pavimento	0,0051695	2	0,0103390	0,51695	1,033901
APARTAMENTO SOB N.º 1403, localizado no 14º pavimento	0,0056454	1	0,0056454	0,56454	0,5645435
APARTAMENTO SOB N.º 1404, localizado no 14º pavimento	0,0074613	1	0,0074613	0,74613	0,7461253
APARTAMENTOS DE FINAIS "05 a 08", localizados no 14º pavimento	0,0050795	4	0,0203180	0,50795	2,031801
APARTAMENTOS DE FINAIS "09 a 12", localizados no 14º pavimento	0,0055124	4	0,0220498	0,55124	2,2049794
		292	0,9999000000		99,9900000000

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ea privativa principal	15,120	3780,000	99,99%
ea de uso comum	25,838	6459,500	
ea real total	40,958	10239,500	
oeficiente de proporcionalidade	0,0031820		0,0031817
		12	
ea privativa principal	13,750	165,000	99,99%
ea de uso comum	23,498	281,976	
ea real total	37,248	446,976	
oeficiente de proporcionalidade	0,0028880		0,0028877
		1	
ea privativa principal	36,720	36,72	99,99%
ea de uso comum	62,750	62,75	
ea real total	99,470	99,47	
oeficiente de proporcionalidade	0,0077270		0,0077262
		1	
ea privativa principal	28,850	28,85	99,99%
ea de uso comum	49,300	49,3	
ea real total	78,150	78,15	
oeficiente de proporcionalidade	0,0060710		0,0060704
		12	
ea privativa principal	26,200	314,4	99,99%
ea de uso comum	44,772	537,264	
ea real total	70,972	851,664	
oeficiente de proporcionalidade	0,0055130		0,0055124
		2	
ea privativa principal	25,56	51,12	99,99%
ea de uso comum	43,678	87,356	
ea real total	69,238	138,476	
oeficiente de proporcionalidade	0,0053790		0,0053785
		1	
ea privativa principal	28,17	28,17	99,99%
ea de uso comum	48,139	48,139	
ea real total	76,309	76,309	
oeficiente de proporcionalidade	0,0059280		0,0059274
		1	

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ea privativa principal	37,4	37,4	99,99%
ea de uso comum	63,919	63,919	
ea real total	101,319	101,319	
eficiente de proporcionalidade	0,0078720		0,0078712

ea privativa principal	25,62	102,48	99,99%
ea de uso comum	43,781	175,124	
ea real total	69,401	277,604	
eficiente de proporcionalidade	0,0053910		0,0053905
		2	
ea privativa principal	24,57	49,14	99,99%
ea de uso comum	41,987	83,974	
ea real total	66,557	133,114	
eficiente de proporcionalidade	0,0051700		0,0051695
		1	
ea privativa principal	26,83	26,83	99,99%
ea de uso comum	45,848	45,848	
ea real total	72,678	72,678	
eficiente de proporcionalidade	0,0056460		0,0056454
		1	
ea privativa principal	35,46	35,46	99,99%
ea de uso comum	60,596	60,596	
ea real total	96,056	96,056	
eficiente de proporcionalidade	0,0074620		0,0074613
		4	
ea privativa principal	24,14	96,56	99,99%
ea de uso comum	41,251	165,004	
ea real total	65,391	261,564	
eficiente de proporcionalidade	0,0050800		0,0050795

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I C I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de Segundo Aditivo ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, as Partes (ou isoladamente "Parte"):

(a) na qualidade de **Sócia Ostensiva**, **TARJAB - DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.097.237/0001-63, com sede na Avenida do Café, 277, Bloco B, Conjunto 302, Bairro Vila Guarani, em São Paulo-SP, CEP: 04311-900, neste ato representada por seus administradores, na forma do seu contrato social, doravante denominada simplesmente "**SÓCIA OSTENSIVA**"; e, de outro lado,

(b) na qualidade de **Sócios Participantes, (i) FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 18.153.273/0001-31, com sede na Avenida do Café n° 277, Bloco B, conjunto 302, São Paulo- SP, CEP: 04311-900, neste ato representada por seus administradores, na forma de seu contrato social (a "Incorporadora"), na qualidade de incorporadora e proprietária de futuras unidades autônomas do empreendimento hoteleiro em construção localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Florêncio de Abreu nº 752 ("Hotel"), bem como **(ii)** seus sucessores, assim considerados os proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre unidades autônomas do Hotel, além daqueles que posteriormente firmarem o respectivo Termo de Adesão, que integra o **Anexo I** ao presente instrumento, e que ali se encontram devidamente nomeados e qualificados, doravante denominados, em conjunto, como "**SÓCIOS PARTICIPANTES**" ou individualmente como "**SÓCIO PARTICIPANTE**";

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 22 de julho de 2016, as Partes firmaram Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação ("Contrato") tendo por objeto a locação, à operadora hoteleira, das 292 (duzentas noventa e duas) unidades autônomas que compõem o Hotel e de suas respectivas áreas comuns, de acordo com o Contrato de Locação Não Residencial firmado em 22 de julho de 2016 ("Contrato de Locação"), e a gestão desta locação, e;

(ii) As Partes verificaram a necessidade de aditar os Anexos II e III do Contrato em razão desses anexos terem sido aditados nesta mesma data, para atendimento de exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários no processo de dispensa de registro do hotel (Processo SEI 19957.006458/2016-77), bem como, pelas alterações realizadas no projeto do hotel e por consequência, no Memorial de Incorporação para atendimento das exigências da Prefeitura competente;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Primeiro Aditivo ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação ("1º Aditivo"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

1. Ajustam as Partes alterar o Anexo II (Minuta do Contrato de Locação de Imóvel e Outras Avenças), para o fim de inserir neste anexo cópia do Contrato de Locação firmado em 22 de julho de 2016, e inserir ainda, cópia do Instrumento Particular de Primeiro Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial, e cópia do Instrumento Particular de Segundo Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial, de forma que, o Anexo II do Contrato passa a conter a redação dos Anexos I, I-A e I-B deste instrumento.

2. Em razão de exigências formuladas pela Prefeitura competente, a área das unidades hoteleiras sofreu uma alteração, o que ocasionou a modificação da Tabela de Participação dos Sócios Participantes de forma que, a tabela inserida no Anexo III do Contrato é alterada pelo presente 1º Aditivo pela tabela constante do Anexo II deste instrumento.

3. Todos os demais termos e condições previstos no Contrato que não tenham sido expressamente alterados por este instrumento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

4. O presente 1º Aditivo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

5. O foro competente para dirimir quaisquer questões ou dúvidas decorrentes deste 1º Aditivo será o foro da cidade de São Paulo, renunciando as Partes expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente 1º Aditivo em 2 (duas) vias de igual teor e forma, a surtirem um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que de todos os seus termos tomaram ciência.

São Paulo, 9 de dezembro de 2016.

(assinaturas na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



(Página de assinatura do Instrumento Particular de Primeiro Aditivo ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação celebrado entre Tarjab – Daros Empreendimentos Imobiliários Ltda e Florêncio de Abreu Empreendimentos SPE Ltda em 9 de dezembro de 2016.)

_____

TARJAB - DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

1._____
Por:
Cargo:

2. _____
Por:
Cargo:

_____

FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

1._____
Por:
Cargo:

2. _____
Por:
Cargo:

Testemunhas:

1._____
Nome:
RG:

2. _____
Nome:
RG:

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I D

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

SUMÁRIO

CONSIDERAÇÕES 2
DEFINIÇÕES 5
CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO 5
CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO 7
CLÁUSULA TERCEIRA - VALOR DO ALUGUEL 8
CLÁUSULA QUARTA - AUDITORIA 12
CLÁUSULA QUINTA - TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS 13
CLÁUSULA SEXTA - REPAROS, CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO E SUBSTITUIÇÕES 14
CLÁUSULA SÉTIMA – VISTORIA 17
CLÁUSULA OITAVA - FUNDO DE REPOSIÇÃO 17
CLÁUSULA NONA - DEMAIS OBRIGAÇÕES DAS PARTES 19
CLÁUSULA DÉCIMA – SEGUROS 23
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - SINISTRO 24
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – SUBLOCAÇÃO 25
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DIREITO DE PREFERÊNCIA 25
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESAPROPRIAÇÃO 26
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PENALIDADES E HIPÓTESES DE RESCISÃO 27
Seção I - PENALIDADES 27
Seção II - HIPÓTESES DE RESCISÃO SEM CULPA DAS PARTES 28
Seção III - HIPÓTESES DE RESCISÃO POR CULPA DA LOCADORA 29
Seção IV - HIPÓTESES DE RESCISÃO POR CULPA DA LOCATÁRIA 31
Seção V - PROCEDIMENTOS DE TÉRMINO 32
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA 36
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA PROPRIEDADE INTELECTUAL 37
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO 38
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - GARANTIA LOCATÍCIA 39
CLÁUSULA VIGÉSIMA - SCP E SÓCIOS PARTICIPANTES 40
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORMAS DE COMUNICAÇÃO 41
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - QUESTÕES AMBIENTAIS 42
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS 42
CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - OFERTA PÚBLICA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO 44
CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - CONDIÇÃO SUSPENSIVA E VIGÊNCIA 44
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - LEI APLICÁVEL E FORO 45
ANEXO I – DEFINIÇÕES 47
ANEXO II - CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO 56
ANEXO III – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO 57
ANEXO IV – CRONOGRAMA DE FISCALIZAÇÃO, RECEBIMENTO E ABERTURA DO HOTEL 58
ANEXO V – CONDIÇÕES MÍNIMAS DA APÓLICE DE SEGURO 59

JUR_SP - 24315738v11 11304002.578805 1

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Locação Não Residencial*, as **Partes** (ou isoladamente a "**Parte**") que o firmam, em data de 22 de julho de 2016:

- de um lado, a **LOCADORA**, na qualidade de sócia ostensiva da SCP:

TARJAB - DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.097.237/0001-63 , com sede na Avenida do Café nº 277, Bloco B, Conjunto 302, Bairro Vila Guarani, em São Paulo-SP, CEP: 04311-900, neste ato representada por seus administradores, na forma do seu contrato social;

- de outro lado, a **LOCATÁRIA:**

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 422, conjunto 51, CEP 04533-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.211.330/0001-04, neste ato representada na forma do seu contrato social;

Como **GARANTIDORA** e **ANUENTE** ("**ANUENTE**"),

FINANCIÈRE B&B HOTELS, uma sociedade limitada constituída e incorporada sob as leis da França, registrada perante a Companies Registry sob o nº 448 178 533 RCS Brest, com sede na 271, Rue du General Paulet 29200 BREST, neste ato representada por seu procurador, na forma do seu contrato social.

CONSIDERAÇÕES

Considerando que

I – sobre um terreno localizado na Rua Florêncio de Abreu nº 752, em São Paulo (SP), objeto da matrícula nº 26.643, do 5º Cartório de Registro de

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo (SP) ("Terreno") será construído um empreendimento hoteleiro com 292 (duzentas e noventa e duas) unidades autônomas hoteleiras, bem como áreas comuns que lhes correspondam (o "**Hotel**");

II – o Terreno é de propriedade da empresa **FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, a qual também é responsável pela incorporação do Hotel, construção e comercialização das unidades hoteleiras (a "Proprietária" ou "Incorporadora");

III – o Hotel será submetido a incorporação imobiliária, e todas as unidades autônomas serão usadas, exclusivamente, para fins hoteleiros, o mesmo ocorrendo com as áreas comuns do Hotel, sendo que ambas serão operadas nos termos deste Contrato;

IV – a Incorporadora constituiu com a **LOCADORA** uma sociedade em conta de participação, denominada Tarjab – Daros Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a "SCP"), na qual a **LOCADORA** é a sócia ostensiva e a Incorporadora a sócia participante;

V – além da Incorporadora, que será proprietária de algumas unidades autônomas do Hotel, integrarão também a SCP, na qualidade de sócios participantes, todos os demais adquirentes das unidades autônomas que comporão o Hotel, à medida que forem adquirindo unidades autônomas da Incorporadora e ocupando a posição contratual então ocupada pela Incorporadora;

VI - o objeto da SCP é a locação das unidades autônomas do Hotel e das áreas comuns que lhe correspondam a uma operadora hoteleira, para fins de serem operadas e exploradas por esta empresa;

VII – para consecução do objeto da SCP, os seus sócios participantes, na qualidade de proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre as unidades autônomas do Hotel, conferirão à SCP a posse exclusiva de suas unidades autônomas e áreas comuns que lhes correspondam, a título de comodato;

VIII – as unidades autônomas hoteleiras formarão um único *Pool*, para que o Hotel possa ser operado e explorado pela **LOCATÁRIA** de forma homogênea e sem qualquer solução de continuidade, como condição essencial do negócio jurídico ora ajustado.

JJR_SP - 24315738v11 11304002 378605 3

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



IX – o condomínio do Hotel, para fins registrários, se denominará "Hotel Florêncio de Abreu";

X – a conclusão das obras civis do Hotel está prevista para ocorrer em até 31 (trinta e um) meses contados de seu lançamento, admitido o prazo de tolerância de mais 180 (cento e oitenta) dias a que a Incorporadora se reservou, nos termos da Lei e dos respectivos contratos de promessa de venda e compra de unidades autônomas, ressalvadas as hipóteses de atraso por Eventos Extraordinários, conforme definidos neste Contrato;

XI – a Incorporadora é a única e exclusiva responsável pela incorporação, comercialização e construção do Hotel, inclusive pelas obrigações tributárias, trabalhistas e previdenciárias decorrentes destas, sem qualquer participação ou responsabilidade da **LOCATÁRIA** e da **LOCADORA**, ainda que subsidiária;

XII – nesta data, a **LOCATÁRIA** celebrou com a Incorporadora o Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças ("Contrato de Serviços Técnicos"), por meio do qual a **LOCATÁRIA** se comprometeu a prestar determinados serviços técnicos e pré-operacionais à Incorporadora,

XIII - a abertura do Hotel está prevista para ocorrer em 03 (três) meses após a conclusão de suas obras, conforme as condições descritas neste Contrato;

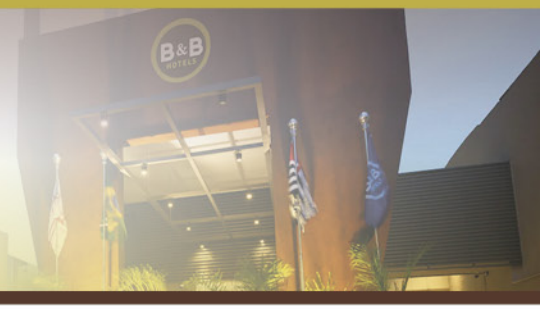
XIV – para fins operacionais, o Hotel será construído, implantado e operado como um hotel econômico (*budget hotel*), de acordo com os padrões da marca "**B&B HOTELS**" ("Marca"), os quais poderão ser periodicamente atualizados, nos termos deste Contrato;

XV - a **LOCADORA**, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, conforme acima mencionado, é única titular de direitos possessórios do Hotel com capacidade para locá-lo, devendo assim permanecer até o fim do prazo da locação, incluindo das áreas privativas e comuns;

XVI - a **LOCATÁRIA** é uma subsidiária brasileira de um grupo hoteleiro europeu, com sede na França, que se dedica à administração hoteleira de hotéis econômicos, com prestação de serviços de qualidade que demonstram sua experiência, seriedade, conhecimento e capacidade administrativa, operacional e comercial;

XVII – cada Parte possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar as operações aqui previstas e cumprir as

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



obrigações ora assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias à consecução deste Contrato;

XVIII - a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações de cada uma das Partes (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva Parte esteja vinculada; e, (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

XIX - este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada uma das Partes, de acordo com os seus termos;

XX - cada Parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e decorrentes deste Contrato, agindo de boa-fé, com lealdade e probidade;

XXI - nenhuma das Partes se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados ou, ainda, tem urgência de contratar; e

XXII - as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por livre iniciativa das Partes.

Têm as Partes, entre si, justo e acordado, o presente *Contrato Locação Não Residencial* ("Contrato"), que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

DEFINIÇÕES

Os termos em letras maiúsculas ora utilizados no presente Contrato no singular ou no plural, têm o significado previsto no **Anexo I.**

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Contrato a locação do Hotel, composto por suas unidades autônomas hoteleiras, suas áreas comuns, bens, equipamentos e instalações, pela **LOCADORA**, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, à **LOCATÁRIA**, para que a **LOCATÁRIA** exerça sua operação hoteleira, dentro dos padrões de um hotel da categoria econômica, em conformidade com a Marca, e observados os termos deste Contrato.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



1.1.1 O Hotel possui as seguintes características básicas, conforme o projeto em aprovação: 15 (quinze) pavimentos, sendo 1 (um) pavimento térreo e 14 (quatorze) pavimentos tipo, com 292 (duzentas e noventa e duas) unidades autônomas hoteleiras, 2 (dois) subsolos, ático e equipamento social; e 148 (cento e quarenta e oito) vagas de estacionamento

1.1.2 A qualquer momento e sem qualquer interferência da **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** poderá atualizar, a seu exclusivo critério, a Marca ou qualquer padrão da Marca, cujas despesas serão consideradas Despesas Operacionais.

1.2. Considerando a natureza deste Contrato, a **LOCATÁRIA** terá autonomia para promover a operação do Hotel a partir da Data de Abertura, definindo suas políticas operacionais e comerciais, implementando os seus padrões de operação, as normas e procedimentos administrativos, visando uma operação eficiente para o Hotel, sempre tendo como diretriz o Orçamento Operacional Anual e demais orçamentos que venham a ser apresentados à **LOCADORA**. Desta forma, a **LOCATÁRIA** terá o controle livre de qualquer interferência, interrupção ou alteração por parte da **LOCADORA**, sendo de sua exclusiva e integral responsabilidade todos os assuntos relacionados à operação e exploração do Hotel.

1.3. As Partes concordam que cooperarão entre si de todas as maneiras convenientes e adequadas para permitir que cada qual cumpra seus deveres estabelecidos neste Contrato, comprometendo-se a desempenhar adequadamente suas obrigações em relação ao cumprimento do objeto deste Contrato.

1.4. A **LOCADORA** reconhece e assume que a obrigação de cumprir os padrões da Marca e os conceitos operacionais da **LOCATÁRIA** é fundamental para o sucesso do Hotel, razão pela qual as Partes agirão de maneira sensata a assegurar o atendimento de tais padrões e especificações relacionadas à Marca.

1.5. A **LOCATÁRIA** será responsável pelo custeio e pela obtenção de todas as licenças e alvarás iniciais relacionados à operação do Hotel, desde que a Incorporadora disponibilize todos os documentos necessários requeridos pelos órgãos competentes a fim de viabilizar a obtenção das licenças e alvarás. A **LOCATÁRIA** será também responsável pela renovação das licenças e alvarás necessários à operação do Hotel, após sua abertura, mas os custos destas renovações serão considerados como Despesas Operacionais.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO

2.1. Na Data de Abertura do Hotel, que está prevista para ocorrer nos termos do Anexo IV, será iniciada a fase operacional do Hotel, quando, então, a contagem do prazo desta locação será iniciada, passando cada Parte a responder pela integralidade das obrigações locatícias ora pactuadas.

2.1.1. Desde que todas as condições listadas abaixo tenham sido devidamente cumpridas, a Data de Abertura do Hotel deverá ocorrer no primeiro dia útil subsequente à Data de Conclusão do Hotel e não ultrapassar o prazo de três (3) meses contados da expedição do Habite-se do Hotel:

(i) ocorrência da Entrega das Obras Civis,

(ii) obtenção de todas as licenças de funcionamento pela **LOCATÁRIA**;

(iii) realização da Assembleia de Instalação de Uso do condomínio;

(iv) conclusão da montagem, equipagem, decoração e pré-operação do Hotel, previstas para ocorrer em 03 (três) meses contados da expedição do Habite-se: e,

(v) realização da vistoria no Hotel, nos termos previstos na cláusula 2.3 abaixo.

2.2. O prazo da locação será de 09 (nove) anos e 11 (onze) meses, contados a partir da Data de Abertura.

2.2.1. O prazo de 09 (nove) anos e 11 (onze) meses, acima previsto, poderá ser prorrogado por 2 (duas) vezes, por igual período, mediante envio de correspondência pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** comunicando a sua intenção de prorrogar o prazo do presente Contrato, com antecedência mínima de 12 (doze) meses antes do término do prazo da locação.

2.2.2. Em caso de prorrogação da presente locação, os termos do presente Contrato serão mantidos, sem qualquer alteração, observado o disposto no item 15.4.3, abaixo.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

2.3. As condições de entrega do Hotel serão aquelas constantes do último relatório de vistoria emitido pela Fiscalizadora do FF&E e das Obras.

2.3.1. A responsabilidade da **LOCATÁRIA** é limitada à constatação de eventuais vícios aparentes e de fácil constatação, bem como pela verificação do cumprimento dos padrões da Marca, não lhe cabendo a verificação por quaisquer outros vícios, especialmente os ocultos, de solidez e segurança

2.3.2. A **LOCATÁRIA** não será responsável por verificar se a Incorporadora cumpriu com suas obrigações, atributos esses exclusivos dos condôminos proprietários.

2.3.3. Durante o prazo de vigência deste Contrato, a **LOCATÁRIA** deverá comunicar à **LOCADORA** a constatação de eventuais vícios para que ela, **LOCADORA**, tome as providências que entender cabíveis para sanar, com a maior brevidade possível, os vícios apontados pela **LOCATÁRIA**.

2.4. Findo o prazo ou extinta a locação por qualquer motivo, causa legal ou contratual, a **LOCATÁRIA** devolverá o Hotel à **LOCADORA**, observado o disposto no item 2.4.1 abaixo.

2.4.1. As Partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término da locação, deverão realizar vistoria conjunta no Hotel, na qual serão apuradas as condições do Hotel para sua devolução, com a assinatura do competente Termo de Vistoria, Termo de Entrega e Termo de Recebimento Definitivo do Hotel. Para os fins de vistoria e recebimento, não serão consideradas como alterações, inadequações ou descumprimentos os desgastes e perdas advindos do uso normal do Hotel, tampouco as alterações feitas ao longo do prazo contratado para fins de adequações à Marca e a uma melhor operacionalidade do Hotel, desde que feitas de acordo com as disposições do presente Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - VALOR DO ALUGUEL

3.1. Observado o disposto no item 3.1.2 abaixo, o início do pagamento dos aluguéis e dos demais encargos locatícios se dará após a Data de Abertura e será composto por uma parte fixa e uma variável (conjuntamente denominadas o "Aluguel"), devendo a **LOCATÁRIA**, quando de seu pagamento, promover a retenção de eventuais tributos incidentes sobre o Aluguel, se exigido pela legislação fiscal aplicável.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

3.1.1. O valor do Aluguel será assim composto:

(i) Aluguel Fixo Anual: é a parte fixa do valor do Aluguel, correspondente ao valor anual de R$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), corrigido anualmente (i) de acordo com 57% (cinquenta e sete por cento) da variação do INCC-DI/FGV, durante o período compreendido entre o 91º (nonagésimo primeiro) dia após o Lançamento e a data de Entrega das Obras Civis do Hotel, utilizando-se o índice divulgado no mês anterior ao de cada evento (N-1); e, (ii) após a Entrega das Obras Civis, pela variação integral do IGP-M/FGV, utilizando-se o índice divulgado no mês anterior ao da aplicação da atualização (N-1). Para fins de pagamento do Aluguel Fixo deverão ser observadas as disposições do item 3.1.6; e,

(ii) Aluguel Variável: é a parte variável líquida do valor do Aluguel, equivalente ao percentual de 33% (trinta e três por cento) do EBITDA anual do Hotel, calculado conforme disposto neste Contrato. Para fins de pagamento do Aluguel Variável deverão ser observadas as disposições do item 3.1.6.

3.1.1.1. Para fins de cálculo da atualização do Aluguel Fixo, a **LOCADORA** deverá notificar a **LOCATÁRIA**, por escrito, sobre a data do Lançamento, no prazo de cinco (5) dias úteis após a data de tal evento, devendo as Partes, ainda, observar as disposições abaixo.

3.1.1.2. Conforme previsto no Contrato de Serviços Técnicos, na hipótese de a Incorporadora promover a Entrega as Obras Civis dentro de 31 (trinta e um) meses contados do Lançamento, a **LOCATÁRIA** deverá considerar como data de início para fins de cálculo da atualização do Aluguel Fixo, a data de Lançamento.

3.1.1.3. Nos termos do Contrato de Serviços Técnicos, ficou ajustado que a Incorporadora terá um período de tolerância para a Entrega das Obras Civis de 90 (noventa) dias a contar do 1º dia após o término do 31º mês do Lançamento. Assim, as Partes ajustam que o número de dias não utilizados pela Incorporadora dentro do período de tolerância será incorporado no cálculo da atualização do Aluguel Fixo, antecipando-se a data de início da correção, aplicando-se, para tanto, 57% (cinquenta e sete por cento) do INCC-DI/FGV, *pro rata die*

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



3.1.1.4. Ocorrida qualquer das hipóteses previstas nos subitens 3.1.1.2 ou 3.1.1.3, acima, a atualização do Aluguel Fixo será recalculada para fins de refletir tais disposições.

3.1.2. As Partes acordam que será concedida à **LOCATÁRIA** uma carência de 60 (sessenta) dias, contados a partir da Data de Abertura, para início do pagamento do Aluguel Fixo.

3.1.3. O pagamento do Aluguel Fixo será anual, podendo ser antecipado mensalmente, caso em que o pagamento deverá ser efetuado no 5º (quinto) dia útil do mês, a critério da **LOCATÁRIA**, dependendo dos resultados operacionais do Hotel e da disponibilidade de caixa, devendo, ao término de cada exercício, ou seja, em 31 de dezembro, estar o Aluguel Fixo anual integralmente quitado.

3.1.4. O Aluguel Variável será pago pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** mensalmente, todo 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, devendo ser observadas as disposições previstas no item 3.5.

3.1.5. O pagamento do Aluguel deverá ser efetuado pela **LOCATÁRIA** mediante depósito na conta corrente que venha a ser indicada por escrito pela **LOCADORA**, valendo o comprovante de depósito bancário como recibo de cumprimento da obrigação.

3.1.6. As Despesas da Propriedade serão pagas pela **LOCATÁRIA**, por conta e ordem da **LOCADORA**, e o respectivo valor será deduzido da parcela do Aluguel a ser paga à **LOCADORA.** Caso o montante das parcelas do Aluguel não seja suficiente para cobrir as Despesas de Propriedade incorridas, tais despesas deverão continuar a ser deduzidas das próximas parcelas de Aluguel devidas até o reembolso integral da **LOCATÁRIA**. Desta forma, a **LOCATÁRIA** depositará em favor da **LOCADORA** o valor do Aluguel (Fixo e Variável), descontados os montantes relacionados às Despesas da Propriedade que ainda não tenham sido reembolsadas. Fica ajustado que na hipótese de o Aluguel devido em um certo ano ser insuficiente para suportar as Despesas da Propriedade incorridas neste ano, a **LOCATÁRIA** comunicará tal fato à **LOCADORA**, no prazo de 60 (sessenta) dias após o final de cada Exercício Financeiro, juntamente com a apresentação dos respectivos comprovantes das despesas, e a **LOCADORA** deverá custear os montantes necessários para liquidar os custos relacionados às Despesas de Propriedade, no prazo de 60 (sessenta) dias do recebimento do aludido comunicado.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

3.1.6.1. Durante o período de carência do Aluguel Fixo, caso o Aluguel Variável não seja suficiente para pagar as Despesas de Propriedade, a **LOCATÁRIA** antecipará o pagamento de tais despesas, descontando os valores incorridos das parcelas do Aluguel dos meses subsequentes.

3.1.7. Caso a **LOCADORA** não consiga custear os valores exigidos de Despesas de Propriedade na forma e prazo da cláusula 3.1.6 acima, a **LOCATÁRIA** não será responsável pelo pagamento das referidas despesas em nome e por conta da **LOCADORA** e, poderá optar por rescindir o presente Contrato por culpa da **LOCADORA**, desde que não purgada a mora pela **LOCADORA**, nos termos da cláusula 15.1.1 deste Contrato.

3.1.8. A **LOCATÁRIA** arcará com os acréscimos impostos pelos respectivos credores que decorram de atraso no pagamento das Despesas de Propriedade, exceto se o atraso decorrer da falta de aporte de valores pela **LOCADORA**, quando for hipótese de chamada de aporte, nos termos do item 3.1.6. deste Contrato.

3.1.9. Fica estabelecido que, se houver controvérsias das Partes a respeito do montante das Despesas de Propriedade apuradas pela **LOCATÁRIA** serão aplicáveis as disposições da cláusula 6.4 acerca dos valores em discussão.

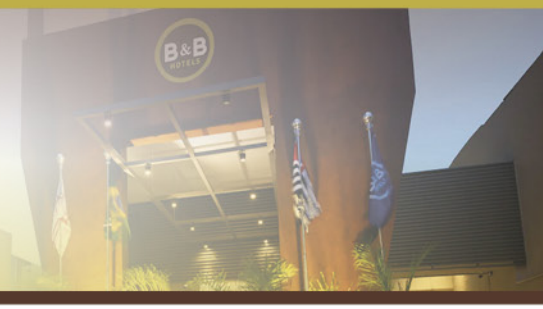
3.2. A **LOCATÁRIA** deverá entregar à **LOCADORA**

(a) mensalmente, na data de pagamento do Aluguel, relatório preliminar dos valores pagos, informando a receita bruta do Hotel no referido período;

(b) no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados do encerramento de cada trimestre civil, uma demonstração de resultados auditada, conforme previsto na Cláusula subsequente, contendo o EBITDA para o referido trimestre civil anterior; e,

(c) no prazo de 60 (sessenta) dias após o final de cada Exercício Financeiro, conforme previsto na Cláusula subsequente, as demonstrações financeiras auditadas, contendo o EBITDA do Exercício Financeiro anterior.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



3.3. O valor do primeiro Aluguel será calculado *pro rata temporis*, considerando a Data de Abertura e o final do primeiro Exercício Financeiro.

3.4. Em caso de atraso no pagamento do Aluguel, a **LOCATÁRIA** ficará obrigada ao pagamento do valor devido, atualizado monetariamente pelo Índice de Atualização, acrescido de Encargos Moratórios.

3.5. A **LOCATÁRIA** apurará os montantes efetivamente pagos a título de Aluguel Variável no ano anterior, para fins de sua compatibilização com os valores devidos, observadas as disposições da cláusula **4**.3 e subitens abaixo

3.6. A **LOCATÁRIA** assumirá integralmente eventual resultado operacional negativo do Hotel, de forma que a **LOCADORA** permanecerá responsável, exclusivamente, pelas Despesas de Propriedade.

CLÁUSULA QUARTA - AUDITORIA

4.1. As Demonstrações Financeiras anuais do Hotel deverão ser auditadas por Auditor, assim como deverão ser divulgadas, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, na página da rede mundial de computadores www.tarjab.com.br bem como no jornal "Folha de São Paulo", "Estado de São Paulo", ou outro de grande circulação na localidade do Hotel, no prazo de 02 (dois) meses contados do encerramento do Exercício Financeiro.

4.1.1. As informações financeiras trimestrais deverão ser revisadas por auditor independente registrado na CVM, assim como divulgadas, acompanhadas de notas explicativas e parecer do Auditor na página da rede mundial de computadores www.tarjab.com.br, bem como no jornal "Folha de São Paulo", "Estado de São Paulo", ou outro de grande circulação na localidade do Hotel, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados do encerramento de cada trimestre do Exercício Financeiro.

4.2. O Auditor não poderá ser Empresa Concorrente ou Pessoa Impedida, nos termos das definições do Anexo I.

4.2.1. A **LOCATÁRIA** cooperará com o Auditor para fins de realização da auditoria.

4.2.2. A auditoria deverá estar concluída dentro dos prazos indicados no item **4**.1 e seu subitem 4.1.1. (conjuntamente, o "Prazo de Auditoria").

JUR_SP - 29315738v12 11204002.378605 12

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

4.3. As demonstrações financeiras serão consideradas aceitas para todos os fins e efeitos de direito se (i) uma auditoria não for realizada e concluída durante o Prazo de Auditoria; e/ou (ii) a **LOCATÁRIA** ou a **LOCADORA** não contestarem os resultados da auditoria dentro de 60 (sessenta) dias após o seu recebimento.

4.3.1. Caso o Auditor demonstre que a **LOCATÁRIA** efetuou o pagamento em valor superior ao efetivamente devido, as Partes acordam que a **LOCATÁRIA** poderá compensar o valor pago a maior, mediante abatimento no valor dos Aluguéis subsequentes à data do recebimento, pela **LOCADORA**, da notificação da **LOCATÁRIA** neste sentido.

4.3.2. Caso o Auditor demonstre que a **LOCATÁRIA** efetuou o pagamento do Aluguel em valor inferior ao devido, as Partes acordam que a **LOCATÁRIA** deverá efetuar o pagamento da diferença dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do recebimento da notificação da **LOCADORA**, neste sentido. Ultrapassado este prazo sem que o pagamento seja realizado, serão aplicáveis os Encargos Moratórios ao montante devido, bem como o Índice de Atualização.

4.4. As despesas havidas com a auditoria serão consideradas Despesas da Propriedade e, portanto, da **LOCADORA**, exceto aquelas despesas com auditorias e consultorias realizadas para fins de atender às normas e requerimentos da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), que serão consideradas Despesas Operacionais.

CLÁUSULA QUINTA - TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS

5.1. Obriga-se a **LOCATÁRIA**, além do pagamento do Aluguel, a pagar todas as Despesas Operacionais, conforme definidas no **Anexo I.**

5.1.1. A **LOCADORA**, durante a vigência desta locação, será a única responsável por todas as Despesas da Propriedade, conforme definidas no **Anexo I**. Entretanto, caberá exclusivamente à **LOCATÁRIA** realizar, pontualmente, o pagamento, por conta e ordem da **LOCADORA**, deduzindo os respectivos valores do Aluguel a ser pago à **LOCADORA**, na forma da Cláusula 3.1.6 acima, desde que o valor do Aluguel anual seja suficiente para cobrir as Despesas de Propriedade incorridas no ano em referência.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5.2. Cada Parte será responsável pelo pagamento de todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento dos encargos de sua responsabilidade, nos seus respectivos vencimentos.

5.3. As Partes disponibilizarão, mediante requerimento da outra Parte, enviado por escrito e com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, os comprovantes dos pagamentos dos encargos sob sua responsabilidade, conforme pactuado neste Contrato.

CLÁUSULA SEXTA - REPAROS, CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO E SUBSTITUIÇÕES

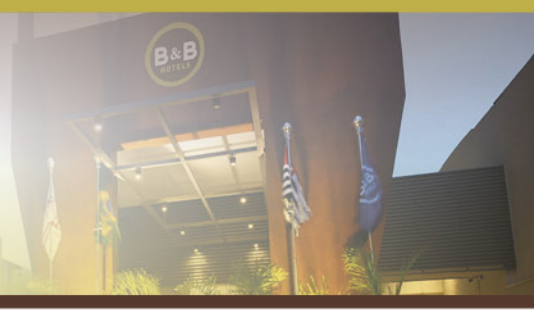
6.1. Com exceção das obras/benfeitorias mencionadas na cláusula 8.1 abaixo, nenhuma outra alteração, aumento ou melhoria que possa acarretar na alteração da estrutura ou que possa dar origem à modificação da categoria do Hotel poderá ser realizada por quaisquer das Partes sem o consentimento da outra Parte.

6.2. Não obstante o disposto na cláusula 6.1. acima, se a **LOCATÁRIA** verificar a necessidade de realizar reparos de emergência no Hotel, que sejam necessários para garantir a segurança dos hóspedes e do funcionamento adequado do Hotel, a **LOCATÁRIA** poderá, a seu critério, determinar a realização de tais reparações, e deverá comunicar à **LOCADORA** sobre tais reparações. A **LOCATÁRIA** poderá utilizar os recursos do Fundo de Reposição para realizar tais obras. Caso os montantes disponíveis no Fundo de Reposição não sejam suficientes para pagar os reparos emergenciais, a **LOCATÁRIA** poderá, a seu critério, deduzir o valor do montante incorrido do Aluguel subsequente a ser pago pela **LOCATÁRIA** até o reembolso integral. Fica resguardado à **LOCADORA** o direito de discutir a natureza da despesa efetuada em função do reparo promovido no Hotel, nos termos da cláusula 6.4, abaixo.

6.3. As Despesas Operacionais deverão ser pagas pela **LOCATÁRIA** com recursos operacionais e deverão ser indicadas no Orçamento Operacional Anual, como uma diretriz, ou em outro orçamento específico.

6.3.1. Por outro lado, todas as contratações que envolvam aquisição, modificação, manutenção, ampliação e reposição do Hotel, relativas aos itens classificados como Despesas de Propriedade, conforme definição contida no Anexo I, serão custeadas pela **LOCADORA**, sendo a **LOCATÁRIA** responsável por efetuar as contratações e os referidos

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



pagamentos em nome da **LOCADORA** através da utilização dos recursos disponíveis no Fundo de Reposição, observadas as disposições do item 8.4.2, abaixo.

6.4. Sempre que houver questionamento ou discordância quanto à classificação de uma despesa relativa à conservação, manutenção, reposição, modificação, ampliação e/ou manutenção do Hotel, as Partes se reunirão para discutir a questão, sendo que, se ao fim e ao cabo dos debates o valor incorrido tiver sido considerado em uma natureza de despesa diferente daquela inicialmente alocada, o valor respectivo será estornado e alocado na natureza de despesa apropriada

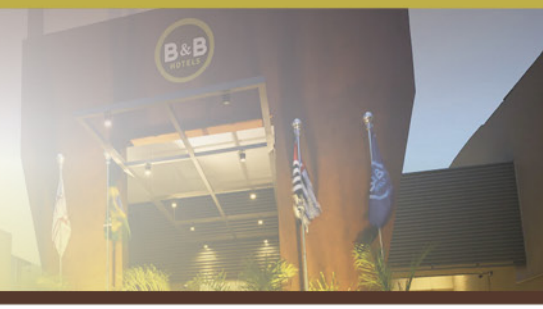
6.4.1. Não superando as Partes o impasse no prazo de 15 (quinze) dias, desde já indicam as Partes a Especialista (conforme definição do Anexo I), que será eleita de comum acordo, a qual deverá receber todas as informações sobre o impasse e, também no prazo de 15 (quinze) dias, manifestar-se a quem assiste razão no debate (arbitragem "*ad hoc*"), sempre objetivando o bom funcionamento do Hotel, especialmente de seu desempenho operacional e financeiro.

6.4.2. Referida Especialista será a verdadeira árbitra do conflito, obrigando-se as Partes a cumprir e a fazer cumprir sua decisão sem questionamentos, evitando-se, assim, a paralisação ou o prejuízo das atividades do Hotel.

6.4.3. O procedimento de arbitragem *ad hoc* acima previsto deverá ocorrer, preferencialmente, antes do início do Exercício Financeiro e os gastos respectivos serão suportados pela Parte que se sair vencida em razão da decisão da Especialista, tendo a Parte vencida o dever de restituir à Parte vencedora todas as despesas por ela havidas em até 15 (quinze) dias úteis contados da comunicação da Especialista de sua decisão, sob pena de incidência de Encargos Moratórios. Por outro lado, se a decisão da Especialista atribuir razão parcial a cada uma das Partes, os gastos serão rateados em igual proporção

6.5. Quaisquer obras de benfeitorias e reparos deverão ser realizadas de acordo com a legislação específica, quer no âmbito municipal, estadual ou federal, devendo, sempre que exigido, ser aprovadas previamente pelos órgãos públicos competentes, sem prejuízo da aprovação das Partes. As Partes cooperarão entre si para a obtenção de todas as autorizações e licenças legais necessárias aos fins pretendidos.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



6.6. Todas e quaisquer obras, adaptações ou reformas no Hotel ou em seus equipamentos devem ser realizadas considerando as estimativas previstas no Orçamento Operacional Anual ou em orçamento específico apresentado à **LOCADORA**. As obras emergenciais referidas no item 6.2 deste Contrato não necessitam de autorização prévia da **LOCADORA**; contudo, os respectivos gastos devem ser comprovados, mediante a apresentação dos correspondentes recibos de pagamento.

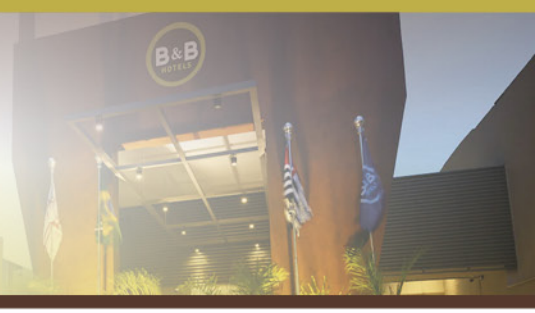
6.6.1. Ressalvadas as obras emergenciais, conforme disposto no item 6.2 acima, todas as obras, adaptações ou reformas estruturais e/ou extraordinárias no Hotel e que sejam pretendidas pela **LOCATÁRIA**, devem ter seu orçamento e plano de execução previamente submetidos à **LOCADORA**, que deverá se manifestar a respeito dentro do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, sendo a falta de manifestação considerada autorização.

6.6.2. Todas as obras e reparos a serem realizados no Hotel por qualquer das Partes deverão (i) se dar por meio de profissionais habilitados, com a devida anotação de responsabilidade técnica perante os órgãos competentes, devendo ainda manter total consonância com as normas e disposições condominiais e legais, municipais, estaduais e federais vigentes; (ii) estar asseguradas pela Parte ou pelo terceiro que tiver sido contratado, com a respectiva prova de quitação do prêmio de seguro, (iii) ter todas as licenças e autorizações necessárias, sejam elas do Poder Público ou não; (iv) não poderão afetar a segurança e solidez das edificações já existentes.

6.6.3. As benfeitorias e acessões introduzidas no Hotel: (i) deverão obedecer o mesmo padrão de construção do Hotel, bem como os padrões da Marca, e (ii) ficarão incorporadas ao Hotel

6.7. Caso a **LOCATÁRIA** constate e demonstre, após a Data de Abertura do Hotel que, durante a incorporação e construção do Hotel, a Incorporadora deixou de obedecer a qualquer projeto aprovado, nos termos do Contrato de Serviços Técnicos, de modo a impedir ou impactar substancialmente a operação do Hotel, a **LOCATÁRIA** poderá, a seu critério: (i) solicitar à **LOCADORA**, por escrito, que tome as providências necessárias perante a Incorporadora para a correção do projeto dentro de até 90 (noventa) dias contados do recebimento da comunicação, ou no menor prazo possível, se a natureza da obra exigir prazo mais extenso, ou (ii) promover os reparos por conta e ordem da **LOCADORA**, caso esta não o faça, cobrando-lhe os gastos

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



incorridos, que serão consideradas como Despesas de Propriedade, nos termos das cláusulas 6.6.1, 6.6.2 e 8.2 deste Contrato.

6.8. A **LOCADORA** se compromete a fazer com que as obras, reparos e benfeitorias, que sejam de sua responsabilidade, ocorram em dias e horários que não prejudiquem e/ou não paralisem as atividades do Hotel, ainda que sejam necessárias à conservação do Hotel, ou se tornarem necessárias por imposição legal, estatutária ou regulamentar. Independentemente da supervisão e coordenação da **LOCATÁRIA** no que toca às obras, reparos e benfeitorias empreendidos no Hotel após o início da fase operacional, a **LOCADORA**, por si ou por terceiros que contratar, às suas custas, poderá fiscalizá-las e acompanhá-las, evitando-se, assim, qualquer prejuízo à continuidade operacional do Hotel.

CLÁUSULA SÉTIMA – VISTORIA

7.1. A **LOCADORA**, por seus representantes ou prepostos especificamente indicados, poderá vistoriar o Hotel sempre que entender necessário, desde que mediante aviso prévio por escrito à **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de 07 (sete) dias.

7.1.1. A vistoria mencionada no item anterior está limitada à estrutura, instalações e equipamentos do Hotel, não podendo ser realizada qualquer vistoria relacionada à comercialização, operação, administração, tarifas aplicadas, sistemas de tecnologia etc. do Hotel.

7.1.2. As vistorias não poderão atrapalhar ou dificultar a operação do Hotel pela **LOCATÁRIA**, tampouco trazer qualquer tipo de incômodo ou desconforto aos hóspedes.

CLÁUSULA OITAVA - FUNDO DE REPOSIÇÃO

8.1. As obras e/ou benfeitorias relativas à aquisição, instalação, reparo e reposição dos itens de FF&E do Hotel ficam desde já autorizadas pela **LOCADORA**, e deverão ser realizadas pela **LOCATÁRIA**, que utilizará o montante disponível no Fundo de Reposição.

8.2. O Fundo de Reposição será utilizado, também, para custear (i) as obras estruturais e/ou extraordinárias do Hotel; e (ii) as obras e reparos emergenciais de qualquer natureza do Hotel. Para a hipótese prevista no item (i) desta cláusula, a utilização dos recursos do Fundo de Reposição pela **LOCATÁRIA**

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



está sujeita à anuência prévia da **LOCADORA**, nos termos da cláusula 6.6.1 supra.

8.3. O Fundo de Reposição não será utilizado para pequenos gastos rotineiros com a conservação, manutenção e substituição dos equipamentos necessários à operação hoteleira, os quais serão considerados como Despesas Operacionais, nos termos do Anexo I.

8.3.1. Por pequenos gastos rotineiros com a conservação, manutenção e substituição dos equipamentos necessários à operação hoteleira entendam-se aqueles que, por sua natureza, decorrem da manutenção e conservação rotineira, preventiva e/ou corretiva do Hotel, com o objetivo de reduzir ou impedir falhas na utilização do Hotel e de seus equipamentos, tais como, mas não se limitando a, troca de lâmpadas, pequenos reparos de pintura, ajustes hidráulicos e elétricos, manutenção de paisagismo, troca pontual de metais, luminárias, espelhos e acessórios, pequenos consertos de boxes de banheiro, troca pontual de revestimentos têxteis, e pequena reposição de itens de FF&E. Toda reposição e troca, ainda que pontual, que implique em mudança total, substancial ou relevante do acervo existente não será considerada como pequenos gastos rotineiros, mas será considerada como Despesa da Propriedade. Os pequenos gastos rotineiros com a conservação, manutenção e substituição dos equipamentos, para fins do presente, serão considerados Despesas Operacionais.

8.3.2. Em qualquer hipótese de reparo ou substituição, se a edificação ou o equipamento ainda estiver sujeito à garantia do fornecedor, a **LOCATÁRIA** deverá: (i) comunicar a **LOCADORA** para que esta use seus melhores esforços para executar qualquer garantia da construção que ainda esteja disponível em um tempo hábil, em se tratando da edificação; e, (ii) contatar o respectivo fornecedor do equipamento para buscar por reparo/manutenção, em se tratando de FF&E.

8.4. Será constituído o Fundo de Reposição, conforme definido no Anexo I, mantido por depósitos equivalentes ao percentual incidente sobre as Receitas Brutas mensais, conforme abaixo indicado:

Período	% da Receita Bruta Mensal
1° ano	1%
2° ano	2%
3° ano	3%

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

4° ano e seguintes	4%

8.4.1. As quantias relacionadas ao Fundo de Reposição serão depositadas na Conta do Fundo (definida nos termos do Anexo I), sendo consideradas exclusivamente como Despesas da Propriedade

8.4.2. Na medida em que os valores disponíveis na Conta do Fundo forem insuficientes para os fins a que se destinam, a **LOCATÁRIA** avaliará tal diferença e notificará a **LOCADORA**, justificando a discrepância entre os valores disponíveis e os valores complementares necessários. Se houver necessidade de contribuição extraordinária para financiar a Conta do Fundo, a **LOCATÁRIA** deverá enviar à **LOCADORA** relatório que comprove a necessidade da contribuição extraordinária, com a indicação do valor complementar. Se houver aprovação do valor complementar, a **LOCADORA** deverá depositar o valor necessário para cobrir as despesas na Conta do Fundo dentro de 30 (trinta) dias, ou em parcelas, conforme aprovado.

8.4.2.1. Caso a **LOCADORA** não concorde com os valores complementares indicados pela **LOCATÁRIA**, as Partes concordam em seguir o procedimento descrito na Cláusula 6.4 e itens subsequentes acima para resolver a controvérsia

8.5. As Partes acordam que os valores referentes ao Fundo de Reposição serão depositados mensalmente na Conta do Fundo após serem deduzidos dos valores do Aluguel pela **LOCATÁRIA**, mensalmente, sendo que a referida conta deverá ser movimentada exclusivamente pela **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA NONA - DEMAIS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

9.1. São obrigações da **LOCATÁRIA**, além daquelas previstas neste Contrato e na lei a ele aplicável:

(a) após a Data de Abertura, efetuar o pagamento do Aluguel e dos demais encargos locatícios, sempre pontualmente na data de seus respectivos vencimentos, observado o prazo de carência aplicado ao Aluguel Fixo;

(b) operar o Hotel de acordo com as exigências legais aplicáveis e os padrões da Marca;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

(c) encaminhar à **LOCADORA**, quando lhe forem efetivamente entregues, todas as notificações, avisos ou intimações de interesse ou destinadas à **LOCADORA**, mormente no que toca àquelas emanadas dos Poderes Públicos;

(d) assumir toda e qualquer responsabilidade prevista nas legislações trabalhista, fiscal e previdenciária incluindo, entre outras coisas, salários, contribuições sociais e seguro contra acidentes de trabalho, para todos os empregados do Hotel;

(e) manter a **LOCADORA** a salvo e indene de qualquer ação, demanda, cobrança ou pretensão de funcionários, prestadores de serviços, fornecedores contratados para a operação do Hotel, hóspedes, visitantes e demais usuários do Hotel, devendo requerer a exclusão da **LOCADORA** do polo passivo de qualquer ação e devendo reembolsar a **LOCADORA** de quaisquer despesas que esta venha a incorrer em razão de medidas adotadas por tais funcionários, prestadores de serviços, fornecedores, hóspedes, visitantes e usuários, incluindo, entre outros, honorários, verbas de sucumbência e condenações;

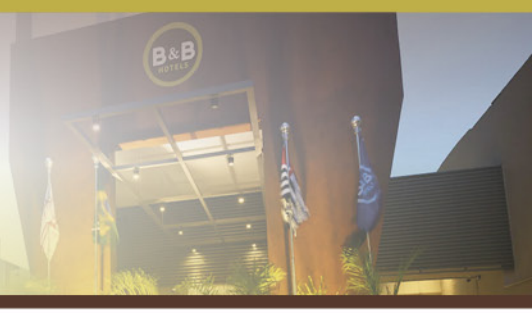
(f) assumir toda e qualquer responsabilidade por danos, de qualquer natureza, comprovadamente causados a hóspedes ou terceiros dentro das dependências do Hotel, devendo manter a **LOCADORA** a salvo e indene de qualquer demanda neste sentido, podendo, para tanto, utilizar os seguros que tenham sido contratados;

(g) comunicar imediatamente por escrito a **LOCADORA** qualquer anormalidade de natureza estrutural que porventura venha a surgir no Hotel, que comprometa a solidez de sua construção ou o uso de suas partes componentes, para que a **LOCADORA** providencie a reparação, se for o caso, ou a execução da garantia fornecida pela Incorporadora ou por terceiros; e

(h) elaborar e entregar à **LOCADORA** as demonstrações financeiras previstas no item 3.2, acima, e permitir ao Auditor o acesso a todas as informações da operação do Hotel.

9.1.1. A **LOCATÁRIA** deverá notificar a **LOCADORA** sobre a ocorrência de evento que a afete ou afete a operação do Hotel, incluindo todas as informações necessárias para se comprovar a existência das circunstâncias que impedem ou dificultem a operação do Hotel.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



9.1.2. Para que o evento alheio ao controle e/ou à vontade das Partes seja escusa aceitável para o impedimento da operação normal do Hotel, deverá a **LOCATÁRIA**, em até 10 (dez) dias da ocorrência do Evento Extraordinário, notificar por escrito a **LOCADORA** a respeito de tal evento, indicando com detalhes o impacto de tal ocorrência e justificando a impossibilidade, dificuldade ou inexistência de medidas aptas a solucioná-lo.

9.1.3. Com relação à mão-de-obra empregada no Hotel, a **LOCATÁRIA** declara:

(a) que não utilizará trabalho ilegal e se compromete a não utilizar práticas de trabalho análogo ao escravo, ou mão de obra infantil, salvo neste último caso se na condição de aprendiz, observando-se as disposições da legislação trabalhista;

(b) que não empregará menores de 18 (dezoito) anos de idade, inclusive na condição de aprendiz, em locais prejudiciais à sua formação, ao seu desenvolvimento físico, psíquico, moral e social, bem como em locais e serviços perigosos ou insalubres, em horários que não permitam a frequência à escola e, ainda, em horário noturno, considerando este período compreendido entre as 22h e 5h; e,

(c) que não utilizará práticas de discriminação negativa e limitativas ao acesso na relação de emprego ou a sua manutenção, tais como as decorrentes de motivos de sexo, origem, raça, cor, condição física, religião, estado civil, idade, situação familiar ou estado gravídico.

9.1.3.1. A **LOCATÁRIA** declara, ainda, que exigirá de terceiros que contratar a observância ao disposto acima, no que respeita à mão de obra por eles empregada.

9.2. São obrigações da **LOCADORA**, além daquelas previstas neste Contrato e na lei a ele aplicável:

(a) locar o Hotel à **LOCATÁRIA**;

(b) permanecer apta a locar o Hotel à **LOCATÁRIA**, durante todo o prazo do presente Contrato.

(c) garantir e conservar a posse mansa e pacífica do Hotel (unidades autônomas e áreas comuns), durante a vigência deste Contrato.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



mantendo-se a única titular do direito de locar o Hotel, não constituindo sobre ele qualquer gravame que venha a afetar sua ocupação e operação pela **LOCATÁRIA**;

(d) não turbar, nem esbulhar a posse da **LOCATÁRIA** sobre o Hotel, tampouco permitir que os sócios participantes da SCP o façam, envidando, ainda, seus melhores esforços para não permitir que terceiros turbem ou esbulhem tal posse;

(e) não interferir na operação hoteleira, tampouco permitir que os sócios participantes e terceiros com quem se relacionar interfiram na operação do Hotel;

(f) reconhecer o direito exclusivo da **LOCATÁRIA** de operar o Hotel, observadas unicamente as restrições previstas de forma expressa neste Contrato;

(g) não dar instruções diretas ou indiretas a empregados da **LOCATÁRIA**, bem como não interferir na atuação destes;

(h) imitir a **LOCATÁRIA** na posse do Hotel, na forma e prazo previstos neste Contrato;

(i) promover os melhoramentos, acessões, benfeitorias voluptuárias, necessárias e úteis que sejam de sua responsabilidade, de acordo com as disposições deste Contrato;

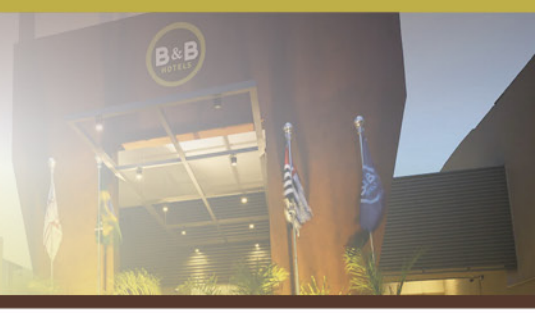
(j) responder pelos pagamentos de (i) reparos de solidez e de ordem estrutural ou que se refiram à segurança da edificação; (ii) e arcar com as Despesas da Propriedade, nos termos previstos neste Contrato;

(k) envidar seus melhores esforços para auxiliar a **LOCATÁRIA** na obtenção de todas as licenças necessárias para a operação do Hotel; e,

(l) não contratar por ela ou em nome do Condomínio os empregados contratados pela **LOCATÁRIA** para operar o Hotel pelo prazo de 2 (dois) anos do término do contrato de trabalho, salvo se houver rescisão do presente Contrato por culpa ou iniciativa da **LOCATÁRIA**, e desde que a **LOCATÁRIA** não transfira seus empregados para outro empreendimento por ela operado.

JUR_SP - 24315/38v11 11304002.3/8805 22

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CLÁUSULA DÉCIMA – SEGUROS

10.1. A **LOCATÁRIA** poderá, de acordo com sua experiência profissional, considerar a pertinência da garantia, os riscos, as responsabilidades civis envolvidas na operação do Hotel e contratar os seguintes seguros operacionais, além de outros que entender pertinente:

(a) seguro de responsabilidade civil para estabelecimento de hospedagem, com cobertura de danos, inclusive, mas não se limitando a roubo (i) sofrido por terceiros, hóspedes ou não, dentro das dependências do Hotel, ou (ii) causado por empregados, prepostos ou hóspedes do Hotel a terceiros, hóspedes ou não; e

(b) seguro de responsabilidade civil específico para toda e qualquer obra ou reforma que venha a ser realizada pela **LOCATÁRIA** no Hotel.

10.1.1. Se a **LOCATÁRIA** decidir contratar os seguros indicados na cláusula 10.1, acima, esses custos deverão ser considerados como Despesas Operacionais e a **LOCATÁRIA** deverá informar à **LOCADORA** sobre referida contratação no prazo de 10 (dez) dias após tal fato.

10.2. Sem prejuízo do disposto no item 10.1, acima, a **LOCATÁRIA** deverá contratar e manter em vigor durante a vigência deste Contrato, seguro patrimonial para o Hotel, de acordo com os padrões de seguro do Grupo B&B, contendo a cobertura mínima e condições previstas no Anexo V, (incluindo perda de receita), assegurando-o contra perdas e danos causados por incêndio, raios e todos os outros riscos cobertos pelo endosso da cobertura ampliada, tudo em montante suficiente a fazer frente à reposição dos mesmos, incluindo (i) danos causados por vendaval, furação, inundação, alagamento, chuva de pedras, demais intempéries da natureza, impacto de aeronaves, automóveis e outros veículos; (ii) danos elétricos causados por problemas nos sistemas elétricos e que provocam incêndio; (iii) derrame d'água ou outra substância líquida de instalações de chuveiros automáticos ("sprinklers"), se passível de cobertura; (iv) danos em vidros, caldeiras e maquinário, sistema de ar-condicionado, sistema telefônico, computadores etc. O seguro patrimonial aqui referido deverá ter a **LOCADORA** como beneficiária do produto relativo a sinistros envolvendo o Hotel e a **LOCATÁRIA** como beneficiária do produto relativo à eventual perda de receita, sendo que os gastos com sua contratação integrarão as Despesas da Propriedade.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



10.2.1. A apólice do seguro patrimonial mencionada na cláusula 10.2 acima deverá atender as disposições contidas no Anexo V ao presente Contrato, sendo que as respectivas despesas devem estar refletidas no Orçamento Operacional Anual.

10.2.2. A apólice do seguro patrimonial deverá ser contratada com seguradora de primeira linha e deverá estar em vigor a partir da Data de Abertura do Hotel, devendo ser renovada durante todo o termo do Contrato.

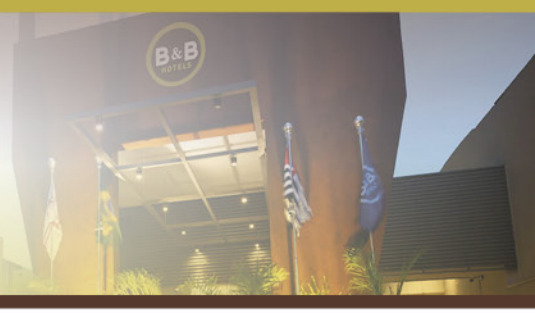
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - SINISTRO

11.1. No caso da ocorrência de sinistro que cause a perda total ou parcial do Hotel a **LOCATÁRIA** poderá, por sua escolha, optar por rescindir o presente Contrato, notificando a **LOCADORA** a esse respeito, dentro de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do sinistro, sem que seja devida qualquer penalidade à **LOCADORA**.

11.1.1. Caso a **LOCATÁRIA** não exerça a sua opção de rescisão do presente Contrato, conforme previsto no item 11.1., acima, e desde que recebida a indenização da seguradora, a **LOCADORA** deverá reconstruir ou reparar o Hotel para que ele volte a ser um empreendimento hoteleiro nos mesmos moldes e padrões anteriores ao sinistro, dentro do menor prazo possível a ser definido de comum acordo pelas Partes, hipótese em que a presente locação ficará suspensa até o regular término das obras de reconstrução ou reparo, montagem e equipagem das áreas reconstruídas e seu recebimento pela **LOCATÁRIA**.

11.1.2. Na hipótese de sinistro parcial e caso a **LOCATÁRIA** não exerça a sua opção de rescindir o presente Contrato, conforme previsto no item 11.1 acima, o presente Contrato continuará em vigor para as áreas do Hotel que não tenham sido afetadas pelo sinistro e as Partes deverão negociar o novo valor do Aluguel a ser pago, o qual deverá ser reduzido proporcionalmente à área física afetada e a importância desta área para a operação do Hotel, ou seja, o impacto sofrido pela **LOCATÁRIA** em sua operação decorrente da perda da área. Nesta hipótese, e desde que recebida a indenização da seguradora, a **LOCADORA** deverá reparar a área afetada do Hotel no menor prazo possível definido de comum acordo pelas partes, após o que o presente Contrato voltará a vigorar

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



para a totalidade da área do Hotel, nas mesmas condições aqui previstas.

11.1.3. Caso a locação seja mantida e a **LOCADORA** não reconstrua ou repare o Hotel conforme disposto nos subitens imediatamente anteriores, tal fato será considerado uma inadimplência desta e a **LOCATÁRIA** poderá rescindir o presente Contrato por inadimplência da **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – SUBLOCAÇÃO

12.1. A **LOCATÁRIA** poderá sublocar, conceder licença ou autorizar o uso de algumas áreas dentro do Hotel, com o intuito de agregar receita e benefícios à operação do Hotel. Para tanto, a **LOCATÁRIA** deverá observar os seguintes requisitos:

(a) o prazo da sublocação, licença ou concessão será limitado ao prazo de duração deste Contrato, inclusive no caso de término antecipado; e

(b) os sublocatários, licenciados ou concessionários renunciarão a qualquer direito sob o qual se fundamentaria uma ação renovatória ou revisional.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DIREITO DE PREFERÊNCIA

13.1. Em caso de alienação do Hotel, no todo ou em parte, ou de suas unidades autônomas hoteleiras, o novo proprietário/adquirente deverá respeitar o presente Contrato durante toda sua vigência.

13.1.1. A alienação das unidades autônomas do Hotel a terceiros é uma condição essencial da estruturação do empreendimento e deste negócio, razão pela qual a **LOCATÁRIA** autoriza, desde já, a alienação de unidades autônomas do Hotel a terceiros, observadas as condições do presente Contrato, de modo que a **LOCATÁRIA** renuncia, em caráter irrevogável e irretratável, a qualquer direito de preferência na aquisição de aludidas unidades na fase de comercialização da Incorporadora com os adquirentes de futuras unidades autônomas. Em se tratando de qualquer forma de alienação, ainda que sob cessão, que não seja feita pela Incorporadora, neste caso, então, a **LOCATÁRIA** terá direito de preferência, conforme item abaixo.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

13.2. Em caso de alienação do Hotel ou de qualquer unidade autônoma do Hotel deverá ser concedido pelo respectivo titular o direito de preferência à **LOCATÁRIA**, nos termos do art. 27 da Lei Federal n.º 8.245/91. Para tanto, a oferta do direito de preferência deverá ser feita por meio de notificação escrita, entregue mediante protocolo, por Cartório de Títulos e Documentos ou por correio com aviso de recebimento, sendo concedido à **LOCATÁRIA** o prazo máximo de 15 (quinze) dias para manifestação.

13.2.1. Em caso de alienação de qualquer unidade autônoma do Hotel a terceiros, o adquirente ficará obrigado a respeitar este Contrato até o final, independente de seu registro no Registro de Imóveis competente, ficando o alienante obrigado a incluir cláusula nesse sentido no respectivo contrato de alienação.

13.2.2. A **LOCADORA** e os Sócios Participantes não poderão comercializar suas unidades para Empresa Concorrente ou Pessoa Impedida. A vedação mencionada nesta cláusula deverá ser informada por cada alienante de unidade autônoma aos respectivos adquirentes no âmbito do contrato de compra e venda das unidades autônomas, conforme estabelecido nos documentos da incorporação do Hotel e no contrato social da SCP.

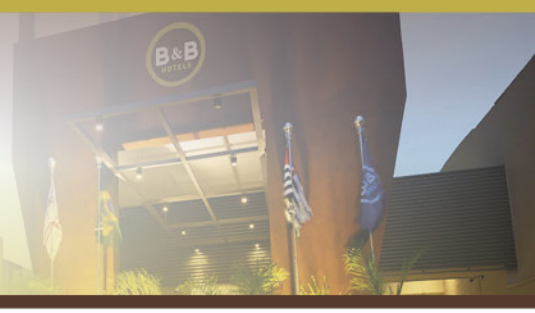
13.2.3. Caso a venda pretendida por determinado titular não se concretize no período de 60 (sessenta) dias contados da renúncia pela **LOCATÁRIA** ao seu direito de preferência, o procedimento de oferta previsto no item 13.2 acima deverá ser repetido novamente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESAPROPRIAÇÃO

14.1. No caso de desapropriação total do Hotel, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, ficando as Partes desoneradas e desobrigadas de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, ressalvado à **LOCADORA**, porém, o direito de haver do órgão expropriante a indenização a que porventura tiver direito.

14.1.1. Em caso de desapropriação parcial do Hotel, a **LOCATÁRIA** avaliará não só a extensão física da parte desapropriada, como também o impacto operacional que a falta dessa parte poderá causar à regular atividade hoteleira, podendo a **LOCATÁRIA**, a seu critério, optar (i) pela continuidade deste Contrato; ou (ii) pela sua resolução, sem qualquer ônus ou penalidade, seja a que título for, ressalvado à **LOCADORA**,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



porém, o direito de haver do órgão expropriante a indenização a que eventualmente tiver direito.

14.1.2. Se houver o prosseguimento do Contrato, nos termos do item 14.1.1 acima, as Partes deverão negociar o novo valor do Aluguel a ser pago, o qual deverá ser reduzido proporcionalmente à área física afetada e a importância desta área para a operação do Hotel, ou seja, o impacto sofrido pela **LOCATÁRIA** em sua operação em razão da perda da área.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PENALIDADES E HIPÓTESES DE RESCISÃO

Seção I - PENALIDADES

15.1. As Partes se obrigam a respeitar o presente Contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a Parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal, na multa correspondente a 5% (cinco por cento) o valor do Aluguel Fixo anual, que será sempre paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido. A multa ora estabelecida não se aplica à falta de pagamento do aluguel, considerando que para essa hipótese existe previsão de penalidade específica (item 3.4).

15.1.1. Em caso de infração contratual, a Parte lesada deverá notificar a outra, por escrito, judicial ou extrajudicialmente, concedendo-lhe prazo de 30 (trinta) dias para purgação da mora. Persistindo o inadimplemento da obrigação, o presente Contrato poderá ser resolvido de pleno direito, a critério exclusivo da Parte lesada, sem embargo de a Parte lesada tomar as medidas judiciais competentes e pleitear o pagamento de indenização por perdas e danos diretos, além do recebimento da multa estabelecida no item 15.1, observado o quanto disposto nas Seções III e IV desta Cláusula Décima Quinta.

15.1.2. O prazo de purgação da mora previsto no subitem 15.1.1, acima, não se aplicará caso a infração contratual cause danos irreversíveis e imediatos à Parte lesada e/ou terceiros, situação na qual a mora deverá ser imediatamente purgada, respondendo a Parte inadimplente, ainda, pelas perdas e danos por ela causados.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



15.1.3. Na hipótese de a mora da Parte inadimplente causar danos imediatos à Parte lesada e/ou terceiros, mas reversíveis, a Parte inadimplente somente estará isenta das penalidades previstas no presente Contrato se, efetivamente, reverter integralmente todas as perdas e danos causados por seu inadimplemento.

Seção II - HIPÓTESES DE RESCISÃO SEM CULPA DAS PARTES

15.2. O presente Contrato poderá ser terminado na ocorrência das seguintes hipóteses

(a) se o Hotel, por qualquer razão, for totalmente desapropriado;

(b) se o Hotel, por qualquer razão, for parcialmente desapropriado e desde que a **LOCATÁRIA** opte pela rescisão do presente Contrato, nos termos do item 14.1.1, acima;

(c) se o Hotel, por qualquer razão, for total ou parcialmente destruído, não sendo possível sua reparação ou reconstrução na forma e prazo previstos neste Contrato e desde que a **LOCATÁRIA** opte pela rescisão do presente Contrato, na forma dos itens 11.1.1 e 11.1.2, acima;

(d) quaisquer Eventos Extraordinários que impeçam a operação normal do Hotel por um período superior a 6 (seis) meses, contados da ocorrência do evento, conforme o caso;

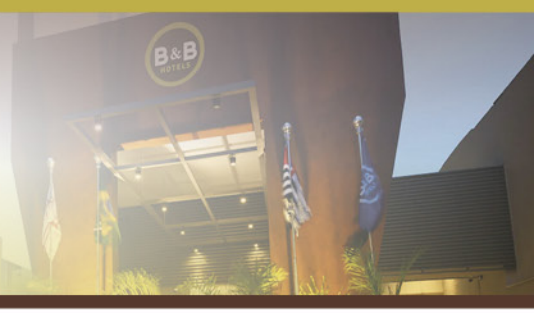
(e) cessarem os efeitos de todas as licenças, permissões, alvarás, decretos e demais atos normativos necessários à operação do Hotel, sem que seja possível à **LOCATÁRIA** renová-los e desde que tal impossibilidade de renovação não tenha decorrido de culpa da **LOCADORA** nem da **LOCATÁRIA**;

(f) rescisão antecipada do Contrato de Prestação de Serviços Técnicos;

(g) a desistência, pela Incorporadora, da incorporação imobiliária do Hotel, no prazo de carência da incorporação, conforme art. 34 da Lei 4.591/64; e,

(h) decurso do Prazo Inicial deste Contrato ou de qualquer de suas renovações.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



15.2.1. Terminado o Contrato em razão da ocorrência de qualquer das hipóteses acima, não será devida qualquer penalidade ou compensação de uma Parte à outra, e a **LOCATÁRIA** deverá transferir o FF&E Inicial ao Hotel, observado o disposto nos itens 15.2.2 e 15.2.3, abaixo.

15.2.2. Em caso de término deste Contrato pelas razões previstas nos itens "a" a "g" da cláusula 15.2, os valores do aporte de FF&E Inicial, das despesas pré-operacionais e do capital de giro inicial, se já houverem sido custeados pela **LOCATÁRIA**, serão a ela devidos pela **LOCADORA**, calculados de forma proporcional ao período de cumprimento do Contrato, devidamente corrigidos pelo Índice de Atualização, desde cada desembolso e até a data de seu efetivo pagamento pela **LOCATÁRIA**, conforme os demonstrativos apresentados pela **LOCATÁRIA** nesse sentido.

15.2.3. Terminado o Contrato pelo decurso do Prazo Inicial e não sendo renovada a locação, a **LOCADORA** ou o condomínio adquirirá da **LOCATÁRIA** o FF&E inicial pelo seu valor residual contábil, observando as disposições do Sistema Contábil, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do término do Contrato, não sendo devido qualquer reembolso de valores a título de despesas pré-operacionais e de capital de giro inicial do Hotel.

15.2.3.1. Para efeitos do presente Contrato, as Partes concordam que o valor residual contábil do FF&E deverá ser verificado com base na amortização linear do valor ao longo do Prazo Inicial do Contrato.

15.2.4. Os valores devidos à **LOCATÁRIA** a título de FF&E inicial, de despesas pré-operacionais e de capital de giro inicial, nos termos desta seção, serão considerados líquidos, certos e exigíveis. Enquanto a **LOCATÁRIA** não for ressarcida de tais valores poderá exercer o direito de retenção do Hotel.

Seção III - HIPÓTESES DE RESCISÃO POR CULPA DA LOCADORA

15.3. O presente Contrato poderá ser terminado pela **LOCATÁRIA** na ocorrência das seguintes hipóteses:

(a) infração contratual da **LOCADORA**, que não seja sanada nos termos previstos neste Contrato;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

(b) se a **LOCADORA** tiver sua falência decretada, for dissolvida, liquidada, ou declarada insolvente: e,

(c) término antecipado da SCP sem que outra seja constituída nos termos deste Contrato.

15.3.1. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses acima, será facultado à **LOCATÁRIA** rescindir este Contrato por infração da **LOCADORA**, hipótese em que a **LOCADORA** deverá:

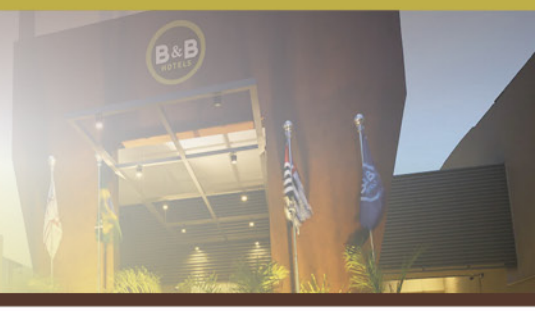
(i) pagar à **LOCATÁRIA** a penalidade compensatória, equivalente a R$9.000.000,00 (nove milhões de reais), corrigida monetariamente pelo índice de Atualização a partir da Data de Abertura do Hotel, calculada proporcionalmente ao período da locação já decorrido, mas sempre observado o valor mínimo de 01 (um) Aluguel Fixo Anual vigente à época e desde que a rescisão ocorra dentro do Prazo Inicial e não de suas renovações, sem prejuízo das perdas e danos diretos sofridos pela **LOCATÁRIA** que, por sua vez, estarão sempre limitados ao valor de 01 (um) Aluguel Fixo Anual (excluída a responsabilidade da **LOCADORA** pelo pagamento de danos indiretos, emergentes e lucros cessantes, a qualquer título), e,

(ii) se a rescisão ocorrer após a Data de Abertura do Hotel, além da penalidade prevista no item (i) acima, reembolsar a **LOCATÁRIA** pelas despesas que esta tiver, que decorram da demissão e rescisão dos contratos de trabalho dos seus empregados que trabalharem no Hotel, sendo certo que a **LOCATÁRIA** permanecerá exclusivamente responsável por eventuais demandas decorrentes dos contratos de trabalho dos seus empregados. Os valores incorridos a esse título serão considerados como valores líquidos, certos e exigíveis, passíveis de cobrança pela via executiva, tudo sem embargo da aplicação dos procedimentos de término adiante estipulados.

15.3.1.1 Os valores devidos à **LOCATÁRIA** a título de penalidade compensatória serão considerados líquidos, certos e exigíveis. Apenas para fins de referência, a multa estipulada na cláusula 15.3.1 acima foi calculada considerando a somatória dos valores de FF&E inicial do Hotel, das despesas pré-operacionais e do capital de giro inicial que serão arcados pela **LOCATÁRIA**.

15.3.1.2. A **LOCADORA** declara estar ciente e concordar que nos termos da legislação em vigor a ela não é conferido o direito de

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



denúncia da locação, tampouco sua rescisão imotivada. Não obstante, caso a **LOCADORA** deseje reaver o Hotel antes do vencimento do prazo que estiver em curso, tal retomada dependerá de prévia e expressa concordância da **LOCATÁRIA**, bem como do antecipado pagamento dos valores referidos na cláusula 15.3.1, itens (i) e (ii).

Seção IV - HIPÓTESES DE RESCISÃO POR CULPA DA LOCATÁRIA

15.4. O presente Contrato poderá ser terminado pela **LOCADORA** na ocorrência das seguintes hipóteses:

(a) infração contratual da **LOCATÁRIA**, inclusive atraso no pagamento do Aluguel, que não seja sanada dentro de 30 (trinta) dias após o recebimento da notificação da **LOCADORA** nesse sentido;

(b) se a **LOCATÁRIA** tiver sua falência decretada, pleitear ou tiver requerida recuperação judicial ou extrajudicial, for dissolvida, liquidada, ou declarada insolvente; ou.

(c) abandono do Hotel pela **LOCATÁRIA**.

15.4.1. Em qualquer caso de rescisão deste Contrato por culpa da **LOCATÁRIA**:

(i) a penalidade compensatória será equivalente a R$9.000.000,00 (nove milhões de reais), corrigida monetariamente pelo Índice de Atualização a partir da Data de Abertura do Hotel, calculada proporcionalmente ao período de cumprimento da locação já decorrido, mas sempre observado o valor mínimo de 01 (um) Aluguel Fixo Anual vigente à época, sem prejuízo das perdas e danos diretos sofridos pela **LOCADORA** que, por sua vez, estarão sempre limitados ao valor de 01 (um) Aluguel Fixo Anual (excluída a responsabilidade da **LOCATÁRIA** pelo pagamento de danos indiretos, emergentes e lucros cessantes);

(ii) a **LOCATÁRIA** terá o direito a ser reembolsada dos valores que já tiverem sido aportados ou investidos por ela no Hotel, a título de financiamento e implantação do FF&E inicial, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial, conforme demonstrativos a serem apresentados pela **LOCATÁRIA**, os quais serão automaticamente compensados com o valor da multa prevista no item (i) acima. Referidos valores de FF&E inicial, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial do Hotel serão

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

depreciados, proporcionalmente ao prazo de cumprimento do Contrato; e,

(iii) o FF&E inicial será transferido à **LOCADORA** ou ao condomínio automaticamente, sem qualquer custo adicional à **LOCADORA**.

15.4.2. A **LOCATÁRIA** poderá denunciar antecipadamente este Contrato, dentro do Prazo Inicial, desde que comunique a **LOCADORA** com 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, caso em que serão aplicáveis as disposições da cláusula 15.4.1, acima, além da obrigação de a **LOCATÁRIA** continuar efetuando regularmente os pagamentos dos Aluguéis (Fixo e Variável) durante o período de aviso prévio.

15.4.3. Após o Prazo Inicial, havendo renovação do presente Contrato, a **LOCATÁRIA** poderá denunciá-lo antecipadamente, desde que comunique a **LOCADORA** com 120 (cento e vinte) dias de antecedência, arcando, ainda, com a multa equivalente a 1/2 (meio) Aluguel Fixo Anual, proporcional ao período de cumprimento do prazo de prorrogação do Contrato, devendo a **LOCATÁRIA** efetuar regularmente os pagamentos dos Aluguéis (Fixo e Variável) durante o período de aviso prévio.

15.5. Caso a **LOCATÁRIA** venha a abandonar o Hotel, a **LOCADORA** ficará autorizada a se imitir na posse do Hotel, aplicando-se a penalidade prevista na cláusula 15.4.1.

15.6. Para os fins das cláusulas 15.2.2. e 15.4.1 (ii), acima, a **LOCATÁRIA** informará à **LOCADORA** o valor despendido com a aquisição e instalação do FF&E inicial, bem como com as despesas pré-operacionais e de capital de giro inicial do Hotel, dentro de 30 (trinta) dias contados da Data de Abertura do Hotel.

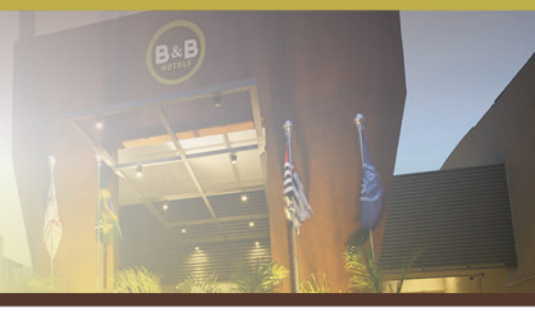
Seção V - PROCEDIMENTOS DE TÉRMINO

15.7. Em qualquer hipótese de término deste Contrato, seja por qualquer razão, as Partes procederão da seguinte forma:

(a) até a Data de Término:

(1) a **LOCATÁRIA** providenciará a retirada de quaisquer bens que exibirem ou incorporarem a Marca, ficando ajustado que (i) se o término decorrer de ato imputável a **LOCATÁRIA**, esta arcará com as despesas de retirada (ii) se o término decorrer do decurso

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



do prazo ou de ato imputável à **LOCADORA**, os gastos com a retirada serão considerados Despesas da Propriedade;

(2) a **LOCATÁRIA** retirará quaisquer informações ou materiais (inclusive *software*, banco de dados, manuais e informações técnicas) que forem de sua propriedade ou que constituam especificamente instrumento de sua atividade empresarial, não estando obrigada a entregar cópia à **LOCADORA**;

(3) até 30 (trinta) dias antes da Data de Término, o Hotel deverá ter sido vistoriado pelas Partes e assinado o respectivo Termo de Vistoria;

(4) as Partes deverão ter sido reembolsadas dos valores líquidos, certos e exigíveis previstos neste Contrato, que lhes sejam devidos;

(5) a **LOCATÁRIA** divulgará comunicado ao mercado, a fim de informar a terceiros sobre o término da relação jurídica com a **LOCADORA**;

(6) a **LOCATÁRIA** tomará todas as medidas para a demissão dos empregados, arcando com as despesas correspondentes, salvo na hipótese de rescisão por culpa da **LOCADORA**, como previsto no item 15.3.1 (ii) acima;

(7) a **LOCATÁRIA** poderá, a seu exclusivo critério, autorizar a contratação, pela **LOCADORA**, pelo Condomínio, ou por terceiro indicado pela **LOCADORA**, dos empregados contratados pela **LOCATÁRIA** para operar o Hotel, comprometendo-se a efetuar a transferência dos registros dos empregados, quando for o caso, na forma da legislação aplicável;

(8) a **LOCATÁRIA** rescindirá todos os contratos com prestadores de serviços e fornecedores do Hotel, salvo se a **LOCADORA** optar por assumir (por si, pelo Condomínio ou por terceiro por ela indicado) os referidos contratos;

(9) a **LOCATÁRIA** cooperará no que for possível com a **LOCADORA** para transferir a esta e/ou a seus prepostos devidamente indicados todas e quaisquer licenças e alvarás que envolvam o Hotel e suas atividades, ressalvando-se, entretanto,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



que essa cooperação será sem qualquer custo à **LOCATÁRIA**, arcando a **LOCADORA** com os respectivos gastos; e.

(10) a **LOCATÁRIA** honrará todos os negócios e reservas celebrados e devidos até Data de Término.

(b) na Data de Término:

(1) desde que cumpridos os termos e condições relacionados ao término deste Contrato, a **LOCATÁRIA** restituirá o Hotel, em bom estado de conservação, transferindo a posse à **LOCADORA** ou a um preposto que vier a ser oportunamente indicado por escrito, com todos seus ativos permanentes que tenham sido adquiridos para substituí-los e/ou para incrementar as atividades desenvolvidas no Hotel, bem como entregará à **LOCADORA** todas e quaisquer chaves ou outros dispositivos de acesso,

(i) a restituição do Hotel se caracterizará pela devolução do Hotel à **LOCADORA** conjuntamente com a vistoria indicada na letra "a.3", anterior, e a assinatura do respectivo Termo de Vistoria;

(ii) a não realização da vistoria e/ou a assinatura do Termo de Vistoria pela **LOCADORA** dentro do prazo acima estipulado fará com que o Hotel seja considerado devidamente restituído, salvo se tal ocorrência se der por culpa da **LOCATÁRIA** e/ou por Eventos Extraordinários, situação na qual a Vistoria deverá ser prorrogada e realizada no menor prazo possível; e,

(iii) a **LOCADORA** poderá não receber a posse do Hotel se, na vistoria, ficar constatado que o mesmo não atende as condições estabelecidas neste Contrato para sua transferência à **LOCADORA**.

(2) todas as apólices coletivas de seguro que estiverem na posse ou forem contratadas pela **LOCATÁRIA** e que incluam o Hotel cessarão às 23h59min da Data de Término, devendo a **LOCADORA** ser a responsável por obter cobertura de seguro para o Hotel a partir de tal data.

(c) após a Data de Término;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

(1) dentro de 60 (sessenta) dias após a Data de Término, a **LOCATÁRIA** preparará e apresentará à **LOCADORA** a última Demonstração Financeira para fins de apuração do último Aluguel Variável a ser pago;

(2) dentro de 30 (trinta) dias contados do recebimento da última Demonstração Financeira, a **LOCADORA** notificará a **LOCATÁRIA** informando a aprovação ou não da mesma, sendo que a desaprovação deverá ser acompanhada de uma exposição dos motivos detalhada, de forma a permitir que a **LOCATÁRIA** possa se posicionar e razoavelmente atender às solicitações e questionamentos apresentados. A **LOCADORA** não negará, nem atrasará injustificadamente a aprovação da Demonstração Financeira final, evitando, assim, o atraso no pagamento do último Aluguel Variável. A omissão por parte da **LOCADORA** em responder à Demonstração Financeira tempestivamente configurará a aprovação da mesma;

(3) uma vez que a Demonstração Financeira final seja aprovada ou considerada aprovada por qualquer dos métodos descritos neste Contrato, as Partes farão os ajustes necessários a respeito do Aluguel Variável, sendo que o saldo do Aluguel Variável, se houver, deverá ser pago pela parte competente, em 40 (quarenta) dias contados do recebimento da última Demonstração Financeira, conforme cláusula anterior;

(4) dentro de 90 (noventa) dias a contar da Data de Término, a **LOCATÁRIA** quitará todas as suas dívidas e obrigações pendentes ou contingentes, que sejam de sua responsabilidade, relacionadas a todos os tributos, despesas com seguridade social ou quaisquer outras cobranças e impostos governamentais, evitando qualquer responsabilidade ao novo locatário ou administrador, ou, ainda, à **LOCADORA**; e,

(5) a **LOCADORA**, por sua vez, por si ou por terceiros que contratar, honrará todos os acordos comerciais de hospedagem e reservas firmados pela **LOCATÁRIA** e que se vencerem após a Data de Término, salvo se a **LOCADORA** comunicar a **LOCATÁRIA** de que o Hotel não terá continuidade de operação em 150 (cento e cinquenta) dias antes da Data de Término

15.7.1. A **LOCATÁRIA**, sem qualquer custo que não os eventualmente previstos neste Contrato, cooperará no que for

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



possível com a **LOCADORA**, envidando seus melhores esforços para realizar, sem qualquer solução de continuidade ou impacto operacional desfavorável, o processo de transição das atividades para o novo locatário ou administrador do Hotel.

15.7.2. A **LOCADORA** não terá qualquer direito, a partir da Data de Término, de utilizar ou dispor de quaisquer bens que exibirem ou incorporarem a Marca, exceto se de acordo com os termos aqui dispostos. Fica entendido e acordado que a **LOCADORA** só poderá fazer o uso antes mencionado, a partir da Data de Término, se devidamente autorizada por escrito. Da mesma forma, a **LOCADORA** necessitará de autorização da **LOCATÁRIA** para ceder bens que exibirem ou incorporarem a Marca a qualquer pessoa física ou jurídica, a menos que essa pessoa física ou jurídica esteja especificamente autorizada por escrito pela **LOCATÁRIA** (quer segundo uma licença desta ou de qualquer outra forma) a usar o bem que exiba ou incorpore a Marca.

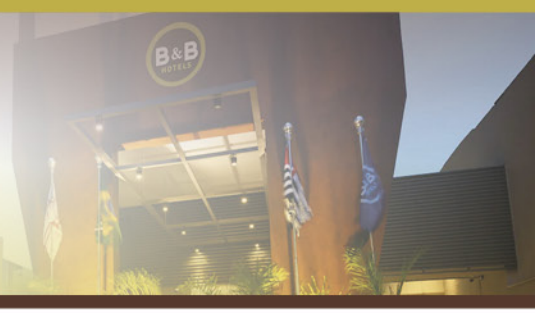
15.8. Na eventual transição entre a **LOCATÁRIA** e o novo locatário ou administrador, os procedimentos de substituição deverão ocorrer de acordo com prazo e condições a serem estabelecidos pelas Partes, atuando a **LOCADORA** como coordenadora da referida transição, de modo a controlar a tomada de decisões e a realizar as atividades necessárias para que ocorra sem solução de continuidade operacional.

15.9. As disposições relacionadas aos procedimentos de término serão aplicáveis em qualquer hipótese de término do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

16.1. Nenhuma das Partes poderá ceder ou transferir os direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato sem a autorização prévia da outra Parte, ficando permitida, entretanto, eventuais reorganizações societárias ou mudança de controle, observado o procedimento disposto no item 16.2. abaixo. Para os fins de notificação de uma Parte para solicitação de autorização para a promoção de cessão nos termos desta Cláusula, a Parte cedente deverá encaminhar à outra Parte uma notificação contendo as informações a respeito da cessionária, tendo a Parte receptora da notificação o prazo de 60 (sessenta) dias para se manifestar, sob pena de seu silêncio ser considerado como concordância ao pleito formulado.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



16.1.1. Qualquer cessão realizada nos termos deste Contrato obrigará a cessionária ao cumprimento de todos seus termos e condições.

16.1.2. Realizada uma cessão ou transferência, as Partes, juntamente com a cessionária, celebrarão termo com a cessionária que declarará, expressa e formalmente, sua ciência e anuência a este Contrato, bem como que cumprirá fielmente os deveres e obrigações nele previstos

16.1.3. Qualquer cessão ou transferência feita em desacordo com os termos desta Cláusula será configurada como não autorizada, sujeitando a Parte infratora às penalidades previstas neste Contrato.

16.2. Observado o disposto no item 16.2.1, abaixo, fica desde já permitida a cessão ou transferência do presente Contrato por qualquer das Partes a empresas Afiliadas (desde que estas não sejam uma Empresa Concorrente ou Pessoa Impedida), sem necessidade de obtenção de autorização da outra Parte, devendo a Parte cedente, entretanto, comunicar tal fato à outra Parte, dentro de 30 (trinta) dias contados do ato, e desde que respeitado o estabelecido na cláusula 19, abaixo, a respeito da manutenção da garantia locatícia.

16.2.1. Fica desde já facultado à **LOCADORA** o direito de contratar uma pessoa física ou jurídica para atuar como *asset manager*, que poderá, também, passar a ser a sócia ostensiva da SCP ou adquirir o controle societário da Sócia Ostensiva. Neste caso, eventual cessão ou transferência do presente Contrato para a pessoa escolhida para ser o *asset manager* deverá ser submetida à prévia aprovação da **LOCATÁRIA**, que terá o direito de vetar a indicação específica, porém de forma fundamentada. Nesta situação, a **LOCATÁRIA** deverá se manifestar em até 60 (sessenta) dias contados de notificação da **LOCADORA**, sendo seu silêncio interpretado como anuência.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA PROPRIEDADE INTELECTUAL

17.1. Toda a Propriedade Intelectual (nesta incluída o banco de dados usado no Hotel) é da **LOCATÁRIA** ou de uma Afiliada ou licenciadora da **LOCATÁRIA**, sendo que em todos os casos permanecerão propriedade exclusiva de sua titular, e nada neste Contrato conferirá à **LOCADORA** o direito de copiar ou de usar tal Propriedade Intelectual e banco de dados.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



17.2. Durante o prazo deste Contrato, as Partes acordam que a Propriedade Intelectual e o banco de dados da **LOCATÁRIA** permanecerão confidenciais e não serão revelados a ninguém, além de seus empregados.

17.3. A **LOCADORA** autoriza, neste ato, a **LOCATÁRIA** a instalar, em consonância com leis, códigos e regulamentos locais, símbolos, letreiros e etc. exigidos por força dos padrões da Marca. Todos os custos de aquisição, arrendamento, transporte, construção e instalação dos letreiros necessários serão classificados como Despesas Operacionais. A manutenção dos letreiros, durante toda a vigência do Contrato, será realizada pela **LOCATÁRIA**, e classificada como Despesas Operacionais.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

18.1. A **LOCATÁRIA** é a autorizada, a seu exclusivo critério, a providenciar o registro do presente Contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente

18.1.1 Fica autorizado o registro e averbação do presente Contrato no competente Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo na matrícula do Terreno e, se necessário e possível, nas matrículas das unidades autônomas do Hotel, bem como a prática de qualquer ato necessário à efetivação de tal registro e/ou averbação.

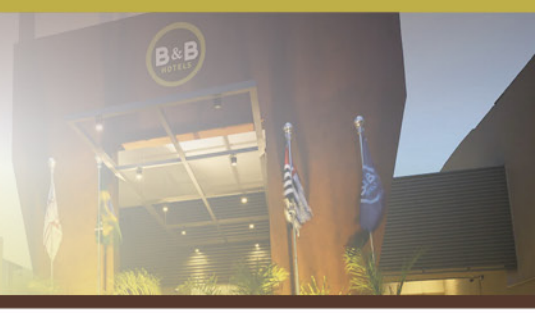
18.1.2. Ainda que este Contrato não esteja registrado, qualquer adquirente do Imóvel ou das unidades autônomas fica obrigado a respeitá-lo, considerando a sua natureza e que sua publicidade se perfaz independentemente de registro.

18.2. Caso venha a ser efetivada a transferência de qualquer unidade autônoma do Hotel a terceiros, a qualquer título, durante o curso do prazo contratual, o Contrato continuará em pleno vigor, obrigando-se os respectivos Sócios Participantes a fazer constar no instrumento que vierem a celebrar a obrigatoriedade do adquirente respeitar o Contrato até seu prazo final e de respectiva prorrogação, independentemente do registro e/ou averbação do presente Contrato.

18.2.1. Caso o Cartório de Registro de Imóveis formule exigências para efetuar o registro do Contrato, a **LOCADORA** concorda em envidar seus melhores esforços para cooperar e fornecer todos os documentos que estiverem em seu poder e que sejam porventura solicitados pela

JUR_SP - 24315738v11 11304002.378605 38

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



LOCATÁRIA para esse propósito, em até 10 (dez) dias contados do recebimento da notificação enviada pela **LOCATÁRIA**.

18.3. Todos os custos e despesas relativas ao registro do presente Contrato perante o Cartório de Registro de Imóveis competente deverão ser considerados como Despesas Operacionais, caso a **LOCATÁRIA** deseje realizar tal registro.

18.3.1. Ao término ou rescisão do Contrato, a **LOCATÁRIA**, às suas expensas, deverá proceder ao cancelamento do referido registro e averbação, sendo que as despesas referentes ao cancelamento do registro/averbação deverão ser consideradas como Despesas Operacionais. Caso não o faça, estará a **LOCADORA** expressamente autorizada a proceder ao cancelamento do registro, sendo as despesas respectivas de responsabilidade exclusiva pela **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - GARANTIA LOCATÍCIA

19.1. Como acionista majoritária da **LOCATÁRIA**, a **ANUENTE** comparece ao presente Contrato como garantidora, fiadora, principal pagadora e responsável solidária com a **LOCATÁRIA** exclusivamente pela obrigação de pagamento do Aluguel Fixo devido à **LOCADORA** e seus sucessores, bem como, de todos os Encargos Moratórios que sejam relacionados ao Aluguel Fixo.

19.2. Na data de Abertura do Hotel, a **ANUENTE** deverá entregar à **LOCADORA** uma carta de fiança, na forma do Anexo VI, válida de acordo com as leis brasileiras, tendo a **LOCADORA** como beneficiária, com renúncia expressa ao benefício de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, na qual a **ANUENTE** será conjunta e solidariamente responsável pela obrigação da **LOCATÁRIA** de pagamento do Aluguel Fixo e respectivos Encargos Moratórios, garantia esta que será eficaz a partir da Data de Abertura do Hotel, e até 01 (um) mês após o término do presente Contrato, incluindo eventuais prorrogações.

19.2.1. Em qualquer caso de mudança de controle direto da **LOCATÁRIA**, ou de cessão do presente Contrato, na forma da cláusula 16 acima, as obrigações assumidas pela **ANUENTE** neste Contrato permanecerão válidas e aplicáveis, até que o novo acionista majoritário da empresa, desde que idôneo, assuma, formalmente e expressamente, a condição de fiador e responsável solidária com a **LOCATÁRIA** pelas obrigações previstas na cláusula 19.1, acima.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

19.3. No caso de falência, recuperação judicial ou insolvência da **ANUENTE** antes do término do prazo da garantia, a **LOCATÁRIA** concorda em apresentar uma substituta idônea para outorgar garantia pessoal à **LOCADORA**, nos mesmos termos referidos nesta Cláusula, devendo ser satisfatória a exclusivo critério da **LOCADORA**, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do evento, sob pena de, não o fazendo, pagar multa correspondente a R$ 5.000,00 (cinco mil reais) por dia de atraso, limitada a 01 (um) Aluguel Fixo Anual vigente à época, sem prejuízo do direito de a **LOCADORA** poder optar por rescindir o presente Contrato por inadimplemento da **LOCATÁRIA**.

19.3.1. A eventual recusa pela **LOCADORA** à substituta apresentada pela **LOCATÁRIA**, nos termos do item 19.3., acima, deverá ser devidamente justificada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - SCP E SÓCIOS PARTICIPANTES

20.1. Em caso de término do contrato da SCP, por qualquer motivo, os Sócios Participantes, em até 90 (noventa) dias, deverão constituir outra sociedade, similar ou não a esta, a fim de manterem higida a presente relação jurídica e o funcionamento do Hotel, sob pena de, não o fazendo, a **LOCATÁRIA**, a seu exclusivo critério, (i) poder considerar que a locação é feita diretamente com todos os Sócios Participantes em sistema de Pool; ou (ii) rescindir este Contrato por inadimplemento contratual da **LOCADORA**, com a aplicação das penalidades nele estabelecidas.

20.2. Considerando que: (i) a **LOCADORA**, para os fins deste Contrato, atua na condição de Sócia Ostensiva da SCP; (ii) os Sócios Participantes da SCP, como condição para celebrarem o contrato de aquisição de suas unidades autônomas, tomaram conhecimento e aderiram a todos os termos e condições deste Contrato; (iii) os Sócios Participantes declararam em referido instrumento de aquisição que são solidária e diretamente responsáveis com a **LOCADORA** em todos os termos e condições deste Contrato, as Partes ajustam que, na hipótese de inadimplemento financeiro da **LOCADORA** de qualquer obrigação aqui assumida, a **LOCATÁRIA** poderá demandar a **LOCADORA** e/ou a todos os Sócios Participantes para os fins de cumprimento das obrigações da **LOCADORA** decorrentes deste Contrato, especialmente mas não se limitando, ao que diz respeito às obrigações de pagamento em aberto que forem devidas à **LOCATÁRIA** em decorrência desta relação jurídica.

20.2.1. Em razão do acima exposto, os Sócios Participantes, ao aderirem a este Contrato, se tornam solidariamente responsáveis com a **LOCADORA** pelo cumprimento de todos os deveres e obrigações da **LOCADORA** decorrentes desta locação em favor da **LOCATÁRIA**.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORMAS DE COMUNICAÇÃO

21.1. Todas as notificações, consentimentos, solicitações e outras comunicações relacionadas a este Contrato deverão ser feitas por escrito e entregues em mão, por carta registrada (com aviso de recebimento), por serviço de correio expresso de renome nacional ou por correio eletrônico, seguido de confirmação, conforme abaixo estabelecido:

(a) Se para a **LOCADORA**:
Aos cuidados de: Carlos Alberto de Moraes Borges
Endereço: Avenida do Café nº 277, Bloco B, Conjunto 302 – Jabaquara - SP
E-mail: carlos.borges@tarjab.com.br

(b) Se para a **LOCATÁRIA**:

Aos cuidados de: Olivier Coustet
Endereço: Rua Tabapuã, 422, conjunto 51, São Paulo-SP, CEP: 04533-001
E-mail: olivier.coustet@hotelbb.com

(c) Se para a **ANUENTE**:

Aos cuidados de: Sophie Leclerc
Endereço 53-55 boulevard Romain Rolland, 92120 Montrouge France
E-mail: sophie.leclerc@hotelbb.com

21.1.1. As notificações encaminhadas conforme previsto no item 21.1, acima, serão consideradas entregues: (i) no momento da entrega, se feita pessoalmente; (ii) no momento do recebimento, caso sejam enviadas pela Empresa de Correios e Telégrafos, empresa de correios francesa ou por empresa de correio expresso.

21.1.2. Qualquer Parte poderá alterar o seu endereço, constante deste Contrato, devendo, entretanto, comunicar tal alteração a outra Parte, por escrito, observados os meios de comunicação previstos neste instrumento.

21.1.3. Nas situações em que, por lei, ou por este Contrato, seja necessária a comunicação por meio de notificação extrajudicial ou judicial, intimação ou citação, a **ANUENTE** constitui a **LOCATÁRIA** como sua procuradora, com poderes para receber comunicações de tal natureza.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - QUESTÕES AMBIENTAIS

22.1. As Partes, cada qual falando por si e nos limites das obrigações assumidas neste Contrato, no desempenho de seus deveres aqui previstos, se responsabilizam em adotar medidas adequadas, bem como a utilizar equipamentos ou prestar serviços de acordo com a Política Nacional do Meio Ambiente e normas legais pertinentes, visando prevenir, combater e reduzir os impactos ambientais significativos que as atividades construtivas e desenvolvidas no Hotel possam produzir, devendo tomar as demais providências que se fizerem necessárias para a obtenção de licenças e/ou autorizações inerentes à realização de suas atividades.

22.2. A **LOCATÁRIA** declara que exigirá dos terceiros que contratar, relacionados à operação do Hotel, que estes se comprometam a proteger e preservar o meio ambiente, bem como a prevenir e erradicar práticas danosas ao meio ambiente, executando seus serviços em observância à legislação vigente no que se refere à Política do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlatas, emanados das esferas Federal, Esladuais e Municipais.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

23.1. O presente Contrato e seus Anexos, em conjunto com os demais documentos aqui mencionados, consubstanciam toda a relação contratual das Partes, ficando sem validade e eficácia quaisquer outros documentos aqui não mencionados, bem como quaisquer entendimentos verbais.

23.2. Quaisquer alterações a este Contrato somente terão validade e eficácia se forem devidamente formalizadas por meio de aditamento contratual escrito e firmado pelas Partes.

23.3. As Partes se obrigam a indenizar e isentar uma à outra de todo e qualquer prejuízo, custo, responsabilidade, danos, reivindicação ou despesa (inclusive, mas não limitado a, honorários advocatícios e custas judiciais consideradas razoáveis, incorridos com relação a qualquer investigação ou auditoria) ou dano sofrido em decorrência da relação jurídica estabelecida neste Contrato e que decorra de ato ilícito praticado por uma Parte em detrimento da outra.

23.4. Neste ato e por força do presente Contrato, em caráter irrevogável e irretratável, pelo prazo que a relação jurídica perdurar, nos termos e para os

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

fins do disposto nos artigos 683 e 684 do Código Civil, a **LOCADORA** nomeia e constitui a **LOCATÁRIA** sua bastante procuradora, outorgando-lhe poderes para que ela, agindo em nome e por conta da **LOCADORA**, pratique os atos necessários à execução das funções que lhe incumbem em decorrência deste Contrato podendo: a) representá-la perante órgãos e repartições públicas municipais, estaduais e federais, exclusivamente para fins de obtenção e renovação das licenças de funcionamento do Hotel; b) representá-la perante instituições financeiras exclusivamente para abrir, movimentar, sacar recursos e fazer transações relacionadas à conta do Fundo de Reposição.

23.4.1. Caso seja exigido, a **LOCADORA** deverá outorgar instrumento autônomo de mandato, público ou privado, para os fins do disposto no mandato de que trata o item anterior.

23.5. A tolerância por qualquer das Partes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das respectivas penalidades, podendo ser aplicadas aquelas, a qualquer tempo, caso permaneçam as suas causas.

23.5.1. O não exercício por uma das Partes de quaisquer de seus direitos nos termos do presente Contrato não constituirá renúncia pela referida Parte, nem constituirá uma novação contratual. As alterações ao presente Contrato serão realizadas somente por escrito, mediante acordo mútuo.

23.6. Este Contrato é celebrado no idioma português e inglês, sendo em que caso de conflito, a versão em português deve prevalecer.

23.7. As Partes renunciam ao direito de pedir a revisão do Aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei 8.245/91, especialmente o Aluguel Fixo.

23.8. São Anexos deste Contrato:

(a) Anexo I – Definições;
(b) Anexo II - Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação;
(c) Anexo III - Convenção de Condomínio;
(d) Anexo IV – Cronograma de Finalização, Recebimento e Abertura do Hotel;
(e) Anexo V - Condições Mínimas da Apólice de Seguro; e,
(e) Anexo VI – Modelo da Carta Fiança.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - OFERTA PÚBLICA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO

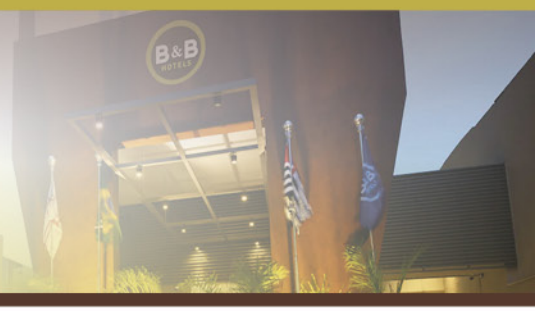
24.1. As Partes declaram ter conhecimento de que, segundo corrente entendimento, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM considera que (a) este Contrato, por estabelecer o pagamento, pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, na capacidade de sócia ostensiva da SCP, de um Aluguel, vinculado parcialmente ao resultado operacional do Hotel, quando ofertado publicamente, caracteriza um valor mobiliário na espécie de contrato de investimento coletivo, nos termos do art. 2º, inc. IX, da Lei 6.385/76; e (b) a oferta e promoção das unidades autônomas do Hotel pela Incorporadora, dirigida ao público em geral por meio de folhetos, prospectos ou anúncios ou, ainda, a procura de adquirentes por meio de corretores, a negociação dos contratos de aquisição feita em loja, escritório ou estabelecimento aberto ao público e a utilização dos serviços públicos de comunicação caracteriza-se como oferta pública de valores mobiliários, sujeita ao regime jurídico da Lei 6.385/76.

24.2. As Partes declaram ter conhecimento, ainda, de que, por conta do disposto na cláusula 24.1 acima, a oferta pública das unidades autônomas do Hotel, vinculadas a este Contrato, está sujeita a prévio registro perante a CVM ou ser objeto de dispensa desse registro, seguindo o regime jurídico da Lei 6.385/76 e normas infralegais que a regulamentam, notadamente, Instrução CVM 400/2003, Deliberação CVM n. 734/2015 e outras que vierem a ser editadas pela CVM.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - CONDIÇÃO SUSPENSIVA E VIGÊNCIA

25.1. A eficácia deste Contrato está condicionada, nos termos do Artigo 125 do Código Civil, (i) à emissão regular da carta de crédito mencionada no Contrato de Serviços Técnicos pela **ANUENTE**, em benefício da Incorporadora, dentro do prazo previsto nos termos do Contrato de Serviços Técnicos, ou seja, em até 30 (trinta) dias contados desta data, e em conformidade com os termos ali estabelecidos, (ii) à assinatura dos contratos com a Fiscalizadora de FF&E e com a Fiscalizadora das Obras do Hotel, em até 30 (trinta) dias contados desta data, nos termos estabelecidos no Contrato de Serviços Técnicos, e (iii) ao registro da incorporação imobiliária e à aprovação ou dispensa do registro da oferta pública das unidades do Hotel pela CVM, em até 12 (doze) meses contados desta data ("Condições Suspensivas").

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



25.2. A partir da ocorrência das Condições Suspensivas, o presente Contrato entrará em vigor.

25.3. Em caso de não superação das Condições Suspensivas nos prazos estabelecidos na cláusula 25.1 acima, o presente Contrato será resolvido automaticamente, de pleno direito, sem incidência de qualquer penalidade ou compensação de Parte a Parte.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - LEI APLICÁVEL E FORO

26.1. As Partes elegem o foro de localização do Hotel como o competente para dirimir toda e qualquer questão decorrente deste Contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

26.2. A interpretação, validade e cumprimento do presente Contrato serão regidos pelas leis da República Federativa do Brasil, especialmente a Lei n. 8.245/1991. Caso qualquer tribunal ou autoridade competente venha a determinar ou declarar a aplicabilidade de leis de outra jurisdição, o presente Contrato continuará sendo exequível, em consonância com as leis de tal jurisdição.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento de locação em 03 (três) vias de igual teor e forma, a surtirem um só efeito, o que fazem na presença de 02 (duas) testemunhas, que de todos os seus termos tomaram ciência.

São Paulo, 22 de julho de 2016.

Sergio Fernando Domingues

TARJAB - DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
LOCADORA

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.
LOCATÁRIA

FINANCIÈRE B&B HOTELS
ANUENTE

TESTEMUNHAS:

NOME: Marcina Carvalho Diniz
CPF: 232 031 678-44

NOME:
CPF:

Cleusa Leite da Silva
RG. 20.152.352-8
CPF. 111.294.058-54

JUR_SP - 2431573Bv11 11304002.378605 45

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I – DEFINIÇÕES

Os seguintes termos em letras maiúsculas, ora utilizados no presente Contrato, juntamente com outros oportunamente ajustados entre as Partes, no singular ou no plural, têm o significado abaixo especificado:

Afiliada - significa qualquer pessoa ou sociedade que, direta ou indiretamente, controle ou seja controlada por, ou que esteja sob o mesmo controle comum que a respectiva Parte. Para os fins desta definição, "controle" tem o significado que lhe é atribuído pelo Artigo 116 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada de tempos em tempos;

Aluguel – valor devido pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** em contrapartida à ocupação e operação do Hotel, incluindo o Aluguel Fixo Anual e o Aluguel Variável;

Aluguel Fixo Anual - é a parte fixa do valor do Aluguel, correspondente ao montante anual fixo de R$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) e ajustado anualmente conforme a inflação, sujeito ao período de carência de 60 (sessenta) dias contados da Data de Abertura, corrigido anualmente conforme a inflação (i) de acordo com 57% (cinquenta e sete por cento) da variação do INCC-DI/FGV, durante o prazo compreendido entre o 91º (nonagésimo primeiro) dia após o Lançamento e a data de Entrega das Obras Civis do Hotel, utilizando-se o índice divulgado no mês anterior ao de cada evento (N-1); e (ii) após a Entrega das Obras Civis, pela variação integral do IGP-M/FGV, utilizando-se o índice divulgado no mês anterior ao da aplicação da atualização (N-1). Para os fins de aplicação da atualização monetária deverão ser observadas, também, as disposições previstas na cláusula 3.1.1.1. 3.1.1.2. e 3.1.1.3, deste Contrato.

Aluguel Variável – é a parte variável do Aluguel, equivalente ao percentual de 33% (trinta e três por cento) do EBITDA anual, calculado conforme disposto neste Contrato;

Auditor – pessoa física ou jurídica, independente, registrada na Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

Conta do Fundo – conta corrente bancária aberta em nome da **LOCADORA** para fins de recepcionar os recursos do Fundo de Reposição. Referida conta será administrada e movimentada pela **LOCATÁRIA**, com exclusividade, sendo vedado à **LOCADORA** fazer qualquer saque, aplicação ou movimentação;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Demonstração Financeira Anual - demonstração financeira anual sumarizando as operações do Hotel no exercício fiscal anterior com detalhamento razoável;

Despesas da Propriedade - são as seguintes despesas incorridas após a Data de Abertura do Hotel, as quais serão arcadas pela **LOCADORA**, e pagas pela **LOCATÁRIA**, por conta e ordem desta e descontadas do valor do Aluguel a ser pago à **LOCADORA**, nos termos deste Contrato: (a) 100% (cem por cento) do valor de Reserva de Reposição; (b) investimentos em equipamentos necessários à operação hoteleira; (c) honorários e gastos com auditorias e consultorias contratadas, incluindo o *asset manager*, exceto por auditorias e consultorias realizadas para fins de atender as normas e requerimentos da CVM, que são Despesas Operacionais, observado o disposto no item "Despesas Operacionais" abaixo; (d) todo encargo resultante de contratos de arrendamento/locação de áreas, móveis e/ou de equipamentos do Hotel; (e) *leasing* financeiro dos equipamentos do Hotel; (f) imposto de renda e outros tributos que incidam ou venham incidir sobre o Aluguel pago pela **LOCATÁRIA**; (g) tributos que incidam ou venham incidir sobre o capital; (h) tributos sobre a propriedade; (i) seguros da propriedade; (j) despesas extraordinárias de condomínio; (k) outras despesas especificadas no Sistema Contábil como Despesas da Propriedade; (l) despesas com reparos substanciais e/ou estruturais, modificações ou ampliações no Hotel; e (m) despesas com gastos não rotineiros, relativos à aquisição, renovação, conservação e manutenção do Hotel e dos equipamentos necessários à operação hoteleira, inclusive com FF&E;

Despesas Operacionais – são os custos e despesas incorridos na operação do Hotel e que são a seguir especificados de forma exemplificativa e não exaustiva, sempre observado o disposto neste Contrato: (a) salários e encargos trabalhistas, previdenciários e fiscais, relativos a todos os empregados que trabalham direta e exclusivamente no Hotel, os quais serão contratados diretamente pela **LOCATÁRIA**; (b) gastos com programas de treinamento de pessoal; (c) passivos trabalhistas relativos aos empregados que trabalham no Hotel, desde que os mesmos não decorram de comprovada ação ou omissão em função de má gestão da **LOCATÁRIA**, situação na qual serão de sua responsabilidade exclusiva e não integrarão as Despesas Operacionais; (d) prêmios de seguros operacionais e o seguro de responsabilidade do empregador ou semelhante; (e) honorários ou remunerações devidos a terceiros em decorrência de contratos de prestação de serviços ao Hotel, de natureza legal ou contábil (tais como, escritórios ou profissionais autônomos de advocacia, contabilidade, de serviços de recursos humanos, computação e outros), bem como de vigilância, limpeza, manutenção e conservação civil do imóvel, de bens, equipamentos e instalações; (f) gastos com a compra, aluguel

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

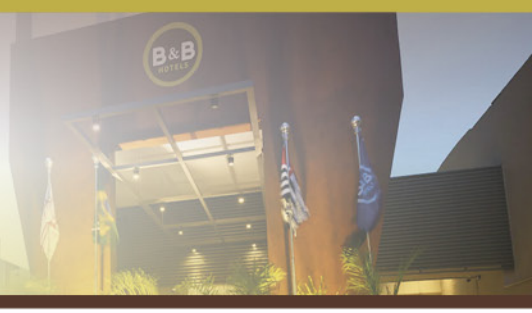


ou reposição de materiais, livros, impressos, programas e equipamentos de computação e demais bens e utensílios necessários aos serviços de escritório e de administração do Hotel; (g) gastos relativos aos uniformes dos empregados; (h) as contas de telefone, as taxas de água, esgoto, luz, energia e gás; (i) os custos, taxas e despesas cartorárias ou legais, com a elaboração, aprovação e registros de documentos e instrumentos legais necessários ao Hotel; (j) tributos devidos pelo Hotel; (k) pequenos gastos com a conservação e manutenção rotineira dos equipamentos necessários à operação hoteleira, inclusive com FF&E; (l) pequenos gastos com manutenção rotineira dos elementos e conservação das partes construtivas do Hotel; (m) gastos com a compra, aluguel ou reposição de insumos e materiais, de maneira geral, necessários à limpeza, conservação e manutenção das áreas, instalações, bens e equipamentos do Hotel; (n) despesas com Serviços Corporativos devidos à **LOCATÁRIA**; (o) despesas com suprimentos operacionais, despesas departamentais, administrativas e gerais do Hotel; (p) despesas com publicidade, promoção, propaganda, reservas, marketing e vendas do Hotel, especificadas de forma exemplificativa, mas não exaustiva, como comissões de agentes de viagens e promotores de vendas, de operadores e demais empresas de captação de reservas/hóspedes, central e/ou sistemas de reservas e de terceiros, (q) Aluguel Fixo; (r) provisão para devedores duvidosos; (s) gastos com sistema de reservas que não seja o sistema de reserva próprio da **LOCATÁRIA**; (t) gastos com a Marca exceto se de natureza institucional; (u) outros custos e despesas previstos no Sistema Contábil; (v) seguros operacionais; e, (x) taxas e despesas incorridas em decorrência da contratação de auditorias e serviços de consultoria para fins de cumprimento das regras e determinações da CVM, desde que os auditores contratados sejam os mesmos utilizados pelo Grupo B&B na época da contratação, caso assim não seja a despesa será considerada Despesa da Propriedade;

EBITDA – resultado advindo da subtração das Despesas Operacionais das Receitas Líquidas advindas do Hotel. Exclusivamente para fins de cálculo do EBITDA, 50% (cinquenta por cento) do montante destinado ao Fundo de Reposição, no período, será considerado como Despesas Operacionais e os 50% (cinquenta por cento) remanescentes serão considerados como Despesas da Propriedade, sendo certo que tal alocação não deverá ter qualquer impacto sobre a obrigação de pagamento do Fundo de Reposição, o qual será pago exclusivamente como Despesa da Propriedade;

Empresa Concorrente – será assim considerada: (a) (i) sociedade cujo objeto seja a operação hoteleira; (ii) qualquer tipo de pessoa jurídica, especialmente sociedade empresária que figure, direta ou indiretamente, como controlada ou coligada, ou esteja, direta ou indiretamente, sob controle comum de uma

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



sociedade cujo objeto seja de operação hoteleira; (iii) sociedade ou fundo de investimento que figure, direta ou indiretamente, como controlador, nos termos do art. 116 da Lei n. 6.404/76, de sociedade com objeto de operação hoteleira; (b) sociedade que detenha, direta ou indiretamente, participação superior a 10% (dez por cento) do capital total de sociedade com objeto de operação hoteleira;

Encargos Moratórios – consistem na multa de 0,1% (zero vírgula um por cento) ao dia, até o limite de 10% (dez por cento) ao mês, e juros de 1% (um por cento) ao mês, ou fração;

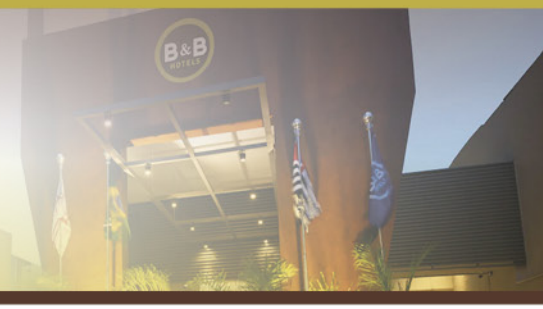
Entrega das Obras Civis: será aquela em que cumulativamente (i) o Habite-se, o AVS, o AVCB e demais alvarás, licenças e autos relacionados à construção e à ocupação do Hotel tenham sido devidamente expedidos pelas autoridades públicas competentes; (ii) todos os serviços públicos e utilitários tenham sido instalados e estejam operando; (iii) todos os equipamentos e sistemas tenham sido testados, conforme previsto no Contrato de Serviços Técnicos, (iv) o Relatório Final de Vistoria das Obras tenha sido emitido pela Fiscalizadora das Obras indicando a inexistência de Pendências Impeditivas;

Especialista - significa a pessoa física ou jurídica com expenência no setor hoteleiro, indicada conjuntamente pelas Partes, conforme o caso;

Eventos Extraordinários - Para os fins do presente contrato, são classificados como Eventos Extraordinários, ensejadores de prorrogação dos prazos ajustados neste contrato, ações ou omissões dos Poderes Públicos e a ocorrência de casos fortuitos e/ou de força maior, nos termos do disposto no parágrafo único do art. 393 do Código Civil Brasileiro, tais como, exemplificativamente, greves, excesso de chuvas, falta comprovada de materiais, e considerando que nenhuma ação ou procedimento tenha sido causada por fato imputável à qualquer das Partes. Em tal situação, a parte interessada notificará a contraparte acerca da ocorrência de caso fortuito e/ou força maior, em até 30 (trinta) dias, apresentando os respectivos documentos que comprovem a ocorrência do fato impeditivo do cumprimento da obrigação. Após regular notificação, a prorrogação do prazo será automática por tantos dias quantos perdurarem a eventualidade que determinar a suspensão do prazo contratual;

Exercício Financeiro - significa o período de doze meses civis com início em 1º de janeiro e encerramento em 31 de dezembro de cada ano. As Partes concordam que no primeiro ano de operação o Exercício Financeiro terá início

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



na Data de Abertura e terminará em 31 de dezembro de tal Exercício Financeiro;

FF&E (*Furniture, Fixtures and Equipment*) - são todos os móveis, aparelhos e equipamentos de áreas comuns e das unidades autônomas, incluindo, de forma exemplificativa, mas não exaustiva: (a) todo o equipamento e mobiliário de escritório, (b) equipamentos de informática, tais como, computadores, periféricos e *softwares*, (c) equipamentos de segurança; (d) camas, armários, televisão e demais móveis dos quartos; (e) todo equipamento especializado necessário à operação do Hotel, inclusive instalações, lavanderia, luzes especiais, locais para atendimento e espaços comerciais; (f) o enxoval (roupa de cama, mesa, banho e uniforme); (g) louças, baixelas, utensílios de copa e cozinha; (h) impressos técnicos e promocionais; (i) utensílios de limpeza; (j) prateleiras; (k) ferramentas de manutenção; (l) aparelhos de vídeo; (m) máquinas de calcular; (n) enfim, tudo aquilo que for considerado pequeno material, equipamento e suprimento de exploração e operação, de acordo com os padrões da Marca;

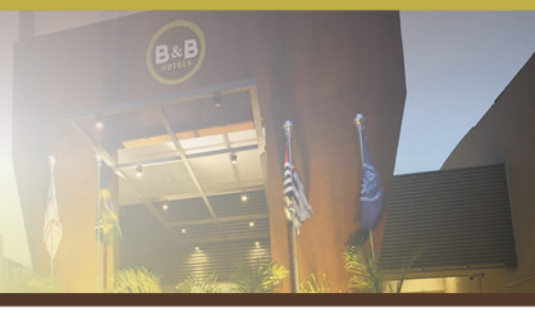
Fundo de Reposição (ou "Reserva de Reposição) – fundo a ser constituído e mantido nos termos do item 8.4 deste Contrato, com a finalidade de promover a aquisição, reparo, instalação e substituição do FF&E, bem como para custear obras emergenciais, estruturais e/ou extraordinárias que venham a ser promovidas no Hotel;

Hotel - significa a construção da **LOCADORA** que compreenderá exclusivamente a operação hoteleira, sendo assim: (a) a edificação hoteleira, com todas suas acessões e benfeitorias, especialmente os 292 (duzentos e noventa e dois) quartos destinados à hospedagem de hóspedes, áreas conexas à operação hoteleira e áreas administrativas; (b) todo o FF&E instalado e que vier a ser instalado no Hotel;

Incorporadora ou Proprietária – é a empresa **FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, responsável pela incorporação, comercialização e construção do Hotel;

Índice de Atualização Monetária (ou "Índice de Atualização") – atualização de qualquer valor previsto neste Contrato, que se fará pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), apurado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou na falta deste índice, pela variação positiva do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas ou, ainda, na falta desse, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor - IPC,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, da Universidade de São Paulo. A aplicação do índice observará o critério aplicado, *pro rata temporis*. Na hipótese de serem extintos todos os índices acima mencionados, as Partes elegerão, de comum acordo, outro índice com boa reputação no mercado e que reflita adequadamente a perda do poder aquisitivo da moeda nacional.

Marca – é o nome comercial B&B Hotels e todos os sinais suscetíveis de representação gráfica e que distinguem as atividades empresariais desenvolvidas pela **LOCATÁRIA**. A Marca inclui ainda todas as demais marcas registradas, marcas de serviço, nomes comerciais, símbolos, logotipos, *slogans* e *designs* (inclusive nomes de restaurante, nomes de salões ou outros nomes) usados ou registrados pela **LOCATÁRIA** ou Afiliadas; quando usados isoladamente ou em conjunto com quaisquer outras palavras, marcas registradas, marcas de serviço, nomes comerciais, símbolos, logotipos, *slogans* e *designs*, independente de registro, será também considerada uma marca registrada;

Orçamento Operacional Anual – é a peça orçamentária elaborada pela **LOCATÁRIA** a qual deve conter a previsão integral das Despesas Operacionais, Despesas de Propriedade, utilização do Fundo de Reposição e as receitas do Hotel de cada exercício, devendo ser apresentada à **LOCADORA** em até 60 (sessenta) dias antes do início de cada Exercício Financeiro.

Pessoa Impedida - pessoa que está ou esteve em litígio judicial ou em arbitragem contra a **LOCATÁRIA**, ou que tenha dado causa a uma disputa judicial ou arbitral em face da **LOCATÁRIA** nos últimos 05 (cinco) anos contados da data do evento a que tal disputa faça referência;

Pool – sistema unificado de adquirentes de unidades hoteleiras que as congregam com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, comungando receitas e despesas. Para os fins da estruturação do Hotel, os adquirentes de unidades hoteleiras definiram uma estrutura jurídica na qual o Pool será operacionalizado por meio de uma SCP, cuja sócia ostensiva recebeu os necessários poderes para contratar uma locação com a **LOCATÁRIA** que, na qualidade de empresa hoteleira, promoverá a operação hoteleira do Hotel;

Prazo Inicial – é considerado o período de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses, que se inicia na Data de Abertura;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



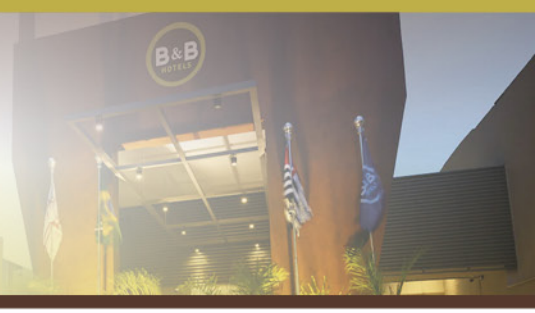
Propriedade Intelectual - significa (i) todo o Software, incluindo dados e informações processadas ou armazenadas pelo mesmo; (ii) todos os manuais, livretos, diretrizes, políticas, programas e outras informações emitidos para ou usados por qualquer hotel operado ou franqueado pela **LOCATÁRIA** ou suas Afiliadas; (iii) informações de clientes, relações de clientes e dados e fichas pessoais dos hóspedes descrevendo as preferências do hóspede, incluindo qualquer informação derivada de ou contida em qualquer banco de dados controlado pela **LOCATÁRIA** ou suas Afiliadas, inclusive quaisquer programas de reconhecimento, fidelidade e afinidade; (iv) todas as marcas da **LOCATÁRIA**; e (v) todos os segredos de indústria, informações confidenciais e outras informações, materiais e assuntos patenteáveis ou passíveis de proteção por direitos autorais desenvolvidos, adquiridos, licenciados ou utilizados pela **LOCATÁRIA** ou suas Afiliadas de qualquer maneira, inclusive na operação do Hotel (por exemplo, materiais dos programas de vendas e marketing, programas, processos ou sistemas de gestão de receitas e estoques, estratégias de preço e bandeira, materiais e processos de auditoria interna, planos de negócios e tecnologia e relatórios de pesquisa e desenvolvimento). O disposto acima será aplicável independente da forma ou do meio envolvido (por exemplo, meio eletrônico ou papel);

Receita Bruta - significa e faz referência a todas as receitas e ganhos de qualquer natureza apurados conforme regime de competência, nos termos do Sistema Contábil, auferidos com os serviços hoteleiros, com a cessão de qualquer espaço no Hotel; o produto em dinheiro efetivo de seguro de interrupção do negócio, uso, ocupação ou seguro semelhante. Não se considera Receita Bruta qualquer valor lançado em nota a título de gorjeta ou qualquer outra gratificação. Serão consideradas receitas auferidas com hospedagem aquelas advindas com: (a) ocupação das unidades (quartos) do Hotel; e, (b) gastos havidos pelo hóspede com telefonia, estacionamento e outros valores que venham a ser cobrados dos hóspedes, exceto taxa de turismo ou similar. Serão consideradas receitas com alimentos e bebidas aquelas advindas com consumo de hóspedes com alimentos e bebidas servidos no Hotel;

Receita Líquida – significa a Receita Bruta menos (i) tributos federais, estaduais e municipais, tais como, PIS, COFINS, ISS, ICMS, que sejam (a) cobrados diretamente dos hóspedes e usuários, ou (b) incluídas como parte dos preços de vendas de quaisquer bens ou serviços ou incidindo diretamente sobre as receitas, ou, ainda, (c) cuja repercussão econômica seja repassada de outro modo aos usuários ou terceiros, (ii) indenizações resultantes de cobertura de sinistros por instituições de seguro (desde que o risco assegurado não seja a interrupção de atividade ou outra perda de receita) ou de processos

JVR_SP - 24315738v11 113040G2.378605 52

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



de desapropriação (desde que não seja um recebimento temporário); (iii) resultados da venda de ativos (inclusive de bem móvel do Hotel), ou juros e frutos resultantes de aplicação financeira das contas operacionais; (iv) a receita própria auferida por terceiros; (v) receitas resultados de empréstimos com garantia; (vi) todos os valores recebidos dos usuários, mas que devem ser repassados a terceiros (p.ex., lavanderia se houver);

Serviços Corporativos – são aqueles serviços que poderão ser fornecidos pelo Grupo B&B, de uma base central ou regional de negócios, e que beneficiam o Hotel e outros empreendimentos por ela administrados, de natureza hoteleira ou não, os quais poderão (mas não necessariamente irão) incluir, (a) serviços de folha de pagamento; (b) administração de benefícios e recursos humanos e treinamento; (c) gestão de compras em geral, manutenção, informática, alimentos e bebidas; (d) contabilidade e controladoria; (e) serviços de escritório de vendas; (f) publicidade, propaganda, marketing e promoção institucional relacionados à Marca; (g) gestão de manutenção, (h) gestão de alimentos e bebidas, (i) central e/ou sistemas de reservas desenvolvidos para uso da **LOCATÁRIA**, (j) gastos institucionais com a Marca, (k) gestão de sistema de dados. Pela prestação dos Serviços Corporativos, a remuneração inicial equivalente a 9% (nove por cento) do valor da Receita Bruta do Hotel deverá ser retida pela **LOCATÁRIA** a título de Despesas Operacionais. A **LOCATÁRIA** fará constar do Orçamento Operacional Anual os custos e despesas referentes aos serviços aqui descritos, cujos valores deverão estar adequados ao mercado de empreendimentos similares. No que diz respeito ao item informática, referidos serviços não incluem o custo e despesas de aquisição, manutenção, conservação e reposição dos equipamentos de informática (*hardware*) e, no caso do *software* os custos incluem apenas os de manutenção e conservação;

Sistema Contábil - significa o sistema uniforme de contas utilizado pela **LOCATÁRIA** obedecendo aos princípios contábeis aceitos no Brasil e, no que couber, o Sistema Uniforme de Contabilidade para Hotéis, publicado pela Associação Americana de Hospedagem *(Uniform System of Accounts for the Lodging Industry – USALI)*, Edição Atualizada e Revisada;

Sistema de Reservas - é o sistema de reservas utilizado pela **LOCATÁRIA**, desenvolvido pela **LOCATÁRIA**, que pode de tempos em tempos ser modificado, relativo às reservas geradas para o Hotel. Os gastos com o Sistema de Reserva desenvolvido para uso da **LOCATÁRIA** estão incluídos nos Serviços Corporativos, enquanto que os gastos com serviços de reserva de terceiros contratados pela **LOCATÁRIA** comporão as Despesas Operacionais;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Sócia Ostensiva – é a **LOCADORA,** na qualidade de representante da SCP;

Sociedade em Conta de Participação (ou "SCP") - é a sociedade em conta de participação, constituída nos termos dos arts. 991 a 996 do Código Civil Brasileiro, formada pelos Sócios Participantes e pela Sócia Ostensiva, com o objetivo de poder locar o Hotel para a **LOCATÁRIA**;

Sócios Participantes – são assim considerados todos os proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre unidades autônomas do Hotel.

JUR_SP - 24015738v11 11304002 378605 54

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO II
DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE
EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

(VIDE ANEXO I C DO PROSPECTO)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO III
DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

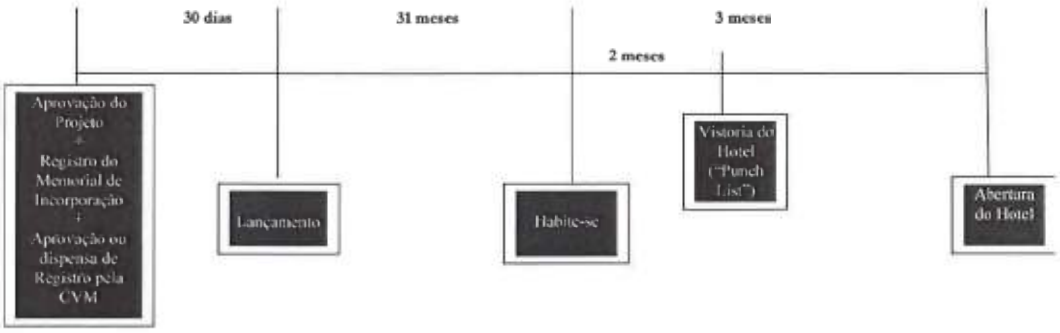
(VIDE ANEXO III C DO PROSPECTO)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO IV
DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

CRONOGRAMA DE FISCALIZAÇÃO,
RECEBIMENTO E ABERTURA DO HOTEL

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



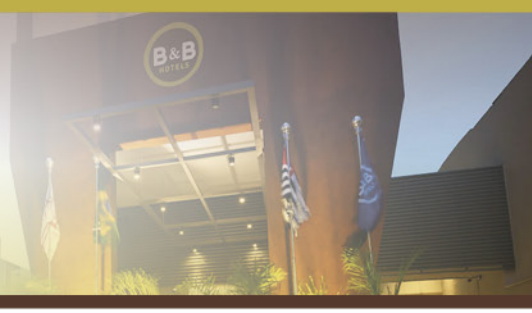
32

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO V
DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

CONDIÇÕES MÍNIMAS
DA APÓLICE DE SEGURO

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO [•]

Seguros Obrigatórios	Coberturas
Seguro obrigatório para riscos de incêndio de bens pertencentes a pessoas jurídicas ("Seguro *Property")* cobrindo, dentre outros:	(i) danos e/ou perdas causados por incêndio, explosão e fumaça (cobertura básica); (ii) danos elétricos causados a equipamentos e instalações elétricas; (iii) derramamento e vazamento de água de chuveiros automáticos *(sprinklers),* cobrindo danos causados por derramamentos acidentais de água ou de outra substância contida nos *sprinklers,* (iv) danos causados aos bens pertencentes aos hóspedes nas dependências da B&B; (v) subtração de bens e valores pertencentes aos hóspedes nas dependências da B&B; (vi) responsabilidade civil geral, cobrindo os prejuízos relativos a reparações por danos materiais e morais ocorridos no interior do estabelecimento, causados a terceiros incluindo, mas não limitado, a seus empregados; (vii) responsabilidade civil — guarda de veículos de terceiros, cobrindo os prejuízos relativos a reparações por danos materiais ocorridos no interior do estabelecimento, causados a veículos de terceiros sob a guarda ou custódia da B&B;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

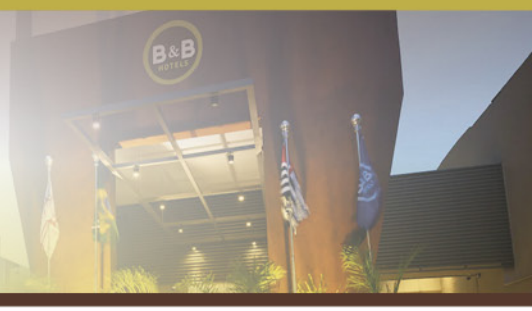
	(viii) responsabilidade civil de empregador, cobrindo os prejuízos relativos à reparações por danos ocorridos no interior do estabelecimento, por acidentes causados aos seus empregados, quando estiverem a seu serviço; (ix) lucros cessantes, cobrindo as perdas de lucro bruto do estabelecimento, em decorrência de sinistro coberto pela cobertura básica contratada; e (x) despesas fixas, cobrindo as despesas ordinárias que a B&B teria tido no exercício de suas atividades, caso não tivessem sido interrompidas.
Seguro de vida e acidentes pessoais (“Seguro de Vida”) em favor de seus empregados (conforme estabelecido pela Convenção Coletiva de Trabalho aplicável aos trabalhadores de hotéis de São Paulo - SINTHORESP - “Convenção Coletiva”)	(i) relativa ao empregado e estagiário (se houver) titular da B&B; e (ii) relativa à familia do empregado e estagiário (se houver) titular da B&B.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO VI
DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

CARTA FIANÇA

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CARTA DE FIANÇA	LETTER OF GUARANTEE
Para:	To:
TARJAB - DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("**TARJAB**" ou "**BENEFICIÁRIA**"), na qualidade de sócia ostensiva da SCP	**TARJAB - DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** ("**TARJAB**" or "**BENEFICIARY**"), in the capacity of ostensive partner of UJV
Endereço: Avenida do Café, nº 277, Bloco B, Sala 302, Jabaquara, CEP 04311-900, São Paulo-SP, Brasil.	Address: Avenida do Café, No. 277, Tower B, Suite 302, Jabaquara, Zip Code 04311-900, São Paulo-SP, Brazil,
Att: Sr. Carlos Alberto de Moraes Borges	Att: Mr. Sr. Carlos Alberto de Moraes Borges
E-mail: carlos.borges@tarjab.com.br	E-mail: carlos.borges@tarjab.com.br
Prezado Carlos,	Dear Carlos,
1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **FINANCIÈRE B&B HOTELS**, uma sociedade limitada constituída e incorporada sob as leis da França, registrada perante a *Companies Registry* sob o nº 448 178 533 RCS Brest], com sede na 271, Rue du General Paulet 29200 BREST, neste ato representada por seu administrador ("**FINANCIÈRE**" ou "**FIADORA**"), neste ato se declara e constitui, de forma irrevogável e irretratável, fiadora e solidariamente responsável com a **B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.211.330/0001-04,	1. By this instrument and in the best form of the law, **FINANCIÈRE B&B HOTELS**, a limited liability company incorporated under the laws of France, registered before the Companies Registry under No. 448 178 533 RCS Brest], with its headquarters at 271, rue du General Paulet, 29200, Brest, herein represented by its legal representative ("**FINANCIÈRE**" or "**GUARANTOR**"), hereby irrevocably and irreversibly declares to be the guarantor and jointly liable with **B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.**, limited liability company registered with the National Corporate Taxpayers Register of the Ministry of Finance under CNPJ/MF No. 21.211.330/0001-04, with its principal place of business in the city of

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.069, conjunto 73, sala 1, CEP 04547-004, neste ato representada na forma do seu contrato social ("**B&B**" ou "**Afiançada**"), exclusivamente pela obrigação de pagar o Aluguel Fixo e respectivos Encargos Moratórios decorrentes do não pagamento do Aluguel Fixo, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial firmado em 22.7.2016 pela **TARJAB** e pela **B&B**, com anuência da **FINANCIÈRE**, conforme aditado("**Contrato de Locação**").	São Paulo, State of São Paulo, at Rua Gomes de Carvalho, No. 1,069, suite 73, office 1, Postal Code: 04547-004, herein represented pursuant to its articles of association ("**B&B**" or "**Principal**"), exclusively for the obligation to pay the Fixed Rent and respective Payment Delay Charges deriving from failure of such payment, according to the Private Instrument of Nonresidential Lease Agreement entered into on July 22, 2016 by and between **TARJAB** and **B&B**, with the consent of **FINANCIÈRE**, as amended ("**Lease Agreement**").
2. A presente fiança abrange, total e irrestritamente, toda e qualquer obrigação da **B&B** exclusivamente com relação ao pagamento do Aluguel Fixo devido no âmbito do Contrato de Locação, correspondente ao valor anual fixo de R$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), corrigido anualmente na forma do Contrato de Locação, e os respectivos Encargos Moratórios decorrentes do não pagamento do Aluguel Fixo, que consistem na multa de 0,1% (zero vírgula um por cento) ao dia, até o limite de 10% (dez por cento) ao mês, e juros de 1% (um por cento) ao mês, ou	2. This guarantee fully and unrestrictedly covers any and all obligations of **B&B** exclusively in relation to payment of the Fixed Rent due under the Lease Agreement, corresponding to an annual fixed amount of three million, five hundred thousand *Reais* (R$3,500,000.00) annually adjusted as provided in the Lease Agreement, and the respective Payment Delay Charges arising from failure to do such payment, which consists on a penalty equivalent to zero point one percent (0.1%) per day of delay, up to the limit of ten percent (10%) per month, and interest of one percent (1%) per month, or fraction.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

fração.	
3. A presente garantia entrará em vigor na Data de Abertura do Hotel (conforme definido no Contrato de Locação) e permanecerá em vigor até 1 (um) mês após o término do referido Contrato de Locação, incluindo eventuais prorrogações.	3. This guarantee shall be effective as of the Hotel Opening Date (as defined in the Lease Agreement) and until one (1) month following the termination of the Lease Agreement, including potential extensions thereof.
4. A **FIADORA** renuncia expressamente, neste ato e na melhor forma, a todos os direitos decorrentes dos Artigos 821, 827, 828, 834, 835 e 837 a 839 do Código Civil Brasileiro e Artigo 794 do Novo Código de Processo Civil.	4. **GUARANTOR** hereby and in the best form of the law expressly waives its rights arising from articles 821, 827, 828, 834, 835 and 837 through 839 of the Brazilian Civil Code and article 794 of the Civil Procedure Code.
5. Se (i) a **B&B** transferir direta ou indiretamente, de qualquer forma, o Contrato de Locação a um terceiro não pertencente ao Grupo B&B, desde que a transferência esteja em conformidade com as condições das Cláusulas 16 e 19 do Contrato de Locação, ou se (ii) a **B&B** não mais pertencer ao Grupo B&B, desde que respeitadas fielmente as disposições das Cláusulas 16 e 19 do Contrato de Locação, a **FIADORA** será liberada de suas obrigações decorrentes desta garantia. A presente garantia permanecerá em vigor até que novo garantidor idôneo assuma	5. If (i) **B&B** transfers directly or indirectly by whichever procedure the Lease Agreement to a third party not belonging to the B&B Group, as long as the transfer complies with the conditions of Clauses 16 and 19 of the Lease Agreement, or if (ii) **B&B** does not anymore belong to the B&B Group, provided that the provisions of Clauses 16 and 19 of the Lease Agreement are dully observed, the **GUARANTOR** shall be released from its obligations under this guarantee. This guarantee shall remain in force until the new guarantor formally assume the obligations of the **GUARANTOR**.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

formalmente as obrigações da **FIADORA**.	
6. O presente instrumento obriga a **FIADORA** e seus sucessores a qualquer título.	6. This instrument is binding on **GUARANTOR** and its successors in any way.
7. No caso de um ou mais dispositivos deste instrumento serem declarados inválidos, ilegais, inaplicáveis ou ineficazes em qualquer aspecto, segundo qualquer lei, a validade, a legalidade, a aplicabilidade e eficácia dos demais dispositivos contidos no presente instrumento não serão de forma alguma afetados ou prejudicados. Em tal hipótese, a **FIADORA** deverá firmar instrumento apropriado para resguardar o direito da **TARJAB** e de seus sucessores e/ou cessionários a qualquer título, na condição de beneficiários da fiança estipulada neste instrumento.	7. In the event one or more provisions herein are declared invalid, illegal, inapplicable or ineffective in any aspect, according to any law, the validity, legality, applicability and efficiency of the other provisions contained herein shall not be affected or compromised in any way. In this case, **GUARANTOR** shall sign an appropriate instrument to protect the rights of the **TARJAB** and its successors and/or assignees in any way, as beneficiary of the guarantee stipulated herein.
8. A **B&B** firma o presente em sinal de concordância com seus termos e condições.	8. **B&B** signs this instrument to evidence its agreement with its terms and conditions.
9. Fica desde logo eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas do presente instrumento e para a execução da	9. The central court of the Legal District of the Capital City of the State of São Paulo is hereby elected to resolve any doubts or disputes arising from this instrument and to enforce the guarantee hereby agreed to.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

fiança ora pactuada.	
São Paulo, 3 de fevereiro de 2020.	São Paulo, 3 février 2020.
FINANCIÈRE B&B HOTELS	
B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.	
Testemunhas / Witnesses:	
1.	
Nome / Name:	
RG / ID:	
2.	
Nome:	
RG / ID:	

TABELIÃO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3846-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO (is) Firma(s) de: OLIVIER BRUNO LOUIS CONSTET, a qual confere com padrão depositado em cartório.
São Paulo/SP, 19/02/2020 - 10:37:16
Em Testemunho da verdade. Total R$ 9,05
WESLEY RAFAEL VICENTINI - ESCREVENTE
Etiqueta: 2072856 - Selos: AD 34783
AE2654

WESLEY RAFAEL VICENTINI
ESCREVENTE AUTORIZADO

Tabelião Oliveira Lima 15º
C110519AB0347483

JUR_SP - 35867039v2 - 11304002.378005

- 5 -

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I D I

PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITIVO AO "CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL"

Pelo presente Instrumento Particular de Primeiro Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial, as **Partes** (ou isoladamente a "**Parte**"):

- de um lado, a **LOCADORA**, na qualidade de sócia ostensiva da SCP:

TARJAB - DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.097.237/0001-63, com sede na Avenida do Café nº 277, Bloco B, Conjunto 302, Bairro Vila Guarani, em São Paulo-SP, CEP: 04311-900, neste ato representada por seus administradores, na forma do seu contrato social;

- de outro lado, a **LOCATÁRIA:**

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 422, conjunto 51, CEP: 04533-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.211.330/0001-04, neste ato representada na forma do seu contrato social;

Como **GARANTIDORA** e **ANUENTE ("ANUENTE")**,

FINANCIÈRE B&B HOTELS, uma sociedade limitada constituída e incorporada sob as leis da França, registrada perante a Companies Registry sob o nº 448 178 533 RCS Brest, com sede na 271, Rue du General Paulet 29200 BREST, neste ato representada por seu procurador, na forma do seu contrato social.

CONSIDERANDO QUE:

(i) a **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** e a **ANUENTE** celebraram, em 22 de julho de 2016, um "Contrato de Locação Não Residencial" ("**Contrato**"), tendo por objeto a locação do Hotel, a ser construído no terreno localizado na Rua Florêncio de Abreu nº 752, em São Paulo (SP), objeto da matrícula nº 26.643, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo (SP), que será composto por suas unidades autônomas hoteleiras, suas áreas comuns, bens, equipamentos e instalações ("**Hotel**"); e

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

(ii) as Partes tem interesse em alterar a cláusula 25.1 do Contrato com o intuito de prorrogar o prazo referente ao cumprimento de condição suspensiva, bem como excluir as condições já superadas, relativas à celebração dos contratos com a Fiscalizadora das Obras e do FF&E, conforme disposto a seguir.

têm as partes acima nomeadas e qualificadas, entre si, justo e convencionado, celebrar o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL ("**Primeiro Aditivo**"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

1. CONDIÇÃO SUSPENSIVA E VIGÊNCIA

1.1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as Partes decidem alterar a cláusula 25.1 do Contrato, que passará a viger com a seguinte redação:

> ***"CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - CONDIÇÃO SUSPENSIVA E VIGÊNCIA***
>
> *25.1. A eficácia deste Contrato está condicionada, nos termos do Artigo 125 do Código Civil, (i) à emissão regular da carta de crédito mencionada no Contrato de Serviços Técnicos pela ANUENTE, em benefício da Incorporadora, dentro do prazo previsto nos termos do Contrato de Serviços Técnicos, ou seja, em até 60 (sessenta) dias contados desta data, e em conformidade com os termos ali estabelecidos, e (ii) ao registro da incorporação imobiliária e à aprovação ou dispensa do registro da oferta pública das unidades do Hotel pela CVM, em até 12 (doze) meses contados desta data ("Condições Suspensivas")."*

2. DA RATIFICAÇÃO

2.1 As Partes expressamente ratificam o Contrato em todos os seus termos, condições e cláusulas que não conflitem com o ora ajustado, comprometendo-se a observá-los e cumpri-los para todos os fins e efeitos.

3. FORO

3.1. As Partes elegem o foro de localização do Hotel como o competente para dirimir toda e qualquer questão decorrente deste Primeiro Aditivo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam as Partes o presente Primeiro Aditivo em 03 (três) vias de igual teor e forma, a surtirem um só efeito, o que fazem na presença de 02 (duas) testemunhas, que de todos os seus termos tomaram ciência.

São Paulo, 21 de agosto de 2016.

TARJAB - DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Carlos Alberto de Moraes Borges LOCADORA Daniele Esteves Ross Golino

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.
LOCATÁRIA

FINANCIÈRE B&B HOTELS
ANUENTE

Testemunhas:

1. Marisilva Seas dos Reis
Nome: MARISILVIA VEIGAS DOS REIS
R.G.: 20634385-7
CPF/MF:

2.
Nome: Virginia P Resende
R.G.: 29996210-4
CPF/MF: 29912960890

TARJ-1 JURÍDICO

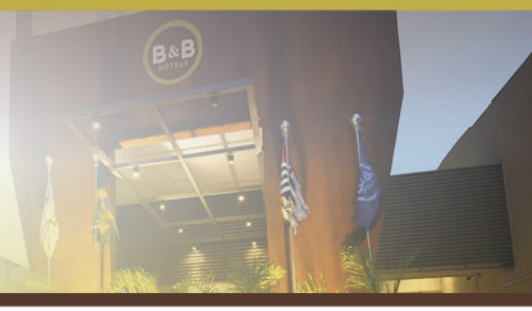
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I D II

SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDO ADITIVO AO "CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL"

Pelo presente instrumento particular de Segundo Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial, as **Partes** (ou isoladamente "**Parte**"):

- de um lado, a **LOCADORA**, na qualidade de sócia ostensiva da SCP:

TARJAB - DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.097.237/0001-63, com sede na Avenida do Café, 277, Bloco B, Conjunto 302, Bairro Vila Guarani, em São Paulo-SP, CEP: 04311-900, neste ato representada por seus administradores;

- de outro lado, a **LOCATÁRIA**:

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.211.300/0001-04, com sede na Rua Tapaluã, 422, conjunto 51, São Paulo – SP, CEP: 04533-001, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (a "B&B")

Como **GARANTIDORA** e **ANUENTE** ("**ANUENTE**"):

FINANCIÈRE B&B HOTELS, uma sociedade limitada constituída e incorporada sob as leis da França, registrada perante a Companies Registry sob o nº 448 178 533 RCS Brest, com sede na 271, Rue Du General Paulet 29200 BREST, neste ato representada na forma por procurador.

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 22 de julho de 2016, as Partes, com a anuência da Anuente, celebraram Contrato de Locação Não Residencial ("Contrato"), tendo por objeto a locação do hotel a ser construído no terreno localizado na Rua Florêncio de Abreu nº 752, em São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula de nº 26.643, do 5º Cartório de Registro de

1

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Imóveis de São Paulo – Estado de São Paulo, que será composto por unidades autônomas hoteleiras, suas áreas comuns, bens, equipamentos e instalações ("Hotel");

(ii) Em 21 de agosto de 2016 as Partes firmaram o Instrumento Particular de Primeiro Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial ("Primeiro Aditivo") para o fim de alterar a cláusula 25.1 do Contrato com o intuito de prorrogar o prazo referente ao cumprimento das condições suspensivas, relativas à celebração dos contratos com a Fiscalizadora das Obras e do FF&E;

(iii) As Partes verificaram a necessidade de aditar a cláusula 1.1.1 do Contrato, em razão de alterações no Memorial de Incorporação para atendimento das exigências da Prefeitura competente, bem como a necessidade de alterar o Anexo II (Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, e o Anexo III (Convenção de Condomínio do Contrato);

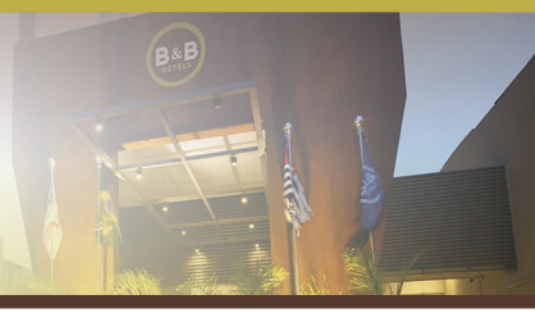
Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Segundo Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial ("2º Aditivo"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições contratuais e legais, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

1. Pelo presente instrumento, em decorrência de ajustes realizados no Memorial de Incorporação para o fim de dar atendimento à exigências formuladas pela Prefeitura, resolvem as Partes alterar a cláusula 1.1.1. do Contrato, que passa a conter a seguinte redação:

> *"1.1.1. O Hotel possui as seguintes características básicas, conforme o projeto em aprovação: 17 (dezessete) pavimentos, sendo 1 (um) Pavimento Térreo e 14 (quatorze) Pavimentos Tipo, com 292 (duzentas e noventa e duas) unidades autônomas hoteleiras, 2 (dois) subsolos que comportarão do garagem, Áreas e Equipamento Social com área total construída de 11.831,58m², e 148 (cento e quarenta e oito) vagas de estacionamento."*

2. Ajustam as Partes ainda, incluir ao Anexo II do Contrato (Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação), cópia do Instrumento Particular de Primeiro Aditivo ao

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, e alterar o Anexo III do Contrato (Convenção de Condomínio), para substituir este anexo pela Minuta da Convenção de Condomínio ajustada de acordo com as alterações do Memorial de Incorporação, de forma que, o Anexo II do Contrato passa a conter a redação dos Anexos I, e I-A deste instrumento, e o Anexo III, passa a ter a redação do Anexo II deste 2º Aditivo.

3. Todos os demais termos e condições previstos no Contrato e no Primeiro Aditivo que não tenham sido expressamente alterados por este instrumento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

4. O presente 2º Aditivo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

5. O foro competente para dirimir quaisquer questões ou dúvidas decorrentes deste 2º Aditivo será o foro de localização do hotel, renunciando as Partes expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente 2º Aditivo em 3 (três) vias de igual teor e forma, a surtirem um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que de todos os seus termos tomaram ciência.

São Paulo, 9 de dezembro de 2016.

(assinaturas na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Segundo Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial celebrado entre Tarjab – Daros Empreendimentos Imobiliários Ltda., B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda. e Financière B&B Hotels em 9 de dezembro de 2016.)

Sergio Fernando Domingues

TARJAB - DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

1. _____
Por: Sergio Luis Fabreti Ros
Cargo: administrador

2. _____
Por: Sergio Fernando Domingues
Cargo: administrador

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.

1. _____
Por:
Cargo:

2. _____
Por:
Cargo:

FINANCIÈRE B&B HOTELS

1. _____
Por:
Cargo:

2. _____
Por:
Cargo:

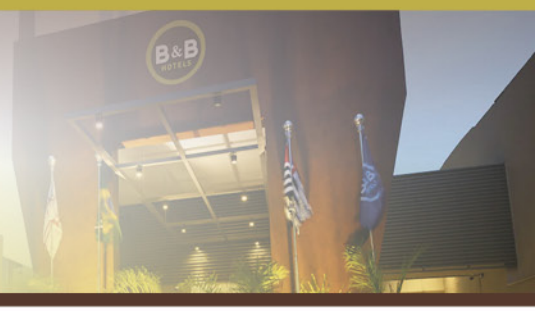
Testemunhas:

1. _____
Nome: Ernesto Pereira
Recursos Humanos
RG: CPF: 941.039.179-00
RG: 39.162.325-0

2. _____
Nome: TARJAB INCORPORADORA LTDA.
Sebastião Barbosa da Silva
Recursos Humanos
RG: CPF: 992.640.259-72
RG: 9.700.579-X

4

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I D III

TERCEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRO ADITAMENTO AO "CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL"

Pelo presente Instrumento Particular de Terceiro Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial:

- de um lado, a **LOCADORA**, na qualidade de sócia ostensiva da SCP:

TARJAB - DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.097.237/0001-63, com sede na cidade de São Paulo, à Rua Paranapanema, no. 79, bairro Vila da Saúde, CEP: 04144-100, neste ato representada por seus administradores, na forma do seu contrato social;

- e, de outro lado, a **LOCATÁRIA:**

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.069, conjunto 73, sala 1, Vila Olímpia, CEP: 04547-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.211.330/0001-04, neste ato representada na forma do seu contrato social;

E, ainda, como **GARANTIDORA** e **ANUENTE ("ANUENTE")**:

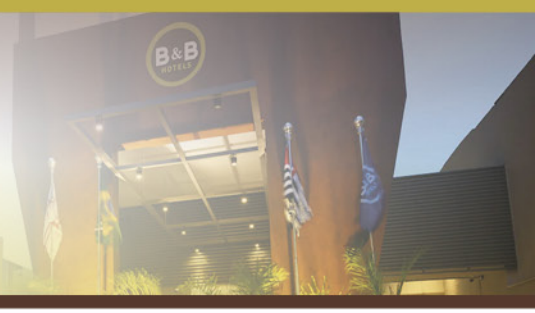
FINANCIÈRE B&B HOTELS, uma sociedade limitada constituída e incorporada sob as leis da França, registrada perante a Companies Registry sob o nº 448 178 533 RCS Brest, com sede na 271, Rue du General Paulet 29200 BREST, neste ato representada por seu procurador, na forma do seu contrato social.

CONSIDERANDO QUE:

(i) a **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** e a **ANUENTE** celebraram, em 22 de julho de 2016, posteriormente aditado em 21 de agosto de 2016 e em 09 de dezembro de 2016, um "Contrato de Locação Não Residencial" (contrato, primeiro e segundo aditamentos, em conjunto, "**Contrato de Locação**"), tendo por objeto a locação do hotel localizado na Rua Florêncio de Abreu nº 752, em São Paulo (SP), originalmente objeto da matrícula nº 26.643, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo (SP), composto por unidades autônomas hoteleiras, suas áreas comuns, bens, equipamentos e instalações, que recebeu a denominação comercial de *B&B Hotel São Paulo Luz* ("**Hotel**");

(ii) a **Florêncio de Abreu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.** ("**Incorporadora**"), na qualidade de então proprietária do imóvel e incorporadora do empreendimento, desenvolveu o Hotel e promoveu a comercialização das unidades hoteleiras;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



(iii) a Incorporadora e a **LOCADORA** constituíram uma sociedade em conta de participação ("**SCP**"), na qual a **LOCADORA** é sua sócia ostensiva, e a Incorporadora sócia participante, cujo objeto é a locação das unidades hoteleiras que compõem o Hotel, sendo que os adquirentes das unidades hoteleiras também passaram a integrar a SCP na qualidade de sócios participantes;

(iv) a base e a principal premissa do Contrato de Locação, que levou à sua assinatura pela **LOCADORA**, foi a obrigação de pagamento, pela **LOCATÁRIA**, de um aluguel composto pelo Aluguel Fixo Anual e pelo Aluguel Variável (este correspondente a um percentual do EBITDA anual do Hotel);

(v) as obras do Hotel foram concluídas pela Incorporadora, conforme Habite nº 2020-80000-00, emitido pela Municipalidade em 03 de janeiro de 2020, sendo que a regularidade e adequação das obras aos projetos, memoriais e ao Contrato de Locação foram atestadas pela Fiscalizadora contratada pela **LOCATÁRIA**;

(vi) a **LOCATÁRIA**, então, concluiu as obras de instalação do FF&E e iniciou as providências necessárias para obter as licenças e alvarás necessários à regular operação do Hotel, tendo iniciado sua operação em fevereiro de 2020;

(vii) em razão da pandemia do Covid-19, as atividades do Hotel foram interrompidas em março de 2020 e posteriormente retomadas em 1º de setembro de 2020;

(viii) a pandemia do Covid-19, ainda, resultou em impactos negativos para a grande maioria dos segmentos econômicos, inclusive para o setor de hotelaria e turismo, razão pela qual a **LOCATÁRIA** solicitou à **LOCADORA** um ajuste nas condições financeiras do Contrato de Locação, no intuito de acomodar o fluxo de pagamento dos aluguéis às novas projeções de resultados do Hotel para os próximos anos;

(ix) a **LOCADORA**, assim como os sócios participantes da SCP, também sofreram os impactos negativos decorrentes da crise econômica gerada pela pandemia do Covid-19;

(x) a **LOCADORA** concordou em repactuar condições financeiras estabelecidas no Contrato de Locação, desde que *(a)* os ajustes fossem temporários e *(b)* as premissas negociais do Contrato de Locação fossem mantidas, com retorno integral de suas condições originais após determinado período de tempo;

(xi) a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA**, então, pautadas pelos princípios da boa-fé, função social do contrato, razoabilidade e pelo equilíbrio das relações comerciais, e no intuito de mitigar os impactos econômicos da pandemia em suas respectivas atividades, negociaram e chegaram a um consenso quanto aos ajustes temporários a serem feitos nas condições financeiras do Contrato de Locação, os quais as Partes entendem suficientes e adequados para se restabelecer o reequilíbrio contrato, observadas as condições aqui previstas, e são retratados e consolidados no presente Terceiro Aditamento;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



(xii) durante as negociações, **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** foram representadas e assessoradas por empresas de consultoria com renomada *expertise* no mercado hoteleiro e turístico brasileiro, que se basearam, em suas tratativas, em estudos e pesquisas de mercado elaborados por renomadas entidades do mercado de hotelaria e turístico brasileiro e internacional;

(xiii) os ajustes negociados e aceitos pela **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** também foram aprovados pela maioria dos adquirentes das unidades hoteleiras (sócios participantes da SCP) em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 21 de agosto de 2020;

(xiv) os termos em letras maiúsculas e as definições constantes do presente Terceiro Aditamento possuem os mesmos significados daqueles previstos no Anexo I ao Contrato de Locação;

têm as partes acima nomeadas e qualificadas, entre si, justo e convencionado, celebrar o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL ("**Terceiro Aditamento**"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

1. DO ADITAMENTO

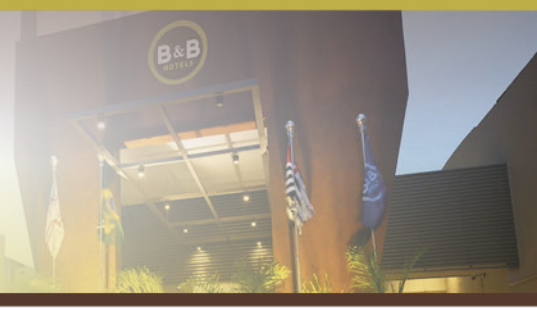
1.1 Diante do quanto exposto nos Considerandos deste Terceiro Aditamento, e em razão da renegociação temporária das condições financeiras do Contrato de Locação levada a efeito entre **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, as Partes concordam em aditar determinadas cláusulas e condições do Contrato de Locação, as quais passam a viger com a seguinte redação:

"**3.1.1.** O valor do Aluguel será assim composto:

(i) Aluguel Fixo Anual: é a parte fixa do valor do Aluguel, correspondente ao valor anual de R$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), corrigido anualmente (i) de acordo com 57% (cinquenta e sete por cento) da variação do INCC-DI/FGV, durante o período compreendido entre o 91º (nonagésimo primeiro) dia após o Lançamento e a data de Entrega das Obras Civis do Hotel, utilizando-se o índice divulgado no mês anterior ao de cada evento (N-1); e, (ii) após a Entrega das Obras Civis, pela variação integral do IGP-M/FGV, utilizando-se o índice divulgado no mês anterior ao da aplicação da atualização (N-1). Para fins de pagamento do Aluguel Fixo deverão ser observadas as disposições do item 3.1.6 e dos itens 3.1.10 e 3.1.11 abaixo; e,

(ii) Aluguel Variável: é a parte variável líquida do valor do Aluguel, equivalente ao percentual de 33% (trinta e três por cento) do EBITDA anual do Hotel, calculado conforme disposto neste Contrato. Para fins de pagamento do Aluguel Variável deverão ser observadas as disposições do item 3.1.6."

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



"**3.1.2** As Partes acordam que será concedida à LOCATÁRIA uma carência até o dia 31 de dezembro de 2020 para início do pagamento do Aluguel Fixo."

Novo item 3.1.10 inserido no Contrato de Locação:

"**3.1.10.** Em relação ao Aluguel Fixo Anual correspondente aos anos de 2021, 2022 e 2023 fica ajustado entre as Partes um desconto proporcional ("**Desconto**"), baseado na correlação entre *(i)* as expectativas de retorno do Hotel para cada um destes anos indicadas no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira elaborado pela Caio Calfat Real Estate Consulting em outubro de 2019 ("**Estudo de Viabilidade Base**") e integrante do Anexo VII ao presente Contrato, e *(ii)* o retorno efetivamente realizado pela **LOCATÁRIA** com a operação do Hotel nos anos de 2021, 2022 e 2023. Para mensurar esta correlação, fica estabelecido que será utilizado como referência o índice denominado "RevPAR", que estabelece o valor médio da receita de hospedagem bruta por unidade hoteleira disponível no período de apuração. O Desconto a ser aplicado sobre o Aluguel Fixo Anual referente aos anos de 2021, 2022 e 2023 devido pela **LOCATÁRIA** obedecerá às seguintes regras:

a) em 2021, o Desconto sobre o Aluguel Fixo Anual corresponderá à variação percentual do RevPAR médio mensal efetivamente realizado pela **LOCATÁRIA** com a operação do Hotel em 2021, em comparação com a expectativa do RevPAR para o ano de 2021 indicado no Estudo de Viabilidade Base;

b) em 2022, o Desconto sobre o Aluguel Fixo Anual corresponderá à variação percentual do RevPAR efetivamente realizado pela **LOCATÁRIA** com a operação do Hotel em 2022, em comparação com a expectativa do RevPAR para o ano de 2022 indicado no Estudo de Viabilidade Base;

c) em 2023, o Desconto sobre o Aluguel Fixo Anual corresponderá à variação percentual do RevPAR efetivamente realizado pela **LOCATÁRIA** com a operação do Hotel em 2023, em comparação com a expectativa do RevPAR para o ano de 2023 indicado no Estudo de Viabilidade Base;

3.1.10.1 Para fins de cálculo do RevPAR, o valor médio da receita de hospedagem bruta indicado no Estudo de Viabilidade Base será sempre corrigido monetária e mensalmente pela variação do IPCA/IBGE, tendo como data-base a Data de Abertura do Hotel, ou seja, fevereiro de 2020. O valor do Aluguel Fixo Anual permanecerá sempre sendo corrigido na forma estabelecida neste Contrato.

3.1.10.2 O Desconto a ser aplicado sobre o Aluguel Fixo Anual será calculado, portanto, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Desconto} = 1 - \frac{\text{RevPAR realizado}}{\text{RevPAR referência} + \text{IPCA}}$$

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



3.10.1.3 A apuração do RevPAR realizado pela **LOCATÁRIA** com a operação do Hotel, e sua comparação com o RevPAR estimado no Estudo de Viabilidade Base, será realizada anualmente pela **LOCATÁRIA** e informada à **LOCADORA**, por escrito, mediante o envio de relatório específico até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração. A apuração final do RevPAR dos exercícios de 2021, 2022 e 2023 e o pagamento do respectivo Aluguel Fixo Anual, com o Desconto eventualmente aplicável, deverá ser efetuada pela **LOCATÁRIA** até o dia 15 de janeiro do ano imediatamente subsequente ao de cada apuração, observadas, em caso de atraso no pagamento, a aplicação dos Encargos Moratórios. Não obstante a apuração anual aqui prevista, a evolução mensal do RevPAR constará do relatório referido na Cláusula 3.2, alínea "a" deste Contrato.

3.1.10.4 A apuração do RevPAR efetuada pela **LOCATÁRIA** estará sujeita às mesmas regras de fiscalização e auditoria estabelecidas na Cláusula Quarta abaixo e aplicáveis ao Aluguel Variável. Caso seja apurada alguma diferença na apuração, que tenha reduzido o valor do Aluguel Fixo Anual pago, tal diferença deverá ser paga pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, na forma da cláusula 4.2 abaixo e observados os Encargos Moratórios.

3.1.11 O Desconto sobre o Aluguel Fixo Anual, conforme estabelecido na cláusula anterior, deixará de ser aplicado quando verificada uma das seguintes hipóteses, quando então, a **LOCATÁRIA** voltará a ter a obrigação de efetuar o pagamento do Aluguel Fixo Anual em seu valor integral:

a) em 1º de janeiro de 2023, desde que o RevPAR de 2022 realizado pela **LOCATÁRIA** com a operação do Hotel seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) do RevPAR previsto para o ano de referência (2022) indicado no Estudo de Viabilidade Base;

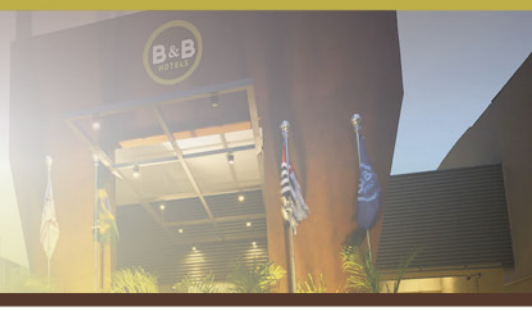
b) em 1º de janeiro de 2024, em qualquer hipótese, para qualquer RevPAR realizado pela **LOCATÁRIA** com a operação do Hotel em 2023.

1.2 Mesmo diante da renegociação temporária das condições financeiras do Contrato de Locação, será mantido o Aluguel Variável correspondente ao percentual de 33% (trinta e três por cento) do EBITDA anual do Hotel, tal como previsto no item (ii) da cláusula 3.1.1 do Contrato de Locação, entretanto, para fins de cálculo do EBITDA, será considerado, como despesa, o valor integral do Aluguel Fixo Anual, desconsiderando-se a Carência concedida para o Aluguel Fixo Anual de 2020 e o Desconto concedido para os anos de 2021, 2022 e 2023, na forma deste Terceiro Aditamento.

2. ENCARGOS LOCATÍCIOS, DESPESAS DE PROPRIEDADE E FUNDO DE REPOSIÇÃO

2.1 Em relação às despesas com o IPTU do Hotel e com os prêmios dos seguros da propriedade referentes ao exercício de 2020, que integram as Despesas de Propriedade, tal como definidas no Contrato de Locação, e que seriam de responsabilidade apenas da **LOCADORA**, e considerando o período de carência no pagamento do Aluguel Fixo Anual fixado na Cláusula 1.1,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



acima, fica ajustado que as mesmas serão arcadas pela **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada. A **LOCATÁRIA**, então, fará o pagamento do valor integral de tais despesas, diretamente aos respectivos credores, e abaterá o correspondente aos 50% (cinquenta por cento) de responsabilidade da **LOCADORA** do Aluguel Fixo Anual a ser pago no ano de 2021.

2.2 Também no âmbito da renegociação temporária do Contrato de Locação, e com o intuito de não onerar a **LOCADORA** durante o ano de 2020, já que a mesma não estará recebendo o Aluguel Fixo Anual em razão da Carência, as Partes concordam que os depósitos para constituição do Fundo de Reposição terão início a partir de 2021, e não mais em 2020, tendo como referência a tabela constante da cláusula 8.4 do Contrato de Locação.

3. DA RATIFICAÇÃO

3.1 As Partes, com a anuência da **ANUENTE**, expressamente ratificam todas as cláusulas, termos e disposições do Contrato de Locação que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Terceiro Aditamento, que permanecem vigentes e produzindo todos os seus efeitos.

4. DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1 As disposições constantes deste Terceiro Aditamento somente poderão ser alteradas ou modificadas mediante acordo por escrito firmado entre as Partes.

4.2 A nulidade ou a invalidade de quaisquer cláusulas deste Terceiro Aditamento não prejudicará a validade e a eficácia das demais, que permanecerão em pleno vigor e efeito.

4.3 A tolerância ou inobservância, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas e condições deste Terceiro Aditamento será entendida como mera liberalidade e não importará, de forma alguma, em alteração contratual ou novação, podendo as Partes, a qualquer tempo, exercerem os seus direitos.

4.4 Fica autorizada a apresentação do presente Terceiro Aditamento à Comissão de Valores Mobiliários – CVM para fins de atualização do prospecto ou alteração das condições da oferta, comprometendo-se as Partes a assinar documento que eventualmente venha a ser exigido pela CVM exclusivamente para fins de publicidade/divulgação deste Terceiro Aditamento ou para fins de atualização do prospecto ou do pedido de dispensa da oferta junto à CVM, e desde que tal documento não crie qualquer obrigação adicional às Partes em relação ao Contrato de Locação e seus aditamentos e/ou, de qualquer modo, limite ou restrinja seus direitos, conforme previstos no Contrato de Locação.

4.5 As Partes elegem o foro de localização do Hotel como o competente para dirimir toda e qualquer questão decorrente deste Terceiro Aditamento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

JUR_SP - 38875407v1 - 11304002.378605

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam as Partes o presente Terceiro Aditamento em 03 (três) vias de igual teor e forma, a surtirem um só efeito, o que fazem na presença de 02 (duas) testemunhas, que de todos os seus termos tomaram ciência.

São Paulo, 25 de novembro de 2020.

TARJAB - DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
LOCADORA

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.
LOCATÁRIA

FINANCIÈRE B&B HOTELS
ANUENTE

Testemunhas:

1. Nome: LUCAS GOMES DE VASCONCELLOS
R.G.: 45 022 046-1
CPF/MF: 383.883.818-07

2. Nome: JAIME ARAÚJO GOMES
R.G.: 53.664.147-X
CPF/MF: 443.730.428-45

2º TABELIÃO — Rua Joaquim Floriano, 839 - Itaim Bibi, São Paulo - SP - cep 04534-013 - Fone: 11 3079-1816 — ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS, Tabelião

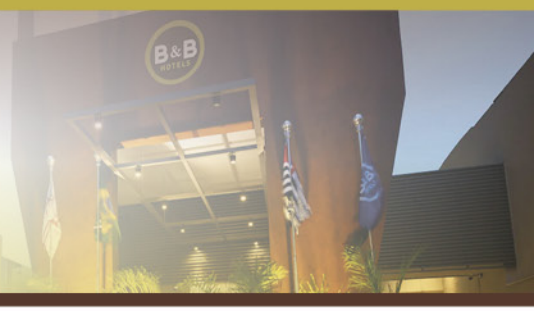
Reconheço por semelhança as firmas de: (1) TANIA TANZELLI e (1) OLIVIER BRUNO LOUIS COLLETET, em documento com valor econômico declarado.
São Paulo, 08 de dezembro de 2020.
Em Testº ____ da verdade. Cód. [illegible]
Selo(s): [illegible]
O Presente ato [illegible]

20º Cartório de Notas — Juliana Cury Siqueira — Escrevente Autorizada — Rua Joaquim Floriano, 839 (Itaim Bibi) — SÃO PAULO

10º CARTÓRIO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Maria Paula Pechi Monteiro da Silva - Tabeliã
Reconheço por semelhança as firmas de:
CARLOS ALBERTO DE MORAES BORGES, SERGIO FERNANDO DOMINGUES.
São Paulo, 10 de Dezembro de 2020 - Em Test da Verdade
136-THIAGO LUIS FERREIRA PALMA - ESCREVENTE

JUR_SP - 38875407v1 - 11304002.378605

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Novo Anexo VII ao Contrato de Locação

Estudo de Viabilidade Base

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



São Paulo 17 de agosto de 2020

À

B&B HOTELS

At. Sr. Olivier Coustet

D.D. Presidente

e

À

TARJAB CONSTRUTORA

Hotel Asset Manager B&B São Paulo Luz

At. Sr. Carlos Borges

D.D. CEO.

Prezados Senhores,

A Caio Calfat Real Estate Consulting e BHC – Bonadona Hotel Consulting foram contratadas pelas empresas Tarjab e B&B Hotels, respectivamente, para auxiliar em negociação sobre adendo ao contrato de locação entre B&B Hotels e os investidores do condomínio hoteleiro Florêncio de Abreu, devido à pandemia mundial decretada pela OMS – Organização Mundial de Saúde em 11 de março de 2020.

A partir dessa data, a atividade de turismo e consequentemente a hoteleira foram fortemente afetadas no mundo.

No Brasil, o setor do turismo sofreu fortemente a partir da segunda quinzena de março de 2020, quando abruptamente o deslocamento de pessoas foi afetado devido à adoção de isolamento social pelos Estados e Municípios do país, pela interrupção de voos regulares nacionais e internacionais, pelo cancelamento de feiras e exposições nas cidades, pelo fechamento do comércio e indústrias, ficando somente as atividades consideradas essenciais operando em todo o país.

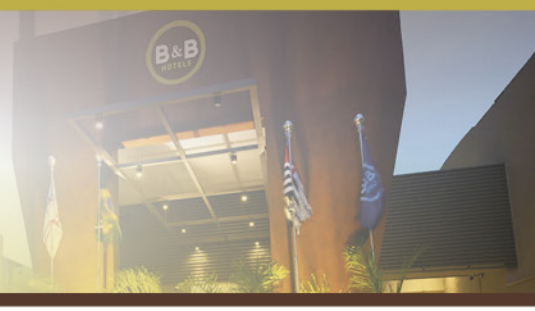
Tais fatos fizeram com que houvesse interrupção do fluxo de turistas nacionais e internacionais em nossas cidades, o que provocou pelo país inteiro, inclusive na cidade de São Paulo, o fechamento dos hotéis no intuito de diminuir perdas financeiras, devido à perda quase total de hóspedes.

Assim, em razão do impacto inesperado causado pela pandemia, o hotel B&B Hotel São Paulo Luz, que estava em processo de lançamento aberto havia cerca de 45 dias, teve que interromper suas atividades. A operadora B&B Hotels, na figura de locadora, solicitou que houvesse acordo que pudesse amenizar os efeitos inesperados da pandemia no mercado e no negócio, com diminuição dos valores de locação. B&B Hotels e a Tarjab, na figura de Hotel Asset Management, discutiram tal acordo sem chegar no modelo que ambas as partes considerassem ideal.

Dessa forma, devido ao impasse que se estabeleceu, as partes convocaram as duas empresas – Caio Calfat e BHC - para que, de forma independente, pudessem negociar um acordo que atendesse os interesses de ambas as partes e que estivesse, também, equilibrado com a situação da pandemia, seus efeitos e a possível recuperação.

1/4

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



A empresas Caio Calfat, representando os investidores do hotel, e a BHC, representado a B&B Hotels, se reuniram e negociaram entre 16 de julho a 31 de julho uma alternativa que atingisse o objetivo das partes.

As premissas que adotaram como norteadora do processo de solução foram:

a) A duração da pandemia e os efeitos no mercado turístico e hoteleiro: O mercado hoteleiro é reativo a uma série de outros setores. No caso da pandemia que atingiu fortemente setores econômicos e a percepção de segurança das pessoas se encontrarem como o faziam em período pré-pandemia, a curva de retorno é diferente da maioria dos setores. Naturalmente, o setor será restabelecido após consistentes registros de atividades nos diversos setores econômicos. Mas as viagens somente retomarão seu fluxo após a percepção de que é seguro viajar. Nesse meio tempo, a tecnologia deverá substituir parte das viagens, mesmo naqueles setores que apresentem movimentação econômica relevante. No caso de hotelaria de grandes centros, como a cidade de São Paulo, há segmento importante que ainda não definiu sua curva de retorno, que é o segmento MICE – Eventos, Feiras e Exposições.

b) Apesar das incertezas, a pandemia foi tratada dentro de um espectro temporal, onde o ajuste do acordo em discussão deveria ter ação focada nessa temporalidade.

A partir dessas duas premissas, após o estudo de vários relatórios de consultorias e entidades hoteleiras, com o intuito de acomodar as duas premissas de forma objetiva, adotou-se o Relatório Recuperação da Hotelaria Urbana no Brasil – Abril de 2020, de autoria de Hotelinvest, STR, OMNIBEES e FOHB.

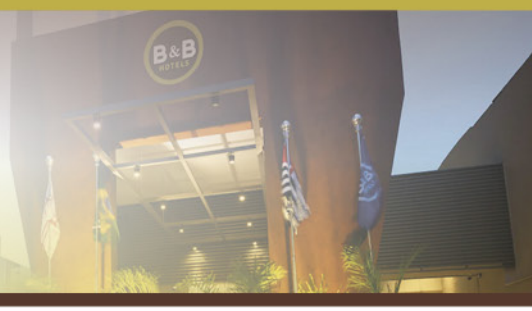
Segundo as ponderações de argumentos e cenários apresentados nesse relatório para o setor de hotelaria econômica na cidade de São Paulo, a proposta de acordo entre as partes que apresentamos a seguir tem como base o retorno dos resultados do hotel em relação às expectativas registradas no Estudo de Viabilidade Econômico-financeira da Caio Calfat de outubro de 2019. Para medir esse desempenho adotou-se o RevPAR Anual – Receita de Hospedagem Bruta por apartamento disponível no período.

Dessa forma, a proposta de acordo que obtivemos a partir da negociação foi:

- Ano de 2020: Não há pagamento de aluguel fixo e/ou variável aos locadores por parte da locatária.
- Ano de 2021: Desconto no aluguel fixo conforme a variação percentual quando comparado o RevPAR realizado pela B&B ao RevPAR de Referência do ano (índice do Estudo de Viabilidade Caio Calfat – outubro de 2020).
- Ano de 2022: Desconto no aluguel fixo conforme a variação percentual quando comparada o RevPAR realizado pela B&B no ano ao RevPAR de Referência do ano.
- Ano de 2023: Se o RevPAR realizado de 2022 pela B&B tiver atingido pelo menos 90% do RevPAR de Referência, as cláusulas do contrato de locação voltam às condições prévias à pandemia. Se em 2022, o RevPAR Realizado estiver abaixo de 90% do RevPAR de Referência, haverá desconto no aluguel fixo em 2023 conforme a variação percentual quando comparado o RevPAR realizado pela B&B no ano ao RevPAR de Referência do ano.
- Ano de 2024: As condições do contrato prévias à pandemia voltam a valer.

2/4

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Outras considerações:

- No ano de 2020, os gastos de IPTU e seguro serão divididos igualmente entre os proprietários e a B&B Hotels. Sendo que a parte dos proprietários será adiantada pela B&B Hotels e posteriormente reembolsada com o fluxo de pagamento de aluguéis.
- O desconto possível no aluguel fixo será aplicado na íntegra da variação percentual do RevPAR obtido pela B&B Hotels quando comparado ao RevPAR Referencial.
- O RevPAR Realizado a cada ano deverá ser comparado com o RevPAR Referência em moeda corrente. Dessa forma, o IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, é o indexador para atualizar os valores e torná-los comparáveis.
- O Cálculo do Aluguel variável permanece inalterado. Contudo, se houver desconto no aluguel fixo nos anos de 2021, 2022 e 2023, o valor do aluguel a ser considerado na base de cálculo é o valor contratual.
- A retenção do Fundo de Renovação de Ativos inicia-se em 2021, conforme os percentuais contratuais estabelecidos, considerando 2021 como o primeiro ano de operação.

Assim sendo, apresentamos o resumo de nosso trabalho, certos de que colaboramos com o processo de negociação entre as partes com esforços para apresentar a solução mais equilibrada para ambos.

Anexo a esta carta, estão destacados a previsão de cenários adotados nas premissas de negociação e o quadro de RevPAR de Referência.

Sem mais.

Caio Calfat Real Estate Consulting

Caio Sergio Calfat Jacob

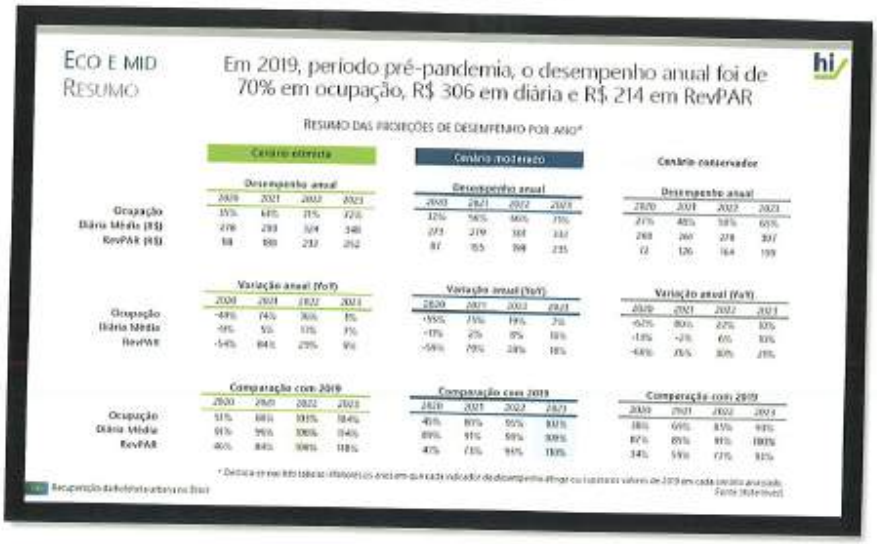
BHC – Bonadona Hotel Consulting

Roland de Bonadona

3/4

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO 1: Recorte Relatório Recuperação da Hoteleira Urbana



Recorte do Relatório Recuperação da Hotelaria Urbana no Brasil, pag. 106, autoria Hotelinvest, OMNIBEES, STR e FOHB

ANEXO 2 – Quadro de REVPAR REFERENCIAL

	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024
Número de Apartamentos	292	292	292	292	292
Disponibilidade de Diárias/Ano	106.580	106.580	106.580	106.580	106.580
Taxa de Ocupação	64,4%	66,4%	68,3%	70,1%	72,3%
Diárias Vendidas	68.675	70.735	72.824	74.942	77.091
Diária Média (R$)	190,00	199,50	205,49	213,70	224,39
RevPAR	122,43	132,40	140,40	150,27	162,30

Fonte: Estudo de Mercado e Viabilidade Econômico Financeira para o CIC – Condomínio Florêncio de Abreu, outubro de 2019 – versão emitida em 17.12.2019.

4/4

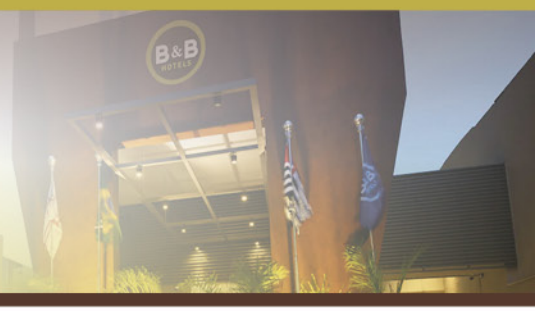
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I D III I

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAODINÁRIA, REALIZADA EM 21 DE AGOSTO DE 2020

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS SÓCIOS DO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO (SCP) REALIZADA EM 21 DE AGOSTO DO ANO DE 2020.

Aos vinte um (21) dias do mês de agosto (08) do ano de dois mil e vinte (2020), às dezenove horas, em segunda convocação, reuniram-se em ambiente digital, através de ferramenta disponibilizada pela Manager Sistemas e Serviços Ltda., conforme relação de presentes anexa, os sócios da Hotel Florêncio de Abreu Sociedade em Conta de Participação (SCP), para deliberarem sobre a seguinte **Ordem do Dia: a) Apresentação da proposta final de alteração das condições comerciais do Contrato de Locação encaminhada pela B&B, incluindo exposição com as projeções dos cenários do mercado hoteleiro brasileiro para os próximos anos; e b) Deliberação e votação acerca da aprovação ou não da proposta apresentada pela B&B.** Após abertura dos trabalhos, foi eleito como Presidente da mesa o Sr. Carlos Alberto de Moraes Borges, representante legal da sócia ostensiva, Tarjab – Daros Empreendimentos Imobiliários Ltda., que convidou para secretário o Sr. Ricardo Diniz de Oliveira. O Sr. Presidente esclareceu os objetivos da assembleia, a saber: fazer breve histórico do Hotel Florêncio de Abreu desde a concepção do produto até a inauguração, fechamento em razão da pandemia e reabertura, bem como deliberar sobre a proposta de ajuste temporário no contrato apresentada pela locatária e operadora hoteleira, a empresa B&B em razão dos impactos econômicos acarretados pela pandemia. Quanto ao histórico e status do Hotel, enalteceu a localização privilegiada e a parceria firmada com B&B, empresa com grande experiência no mercado de hotéis econômicos e líder do segmento na Europa. Esclareceu também que o contrato firmado com a B&B se baseia em modelo não usual no mercado brasileiro, onde a B&B realizou investimentos na decoração e mobiliário do Hotel e se comprometeu ao pagamento de um aluguel fixo aos sócios da SCP e proprietários das unidades hoteleiras, acrescido, ainda, do pagamento de um aluguel variável conforme o resultado da operação do Hotel. Pelo contrato, todas as despesas operacionais são de responsabilidades da B&B, enquanto as despesas da propriedade (especialmente IPTU, seguro e fundo de renovação de ativos) são de responsabilidade dos sócios da SCP. Apontou ainda que, apesar do momento atual da pandemia, no decorrer dos anos o Hotel tem todas as condições de se mostrar um investimento adequado. Foi passada a palavra para o Sr. Caio Calfat, sócio da consultoria Caio Calfat Real Estate Consulting, especializada no mercado hoteleiro, que mostrou que o turismo e a hotelaria são dos segmentos mais afetados com a pandemia, mas que, com base em sua análise e pesquisas de mercado, acredita que em dois anos o mercado hoteleiro brasileiro deverá se recuperar. Ressaltou também a importância e raridade do contrato firmado com a B&B, que prevê o pagamento de um aluguel fixo, proporcionando toda uma segurança financeira para os investidores. Sr. Alexandre Mota, também da consultoria Caio Calfat Real Estate Consulting, solicitou a palavra para expor alguns detalhes da negociação da proposta de ajuste do contrato. Passou-se, então, a palavra ao Sr. Umberto Bresolin, advogado da Bicalho e Mollica Advogados, assessor legal que acompanhou, desde a origem, a negociação do contrato firmado com a B&B e também a negociação da proposta de ajuste, e que expôs os aspectos jurídicos do contrato

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



firmado com a B&B, as implicações das alterações ou rescisão do contrato, e a tendência das decisões que vêm

sendo proferidas pelo Poder Judiciário em processos em que locatários buscam a alteração de condições contratuais. Sua recomendação foi a de se evitar um eventual litígio com a locatária, tentando buscar um acordo amigável. Na sequência, foi passada a palavra para o Sr. Vladimir Alves, diretor financeiro da Tarjab, que apresentou cenários do mercado hoteleiro para os próximos anos e as condições de repactuação do contrato propostas pela B&B, que consistem, basicamente, (i) carência do aluguel ao longo do ano de 2020, (ii) despesas de propriedade (IPTU e seguro) do ano de 2020 seriam arcadas 50% pela B&B e 50% pelos investidores, abatendo-se do aluguel do ano seguinte, e o fundo de reposição de ativos teria seu início postergado para o ano de 2021, conforme percentuais estabelecidos no contrato, (iii) ano de 2021, redução do aluguel fixo a título de desconto conforme variação percentual quando comparado ao RevPar realizado pela B&B ao RevPar de referência do ano (índice do Estudo de Viabilidade Caio Calfat – outubro de 2019); (iv) ano de 2022, desconto no aluguel fixo conforme a variação percentual quando comparada ao RevPar realizado pela B&B no ano ao RevPar de referência do ano (como gatilho é igual ou maior que 90% RevPar Real versus o Revpar do estudo do Caio Calfat); (v) ano de 2023, se o RevPar realizado em 2022 pela B&B atingir pelo menos 90% do RevPar de referência, o contrato volta às condições normais contratadas pré-pandemia. Se em 2022, o RevPar realizado estiver abaixo de 90% do RevPar de referência, haverá desconto no aluguel fixo em 2023 conforme a variação percentual quando comparado o RevPar realizado pela B&B no ano ao RevPar de referência do ano; (vi) ano de 2024, as condições do contrato prévias à pandemia voltam a valer em qualquer circunstância, havendo assim perspectiva de retomada das condições originárias do contrato em 2023 ou 2024. O cálculo do aluguel variável permanece inalterado, contudo, se houver desconto no aluguel fixo nos anos de 2021, 2022 e 2023, o valor do aluguel a ser considerado na base de cálculo é o valor contratual. A Tarjab, ainda, abriu mão dos seus honorários de *asset manager* durante o ano de 2020 e está arcando com todas as despesas dos consultores envolvidos na renegociação com a B&B, sem repassá-los à SCP. Foi, então, apresentado vídeo enviado pelo Sr. Olivier, CEO da B&B Brasil, que manifestou sua convicção na recuperação do mercado hoteleiro brasileiro, bem como em seguida a Sra. Ludmila (gerente do hotel) teceu breve comentário sobre a retomada das atividades. O Sr. Presidente, então, respondeu e esclareceu algumas perguntas apresentadas pelos sócios da SCP. Por fim, o Sr. Presidente convidou todos os presentes na assembleia para a votação acerca da aprovação ou não da proposta formulada pela B&B, nos termos e condições que foram detalhados na apresentação feita pelo Sr. Vladimir Alves. Para operacionalizar a votação, solicitou Sr. Presidente que os sócios contrários à proposta se manifestassem levantando a mão. Encerrada a votação, a proposta foi aprovada por sócios representando 269 (duzentos e sessenta e nove) quotas do capital social da SCP, sendo 168 (cento e sessenta e oito) quotas da sócia ostensiva e 97 (noventa e sete) quotas dos sócios participantes, o que correspondente a aprovação por sócios representando 97,11% dos presentes em assembleia e 92,12% do total de quotas da SCP. Foram contrários à aprovação da proposta sócios representando 08 (oito) quotas do capital da

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

SCP, o que corresponde a 2,89% dos presentes em assembleia e 2,74% do total de quotas da SCP. Com a conclusão dos itens da pauta, o Sr. Presidente deu por encerrado os trabalhos, agradecendo a presença de todos, e solicitando fosse lavrada a presente ata que, posteriormente, será

levada a arquivamento perante os registros competentes, inclusive Comissão de Valores Mobiliário – CVM. As vias originais ficaram arquivadas na sede da sócia ostensiva da SCP. Uma cópia da presente ata será encaminhada a todos os presentes, acompanhada de cópia do material utilizado para as apresentações realizadas ao longo da assembleia.

São Paulo, 21 de agosto de 2020.

Carlos Alberto de Moraes Borges

Presidente

Ricardo Diniz de Oliveira

Secretário

10º CARTORIO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Maria Paula Pachi Monteiro da Silva - Tabeliã
Reconheco por semelhança as firmas de:
CARLOS ALBERTO DE MORAES BORGES, RICARDO DINIZ DE OLIVEIRA
São Paulo, 03 de Setembro de 2020 - Em Test da Verdade
136-DIOGO MARTINS DE NOBREGA - ESCREVENTE
Valor Por Assinatura R$12,00
Selo: 1031AB0204879 a 1031AB0204880

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



RELAÇÃO DE INSCRITOS

HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU SOCIEDADE EM CONTA EM PARTICIPAÇÃO (SCP)
REUNIÃO: 21/08/2020 - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
MODALIDADE: ONLINE

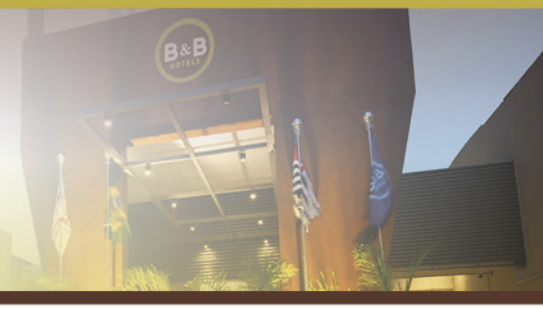
UNIDADE	NOME	POSIÇÃO	TIPO
0/AP/0202	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0206	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0305	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0309	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0407	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0411	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0510	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0513	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0614	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0619	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0701	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0702	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0703	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0704	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0705	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0706	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0707	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0708	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0710	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0711	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0712	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0713	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0714	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0715	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0716	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0717	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0718	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0719	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0720	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0721	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0801	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0802	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0803	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0804	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0805	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0806	Cintia Esteves Ross / Daniele Esteves Ross Golino / Jose Ross Tarifa / Priscila Esteves Ross	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0809	PAULO MARCOS RIBEIRO PEREIRA	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0810	PAULO MARCOS RIBEIRO PEREIRA	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0811	CELSO LUIZ FERNANDES LORENZO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0904	FLAVIA CASTELLAR OLIVERIO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0918	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/0923	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1001	SAULO DE TARSO ALVES DE LARA	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1002	RICARDO TADEU SOUZA VALLE	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1003	VALCIA IZABEL ZANCHETTA ALVES	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1004	JORGE CARLOS FIGUEIREDO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1006	AMANDA CANDIDO GOMES	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1008	LUIZ ANTONIO DE OLIVEIRA	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1009	THIAGO DA SILVA CERQUEIRA	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1010	Martinho Seiiti Ono	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1012	ALEXANDRE RODRIGUES DINIZ	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1015	ALEXANDRE RODRIGUES DINIZ	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1022	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1102	THIAGO DA SILVA CERQUEIRA	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1103	KONG LI	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1104	KONG LI	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1105	KONG LI	SÓCIO	PARTICIPANTE

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



0/AP/1106	KONG LI	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1107	KONG LI	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1108	KONG LI	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1109	KONG LI	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1110	AUGUSTO YOOKITI MURAOKA	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1111	KONG LI	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1112	Sergio Fernando Domingues	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1113	Sergio Fernando Domingues	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1114	Sergio Fernando Domingues	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1202	PATRICIA ROSSI ROS / Sergio Luis Fabreti Ros	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1203	PATRICIA ROSSI ROS / Sergio Luis Fabreti Ros	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1204	PATRICIA ROSSI ROS / Sergio Luis Fabreti Ros	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1205	PATRICIA ROSSI ROS / Sergio Luis Fabreti Ros	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1206	Breno Marcel Pelegrin Tarifa / Fábio Cesar P Tarifa / Joaquim T Lembi / Roni Edson P Tarifa	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1207	Breno Marcel Pelegrin Tarifa / Fábio Cesar P Tarifa / Joaquim T Lembi / Roni Edson P Tarifa	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1208	Breno Marcel Pelegrin Tarifa / Fábio Cesar P Tarifa / Joaquim T Lembi / Roni Edson P Tarifa	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1210	PAULO MARCOS RIBEIRO PEREIRA	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1212	Maria Aparecida Santos Comiran	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1213	SERGIO ROBERTO RIBEIRO MOUSSALLI	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1214	EDUARDO RAFAEL PALMA / VIVIAN NURE PALMA	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1216	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1218	SERGIO ROBERTO RIBEIRO MOUSSALLI	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1219	DENISE DIAS FERRARI	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1220	ALLAN ENDO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1221	ALLAN ENDO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1301	Flavio Siqueira Furtado de Mello	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1303	ROBERTO DE CARVALHO MONTEIRO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1304	FERNANDO RODRIGUEZ MOLINA	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1305	TATY ANY MIZOGUCHI TRABACHINI	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1306	ANDRESSA MIZOGUCHI TRABACHINI	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1307	JOSÉ CARLOS DOS SANTOS SOBRINHO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1308	GILBERTO BONAVOGUA	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1309	LESLEY CAZZETTA	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1313	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1404	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1407	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE
0/AP/1409	HELENA MOTTIN / MARIA ANTONIETA BOTELHO BUENO / MARIA HELENA BOTELHO BUENO	SÓCIO	PARTICIPANTE

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Tarjab | ASSEMBLEIA

Errata - Prezado cliente, informamos a alteração da data de execução da assembleia geral extraordinária dos sócios da HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO (SCP) inicialmente programada para o dia 17/08/2020, **sendo alterada sua execução para o dia 21/08/2020 às 18h30.**

Segue convocação em sua forma integral.

São Paulo, 11 de Agosto de 2020

CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS SÓCIOS DA HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO (SCP)

Prezado(a) Rafaela Participante da
Hotel Florêncio de Abreu SCP,

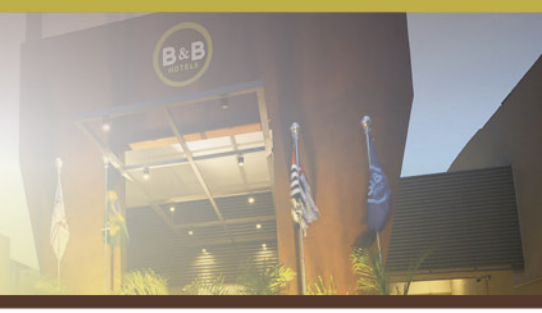
A **TARJAB DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** ("Tarjab Daros"), na qualidade de sócia ostensiva da SCP, recebeu notificação da empresa **B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda.** ("B&B"), locatária e operadora do Hotel Florêncio de Abreu ("Hotel"), pleiteando a repactuação de condições comerciais estabelecidas no Contrato de Locação do Hotel, tendo em vista que o setor hoteleiro e turístico no Brasil vem sofrendo grandes impactos com a crise econômica decorrente da pandemia do Covid-19. A proposta inicial tal como apresentada pela B&B alteraria premissas básicas do negócio (aluguel fixo e variável) por todo o período do contrato (10 anos – além das prorrogações), e, caso tal proposta não fosse aceita, a alternativa apresentada pela B&B seria a rescisão do Contrato de Locação.

A Tarjab Daros, então, entendendo, por um lado, que a crise sanitária e econômica realmente afetará as operações do Hotel, mas, por outro lado, que as alternativas apresentadas pela B&B – alteração permanente das condições contratuais ou rescisão do contrato – eram muito desfavoráveis aos sócios da SCP, iniciou tratativas com a B&B com o objetivo de (i) reduzir, na medida do possível, os impactos das novas condições comerciais nos rendimentos a serem auferidos pela SCP e, por conseguinte, nos dividendos a serem distribuídos aos sócios participantes, e (ii) estabelecer um limite temporal às alterações contratuais, de modo que as condições originalmente ajustadas no Contrato de Locação voltem a vigorar em determinado momento.

Com esse intuito, após várias rodadas de negociações, a B&B apresentou contraproposta final, adequando os valores e limitando o prazo de vigência das alterações contratuais, a qual, para sua implementação e formalização, dependerá da prévia aprovação dos sócios da SCP.

Assim, a Tarjab Daros, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, com base na Cláusula 7.3 do Contrato de Constituição da SCP, vem **convocar** V.Sa. a participar da Assembleia Geral

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Tarjab

ASSEMBLEIA

Extraordinária dos sócios da Hotel Florêncio de Abreu SCP, **a ser realizada, conforme previsão do art. 5º da Lei 14.010/2020, de forma digital/virtual, no dia 21 de agosto de 2020, instalando-se, em primeira convocação, às 18h30 com a presença de sócios que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do fundo social, ou, às 19h, em segunda convocação, com qualquer número de sócios presentes.**

A Assembleia Geral terá a seguinte ordem do dia:

a) apresentação da proposta final de alteração das condições comerciais do Contrato de Locação encaminhada pela B&B, incluindo exposição com as projeções dos cenários do mercado hoteleiro brasileiro para os próximos anos;

b) deliberação e votação acerca da aprovação ou não da proposta apresentada pela B&B.

Para participação na Assembleia Geral virtual segue, abaixo, o link, nome de usuário e senha de acesso. Nos próximos dias enviaremos um passo a passo de acesso ao sistema e regras para votação.

Link: **www.manageradm.com.br/assembleias**
Usuário:
Senha de Acesso:
Referente às unidades:

Caso não possa comparecer, V.Sa. poderá se fazer representar por procurador devidamente habilitado, através de instrumento público ou particular de procuração com poderes específicos e reconhecimento de firma, cuja cópia digitalizada deverá ser encaminhada, antes da instalação da Assembleia Geral, ao e-mail relacionamento@tarjab.com.br.

Dada a relevância da matéria que será deliberada, a participação de V.Sa. na Assembleia Geral é de suma importância.

Atenciosamente,

TARJAB DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ÁREA DO CLIENTE

Acesse nosso site www.tarjab.com.br e selecione no menu superior a opção ÁREA DO CLIENTE. Neste portal, você poderá consultar o andamento da obra, atualizar seus dados cadastrais, solicitar adiamento de parcelas, segunda via de boletos e muitos outros serviços.

Para primeiro acesso, na página ÁREA DO CLIENTE clique em "Ainda não redefiniu sua senha? Clique aqui!" e atualize o seu cadastro.

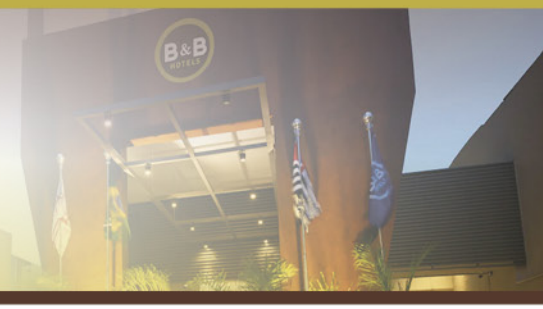
PRONTO ATENDIMENTO

COM NOSSA EQUIPE DE RELACIONAMENTO COM O CLIENTE

São Paulo: 11 5591-6000 | 11 5591-6099
Demais localidades: 0800 770 9653

relacionamento@tarjab.com.br

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Titular: Paula da Silva Pereira Zaccaron

Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-9815 - Email: 5rtdsp@5rtdsp.com.br - Site: www.5rtdsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.585.448 de 08/09/2020

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **7 (sete) páginas**, foi apresentado em 08/09/2020, o qual foi protocolado sob nº 1.596.308, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.585.448** no Livro de Registro B deste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ATAS DIVERSAS

São Paulo, 08 de setembro de 2020

Jadiel Guimarães de Oliveira
Escrevente

Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 75,29	R$ 21,43	R$ 14,66	R$ 3,96	R$ 5,19
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 3,64	R$ 1,57	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 125,74

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **services.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181490584784265

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: **https://selodigital.tjsp.jus.br**

Selo Digital
1135594TIFE000027363DC20H

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I D IV

QUARTO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



QUARTO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL	FOURTH AMENDMENT TO THE NON-RESIDENTIAL LEASE AGREEMENT
Pelo presente instrumento particular, de um lado:	By this private instrument, on one side:
(a) B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada constituída de acordo com as leis brasileiras, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda dos Jurupis, nº 455, conjuntos 85 e 86, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº. 21.211.330/0001-04, representada neste ato na forma de seu Contrato Social por sua administradora, **Flávia Regina Lorenzetti Lisboa**, brasileira, administradora, portadora do RG nº 23.195.290-9, inscrita no CPF sob nº 320.922.078-65, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 65, apartamento 192 e **Benjamin Lacroix**, francês, administrador, RNE F75070H, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fernão Dias, n° 323, apartamento 62 ("Locatária").	**(a) B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.**, a limited liability business company (*sociedade empresária limitada*) headquartered in the City of São Paulo, State of São Paulo, at Alameda dos Jurupis, No. 455, offices Nos. 85 and 86, enrolled in the National Register of Legal Entities ("CNPJ/ME") under No. 21.211.330/0001-04, herein represented by means of its articles of association by his administrator **Flávia Regina Lorenzetti Lisboa**, Brazilian, manager, bearer of identity card RG No. 23.195.290-9, enrolled under the CPF No. 320.922.078-65, domiciled in the City of São Paulo, State of São Paulo, at Rua Gilberto Sabino, No. 65, apartment 192 and **Benjamin Lacroix**, french, manager, enrolled under the RNE F75070H, domiciled in the City of São Paulo, State of São Paulo, at Rua Fernão Dias, No. 323, apartment 62 ("Tenant").
E, de outro;	And, on the other side:
(b) TARJAB – DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ibirajá, nº 244, Vila Guarani, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.097.237/0001-63, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, por **Carlos Alberto de Moraes Borges**, brasileiro, casado,	**(b) TARJAB – DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., a limited liability company headquartered in the City of São Paulo, State of São Paulo, at Rua Ibirajá, No. 244, Vila Guarani, enrolled under CNPJ/ME No. 25.097.237/0001-63, herein duly represented in the form of its Articles of Incorporation, by **Carlos Alberto de Moraes Borges**, Brazilian, married, civil engineer,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



engenheiro civil, portador do RG nº 9.676.431 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 049.518.928-63, e **Sergio Fernandes Domingues**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 24.985.310-3 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 251.522.428-85, ambos com domicílio comercial na sede da representada ("Locadora")**.**	bearer of identity card RG No. 9.676.431 SSP/SP, enrolled in the CPF under No. 049.518.928-63, and **Sergio Fernandes Domingues**, Brazilian, married, civil engineer, bearer of identity card RG No. 24.985.310-3 SSP/SP, enrolled in the CPF under No. 251.522.428-85, both with commercial domicile in the headquarters of the represented company ("Landlord").
E, ainda, como **GARANTIDORA** e **ANUENTE** ("Anuente"):	And, also, as **GUARANTOR** and **INTERVENING PARTY** ("Intervening Party"):
FINANCIÈRE B&B HOTELS, uma sociedade por ações simplificada unipessoal, constituída e incorporada sob as leis da França, registrada perante a *Companies Registry of Nanterre* sob o nº 448 178 533 RCS Brest, com sede na 29, Boulevard Romain Rolland 92120, Montrouge, França, neste ato representada por seu procurador, na forma do seu contrato social, por **Tamy Tanzilli**, brasileira, divorciada, advogada, portadora da OAB/SP nº 208.288, inscrita no CPF sob nº 026.162.407-50, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 275, 1º andar.	**FINANCIÈRE B&B HOTELS**, a joint-stock limited liability company constituted and incorporated under the laws of France, registered with Companies Registry of Nanterre under No. 448.178.533, with its principal place of business in 29 Boulevard Romain Rolland 92120, Montrouge, France, herein represented by its attorney-in-fact, in the form of its articles of association, by **Tamy Tanzilli**, Brazilian, divorced, lawyer, bearer of the OAB/SP No. 208.288, enrolled in the CPF under No. 026.162.407-50, resident and domiciled in the City of São Paulo, State of São Paulo, at Rua Bandeira Paulista, No. 275, 1st floor.
CONSIDERANDO QUE:	**WHEREAS:**
(i) A Locadora, a Locatária e a Anuente celebraram, em 22 de julho de 2016, o "Contrato de Locação Não Residencial" ("Contrato de Locação"), posteriormente aditado em 21 de agosto de 2016 ("Primeiro Aditamento") e em 09 de dezembro de 2016 ("Segundo Aditamento"), tendo por objeto a locação do hotel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Florêncio de Abreu, nº 752, originalmente objeto da matrícula nº 26.643, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, composto	**(i)** The Landlord, the Tenant and the Intervening Party executed on July 22, 2016, the "Non-Residential Lease Agreement" ("Lease Agreement"), as amended on August 21, 2016 ("First Amendment") and on December 9, 2016 ("Second Amendment"), with the purpose of leasing the hotel located in the City of São Paulo, State of São Paulo, at Rua Florêncio de Abreu nº 752, originally subject to registration nº 26.643, of the 5th Real Estate Registry Office of São Paulo/SP,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



por unidades autônomas hoteleiras, suas áreas comuns, bens, equipamentos e instalações, que recebeu a denominação comercial de *B&B Hotel São Paulo Luz* ("Hotel");	composed of autonomous hotel units, their common areas, goods, equipment and facilities, which received the commercial name of *B&B Hotel São Paulo Luz* ("Hotel");
(ii) Em 25 de novembro de 2020, tendo em vista os impactos causados pela pandemia do coronavírus (covid-19), Locadora e Locatária firmaram o "Instrumento Particular de Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação Não Residencial" ("Terceiro Aditamento"), renegociando, entre outros, as condições financeiras estabelecidas no Contrato de Locação e aplicando temporariamente um desconto sobre o valor do Aluguel Fixo anual; e	**(ii)** On November 25, 2020, in view of the impacts caused by the coronavirus (covid-19) pandemic, the Landlord and Tenant executed the "Private Instrument of Third Amendment to the Non-Residential Lease Agreement" ("Third Amendment"), renegotiating, among others, the financial conditions established in the Lease Agreement and temporarily applying a discount over the annual Fixed Rent amount; and
(iii) Após reavaliação financeira dos resultados advindos da operação do Hotel, Locadora e Locatária concordaram em novamente ajustar, em caráter temporário, determinados termos e condições do Contrato de Locação, mediante a celebração de novo aditivo contratual, os quais serão válidos para o ano de 2023 e seguintes.	**(iii)** After the financial reassessment of the results arising from the operation of the Hotel, the Landlord and Tenant agreed to temporarily adjust certain terms and conditions of the Lease Agreement, through the execution of an amendment, which shall be valid for 2023 and following years.
ISTO POSTO, resolvem Locadora e Locatária (em conjunto, "Partes" ou, individual e indistintamente, "Parte"), e Anuente, celebrar o presente Quarto Aditamento ao Contrato de Locação Não Residencial ("Quarto Aditamento"), conforme cláusulas abaixo.	**THEREFORE**, Landlord and Tenant (jointly, "Parties" or, individually and indistinctively, "Party") and the Intervening Party, enter into this Fourth Amendment to the Non-Residential Lease Agreement ("Fourth Amendment"), according to the clauses below.
CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ÍNDICE RELATIVO AO ALUGUEL FIXO	**CLAUSE ONE - INDEX RELATED TO FIXED RENTAL**
1.1. Nos termos da Cláusula 3.1.1 do Contrato de Locação, conforme aditado, a partir da Entrega das Obras Civis, a correção monetária prevista para o Aluguel Fixo anual seria a variação integral do Índice Geral de Preços de Mercado, calculado pela Fundação	1.1. Pursuant to Clause 3.1.1 of the Lease Agreement, as amended, as of the Delivery of Civil Works, the adjustment provided for the annual Fixed Rent would be the full variation of the index *Índice Geral de Preços de Mercado,* calculated by *Fundação Getúlio Vargas*

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Getúlio Vargas ("IGPM/FGV"). No entanto, as Partes decidem formalizar que o Aluguel Fixo anual de 2021 se sujeitou à correção monetária do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia de Estatística ("IPCA/IBGE"), aplicada no período compreendido entre 1º/01/2020 e 31/12/2020, conforme previamente acordado entre as Partes.	("IGPM/FGV"). However, the Parties decide to formalize that the annual Fixed Rent for 2021 was subject to the monetary restatement of the index *Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo,* calculated by *Instituto Brasileiro de Geografia de Estatística* ("IPCA/IBGE"), applied in the period between January 1st, 2020 and December 31, 2020, as previously agreed between the Parties.
1.1.1. Diante do descrito na Cláusula 1.1 acima, por meio do presente instrumento, as Partes ratificam o acordo e outorgam quitação recíproca, plena, geral e irrevogável nesse sentido quanto ao Aluguel Fixo anual relativo ao ano de 2021, o qual **(i)** foi reajustado pelo IPCA/IBGE, conforme acima, perfazendo o valor de R$ 3.896.145,00 (três milhões, oitocentos e noventa e seis mil, cento e quarenta e cinco reais), e **(ii)** foi integralmente quitado pela Locatária, em 17.2.2022, observado o desconto acordado no Terceiro Aditamento.	1.1.1. As a result of the provided in Clause 1.1 above, through this instrument, the Parties ratify the agreement and grant to each other full, general and irrevocable release regarding the annual Fixed Rent of the year 2021, which was **(i)** readjusted by the IPCA/IBGE, pursuant to the above, equivalent to BRL 3,896,145.00 (three million, eight hundred and ninety-six thousand, one hundred and forty-five reais), and **(ii)** fully paid by the Tenant on February 17, 2022, observed the discount agreed by the Parties under the Third Amendment.
1.2. Adicionalmente, as Partes decidem alterar, temporariamente, o índice de reajuste para o Aluguel Fixo anual relativo ao ano-base de 2022, para o IPCA/IBGE, aplicado no período compreendido entre 1º/01/2021 e 31/12/2021, perfazendo o valor de R$ 4.288.135,00 (quatro milhões, duzentos e oitenta e oito mil, cento e trinta e cinco reais), sem considerar os descontos e deduções previstos no Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação, o qual será pago na forma da Cláusula 2.1 abaixo.	1.2. Additionally, the Parties decide to temporarily change the monetary adjustment index of the annual Fixed Rent for the base-year of 2022, to the IPCA/IBGE, applied for the period between January 1st, 2021 and December 31, 2021, equivalent to the amount of BRL4,288,135.00 (four million, two hundred and eighty-eight thousand, one hundred and thirty-five reais), without any discounts and deductions provided for in the Third Amendment to the Lease Agreement, which shall be paid in the form of Clause 2.1 below.
1.3. As Partes também decidem alterar a forma de reajuste do Aluguel Fixo anual relativo ao ano-base de 2023, que volta a se sujeitar à atualização pelo IGPM/FGV, conforme originalmente previsto no Contrato de Locação,	1.3. The Parties also decide to change the form of readjustment of the annual Fixed Rent for the base-year of 2023, which return to be subject to an adjustment by the IGPM/FGV, as originally provided for in the Lease Agreement,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

apurada no período compreendido entre 1º/01/2022 e 31/12/2022. Desta forma, o Aluguel Fixo anual correspondente ao ano-base 2023 perfaz o montante de R$ 4.521.894,00 (quatro milhões, quinhentos e vinte e um mil, oitocentos e noventa e quatro reais), observados os descontos e deduções acordados anteriormente entre as Partes nos termos do Terceiro Aditamento.	accrued in the period between January 1st, 2022 and December 31, 2022. Thus, the annual Fixed Rent corresponding the calendar year of 2023 equivalent to BRL 4,521,894.00 (four million, five hundred and twenty-one thousand, eight hundred and ninety-four reais), observed the discounts and deductions previously agreed between the Parties pursuant to the Third Amendment.
1.4. A partir do ano-base de 2024, o Aluguel Fixo anual deverá corresponder ao valor aplicado de Aluguel Fixo no ano anterior, observada a atualização monetária conforme variação integral do IGP-M/FGV apurada no período anual anterior, sem mais a aplicação dos descontos previstos no Terceiro Aditamento.	1.4. As of the base year of 2024, the annual Fixed Rent shall correspond to the amount applied for Fixed Rent in the preceding year, observed the monetary adjustment according to the full variation of the IGP-M/FGV calculated in preceding annual period, without the application of the discounts provided for in the Third Amendment anymore.
CLÁUSULA SEGUNDA – DA PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO ALUGUEL	**CLAUSE TWO - RENT PAYMENT PERIODICITY**
2.1. Como consequência da renegociação descrita na Cláusula Primeira acima, as Partes decidem formalizar a alteração da forma e das datas de pagamento do Aluguel Fixo referente ao ano de 2022, conforme abaixo, já computados os descontos previstos no Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação:	2.1. Due to the renegotiation described in Clause One above, the Parties decide to change the form and due dates of the Fixed Rent referring to the year of 2022, as follows, already encompassing the discounts provided for in the Third Amendment to the Lease Agreement:
(i) 1ª parcela, no valor de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), paga em 18.1.2023;	(i) 1st installment, in the amount of BRL 1,500,000.00 (one and a half million *Reais*), to be paid by January 18, 2023;
(ii) 2ª parcela, no valor de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), paga em 27.1.2023; e	(ii) 2nd installment, in the amount of BRL 500,000.00 (five hundred thousand *Reais*), paid on January 27, 2023; and

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

(iii) 3ª parcela, no valor de R$ 220.455,00 (duzentos e vinte mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais), paga em 6.2.2023.	(iii) 3rd installment, in the amount of BRL 220.455 (two hundred and twenty thousand and four hundred and fifty-five Reais), paid on February 6th, 2023.
2.3. A partir do ano de 2023, as Partes desde já acordam que o Aluguel Fixo anual será pago mensalmente, à razão de 1/12 (um doze avos) por mês, toda primeira 2ª feira do mês subsequente ao mês de referência, ou no primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, observando os descontos e deduções previstos no Contrato de Locação, começando em 6.2.2023, referente ao mês de janeiro de 2023. A mesma regra será aplicada para o Aluguel Fixo dos exercícios seguintes, até o término do período de vigência do Contrato de Locação.	2.3. As of the year of 2023, the Parties hereby agree that the Fixed Rent will be paid monthly, at the rate of 1/12 (one twelfth) per month, every first Monday of the month following the reference month, or on the first Business Day immediately following, observed the discounts and deductions provided in the Lease agreement, starting February 6th, 2023, referring to January of 2023. The same rule will be applied to the Fixed Rent of the following years, until the end of the term of the Lease Agreement.
2.3.1. Tendo em vista que o RevPAR do ano-base 2023 somente será conhecido em janeiro de 2024, a Locadora desde já concorda que a Locatária realize os descontos acordados no Aluguel Fixo anual mensalmente, considerando uma estimativa projetada do RevPAR 2023. Após a divulgação do RevPAR 2023 e apuração dos valores do Aluguel Fixo anual de 2023 com base na variação percentual efetiva do RevPAR, eventuais valores a maior ou a menor identificados pela Locatária deverão ser compensados ou acrescidos ao valor da última parcela mensal do Aluguel Fixo anual, com vencimento em janeiro de 2024.	2.3.1. Considering that the RevPAR for the base-year 2023 will only be known in January 2024, Landlord hereby agrees that Tenant performs the agreed discounts on the annual Fixed Rent on a monthly basis, considering a projected estimate of the RevPAR 2023. After the release of the RevPAR 2023 and calculation of the amounts of the annual Fixed Rent of 2023 based on the effective percentage variation of the RevPAR, any higher or lower amounts identified by Tenant shall be offset or added to the value of the last monthly installment of the annual Fixed Rent, due on January 2024.
2.4. Por sua vez, as Partes desde já acordam que o Aluguel Variável correspondente ao ano-base 2023 será pago pela Locatária à Locadora no 5º (quinto) Dia Útil de fevereiro de 2024. Igual regra será aplicada aos Aluguéis Variáveis dos exercícios subsequentes, os quais passarão a ser pagos sempre até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de fevereiro do ano subsequente.	2.4. In turn, the Parties hereby agree that the Variable Rent corresponding to the base-year 2023 will be paid by Tenant to Landlord on the 5th (fifth) Business Day of February 2024. The same rule will be applied to Variable Rent for subsequent years, which will always be paid by the 5th (fifth) Business Day of February of the following year.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CLÁUSULA TERCEIRA – DA ASSEMBLEIA DA SCP	**CLAUSE THREE – SCP MEETING**
3.1. As disposições deste Quarto Aditamento foram previamente aprovadas pela maioria dos adquirentes das unidades hoteleiras do Hotel (sócios participantes da SCP) em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28.2.2023 ("Assembleia").	3.1. The provisions of this Forth Amendment were previously approved by the majority of the hotel units acquirers of the Hotel (equity partners of SCP) in the Ordinary and Extraordinary General Meeting occurred on February 28, 2023 ("Meeting").
3.2. Na Assembleia, a maioria dos adquirentes das unidades hoteleiras do Hotel (sócios participantes da SCP) também aprovou a contratação da Caio Calfat Real Estate Consulting ("Calfat"), como *asset management*, a qual, em razão desta função, assumirá a posição de controladora da Locadora, visto esta ser a sócia ostensiva da SCP. Assim, a Locatária, neste ato, manifesta sua concordância com a transferência das quotas representativas do capital social da Locadora para a Calfat.	3.2. At the Meeting, the majority of purchasers of the Hotel's hotel units (partners participating in the SCP) also approved the hiring of Caio Calfat Real Estate Consulting ("Calfat"), as asset management, which, due to this function, will assume the position of controller of the Lessor, since it is the silent partner of the SCP. Thus, the Tenant, in this act, expresses its agreement with the transfer of quotas representing the Lessor's corporate capital to Calfat.
CLÁUSULA QUARTA – DA RATIFICAÇÃO	**CLAUSE FOUR - RATIFICATION**
4.1. Ficam expressamente ratificadas e mantidas todas as demais cláusulas e disposições do Contrato de Locação, conforme aditado, que não foram aqui expressamente alteradas por este Quarto Aditamento.	4.1. All other clauses and provisions pertaining to the Lease Agreement, as amended, that have not been expressly amended by this Fourth Amendment are hereby ratified and maintained.
4.1.1. Para fins de esclarecimento, as Partes declaram que o conteúdo do Terceiro Aditamento é mantido integralmente inalterado, exceto no que conflitante com o presente Quarto Aditamento. Nesse sentido, as Partes declaram que as regras relativas ao Desconto sobre o Aluguel Fixo anual (conforme lá definidas) permanecem inalteradas, devendo obedecer às regras acordadas no Terceiro Aditamento.	4.1.1. For sake of clarity, the Parties state that the content of the Third Amendment is maintained entirety unaltered, except to what may conflict with this Fourth Amendment. In this sense, the Parties state that the rules relating to the Discount on the annual Fixed Rent (as defined therein) remain unchanged and they must comply with the rules agreed in the Third Amendment.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

4.2. A Anuente manifesta sua concordância com os termos do presente Quarto Aditamento, ratificando a garantia prestada em favor da Locadora em relação às obrigações assumidas pela Locatária no Contrato de Locação e seus Aditamentos.	4.2. The Intervening Party expresses its agreement with the terms of this Fourth Amendment, ratifying the guarantee provided in favor of Lessor in relation to the obligations assumed by Tenant in the Lease Agreement and its Amendments.
CLÁUSULA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E GERAIS	**CLAUSE FIVE – FINAL AND GENERAL PROVISIONS**
5.1. Todos os termos utilizados em letra maiúscula e não definidos neste Quarto Aditamento terão o mesmo significado que lhes foi atribuído no Contrato de Locação, no Primeiro Aditamento, no Segundo Aditamento e no Terceiro Aditamento, conforme o caso.	5.1 All terms used in capital letters and not defined in this Fourth Amendment shall have the same meaning ascribed to them in the Lease Agreement, in the First Amendment, in the Second Amendment and in the Third Amendment, as the case may be.
5.2. Este Quarto Aditamento foi celebrado nos idiomas português e inglês. Caso haja inconsistências entre a versão em português e a versão em inglês, a versão em português prevalecerá.	5.2. This Fourth Amendment has been entered into both in Portuguese and English language. In the event that there are inconsistencies between the Portuguese version and the English version, the Portuguese version language shall prevail.
5.3. O presente Quarto Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, passando a fazer parte integrante e indissociável do Contrato de Locação, do Primeiro Aditamento, do Segundo Aditamento e do Terceiro Aditamento, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.	5.3. This Fourth Amendment is celebrated on an irrevocable and irreversible basis, becoming an integral and indissociable part of the Lease Agreement, the First Amendment, the Second Amendment and in the Third Amendment, binding the Parties and their successors, in any capacity.
5.4. Para todos os fins e efeitos legais, fica acordado entre as Partes que: **(i)** este instrumento poderá ser assinado digitalmente, nos termos e para os fins da Medida Provisória nº. 2200, datada de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº. 13.874, datada de 20 de setembro de 2019, através da plataforma DocuSign, com ou sem certificado emitido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, desde	5.4. For all legal purposes and effects, the Parties agree that: **(i)** this instrument may be digitally signed, under the terms and for the purposes of Provisional Measure No. 2200, dated August 24, 2001 and Law No. 13.874, dated September 20, 2019, through the platform DocuSign, with or without use of certificates issued by the Brazilian Public Key Infrastructure (ICP-Brasil), provided that all

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



que todos os seus signatários, inclusive as testemunhas, utilizem esta mesma plataforma; **(ii)** o local de assinatura deste Aditamento é na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo, mesmo se uma das Partes assinar digitalmente este instrumento em local distinto; e **(iii)** a data de assinatura deste instrumento é a data indicada abaixo, não obstante a data da última assinatura digital. Para os fins desta cláusula, as plataformas de assinatura digital deverão ser empregadas com o intuito de proporcionar segurança, validade legal, autenticidade e integridade da assinatura digital por meio dos sistemas de certificação digital, aptos a validar a autoria e ainda monitorar um "traço digital auditável" (cadeia de custódia) do documento. Fica também acordado entre as Partes que a assinatura física deste instrumento, bem como sua existência física (impressão), não será necessária para o cumprimento das obrigações estabelecidas no presente instrumento nem para a sua plena eficácia, validade e exequibilidade, salvo se de outra forma exigido pelas autoridades competentes, sendo que, nesse caso, as Partes se comprometem a atender qualquer exigência no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data da respectiva exigência. Declaram também as Partes que as assinaturas digitais neste instrumento são únicas e indivisíveis, independentemente da rubrica ou observância de campos específicos das assinaturas e garantia de autenticidade e integridade do conteúdo do documento assinado digitalmente pelos seus representantes legais, certificando que estão autorizados e possuem os poderes para tanto.	their signatories, including witnesses, use this same platform; **(ii)** the place of execution of this Amendment is the City of São Paulo, State of São Paulo, as indicated below, even if either Party may digitally sign this instrument in a different location; and **(iii)** the date of signature of this instrument is the date indicated below, notwithstanding the date on which the last of the digital signatures is made. For the purposes of this section, digital signature platforms must be used to enable the security, legal validity, authenticity and integrity of the digital signature through digital certification systems capable of validating authorship, as well as tracing the "audit trail digital" (chain of custody) of the document. The Parties also agree that the physical signature of this instrument, as well as its physical existence (printed), shall not be required for the purpose of fulfilling the obligations set forth herein, nor for its full effectiveness, validity and enforceability, unless otherwise is required by competent authorities, in which case the Parties undertake to meet any requests within 5 (five) business days from the date of the respective requirement. The Parties further state that the digital signatures contained in this Amendment are one and indivisible, regardless of initialing or observance of specific fields of signatures and guarantee the authenticity and integrity of the content of the document digitally signed by their legal representatives, ensuring that they have authorization and powers to act accordingly.
5.5. As Partes elegem, de comum acordo, o Foro da Comarca do Imóvel, para a solução de quaisquer conflitos advindos deste instrumento.	5.5. The Parties elect, by mutual agreement, the Forum of the District of the Property, for the solution of any conflicts arising from this instrument.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

E, por estarem assim justas e acertadas, as partes assinam este instrumento em 2 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.	And, in witness whereof, the parties have signed this instrument in two (2) counterparts of equal content, in the presence of the witnesses below.
São Paulo, 25 de maio de 2023	São Paulo, May 25, 2023

LOCADORA / LANDLORD:

_____

TARJAB – DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
p. / by Carlos Alberto de Moraes Borges // Sergio Fernandes Domingues

LOCATÁRIA / TENANT:

_____

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.
p. / by Flávia Regina Lorenzetti Lisboa // Benjamin Lacroix

ANUENTE / INTERVENING PARTY:

_____

FINANCIÈRE B&B HOTELS
p. / by Tamy Tanzilli

Testemunhas:

1. _____
Nome: Karen Inácio Santiago
CPF: 398.053.959-2

2. _____
Nome: Mariângela Carleto Fuchs
CPF: 116.306.198-09

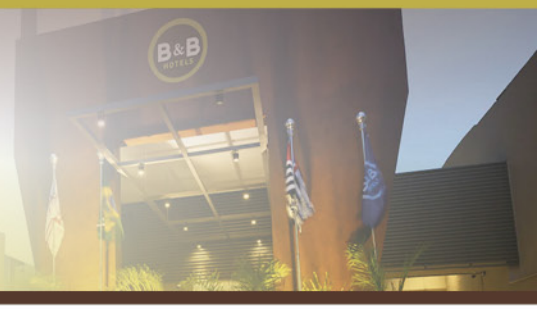
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I D IV I

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 28 DE FEVEREIRO DE 2023

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DOS SÓCIOS DA SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO – HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU SCP

Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária dos Sócios da Sociedade em Conta de Participação – Hotel Florêncio de Abreu SCP ("SCP"), realizada aos vinte e oito (28) dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e três (2023) às dezenove horas, em segunda convocação, conforme Edital de Convocação regularmente expedido. Reuniram-se em Assembleia Virtual realizada por vídeo, na plataforma do "Zoom", conforme manual de instrução encaminhado a todos, os adquirentes das unidades do Hotel Florêncio de Abreu SCP, localizado na Rua Florêncio de Abreu, nº 752 – Centro - CEP 01030-001 – São Paulo – SP e sócios da SCP. A Assembleia teve como presidente o Dr. **Ricardo Diniz**, nomeado por aclamação, que indicou o Dr. **Renato Mirisola** (advogado), para secretariá-lo. Dando início aos trabalhos, o Presidente passou a palavra ao Sr. Carlos Borges, representante da Sócia Ostensiva Tarjab Daros Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 25.097.237/0001-63 ("Tarjab Daros"), que parabenizou a todos pelo empreendimento Hotel Florêncio de Abreu e convidou a Sra. Flavia Lorenzetti, CEO da locatária e operadora hoteleira B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 21.211.330/0001-04 ("B&B") e o Sr. Caio Calfat (Diretor da Caio Calfat Consultoria Ltda.) para fazerem apresentações a respeito da B&B e perspectivas do mercado hoteleiro. Em linhas gerais, a Sra. Flavia Lorenzetti fez uma apresentação sobre a rede hoteleira B&B e comentou os bons resultados do Hotel Florêncio de Abreu. O Sr. Caio Calfat explicou a atuação da Calfat Real Estate Consulting e falou sobre o mercado hoteleiro no Brasil nos últimos anos. Ato contínuo, passou-se a palavra ao Sr. Vladimir Alves da Silva, Diretor financeiro da Tarjab Daros, que iniciou as apresentações financeiras para fins de deliberação do **1º e 2º Itens da Ordem do Dia, quais sejam, "*Contas Sociais da SCP de janeiro/2022 a dezembro/2022*"** e "**Explanação sobre distribuição de rendimentos 2022 e perspectivas de 2023**": Fazendo uso da palavra, o Sr. Vladimir Alves da Silva apresentou detalhadamente a prestação de contas do período de janeiro/ 2022 a dezembro/ 2022. Na sequência, ele tratou da distribuição de dividendos e comentou a evolução, performance mensal, taxa de ocupação, diária média, Revpar 2020/2022 (realizado) e Revpar em 2023 (previsto). Após o Presidente da assembleia questionar se alguém teria dúvidas quanto à prestação de contas apresentada e distribuição de dividendos realizada, e não havendo manifestação dos

R.T.D.P.J. CAPITAL

Scanned with CamScanner

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



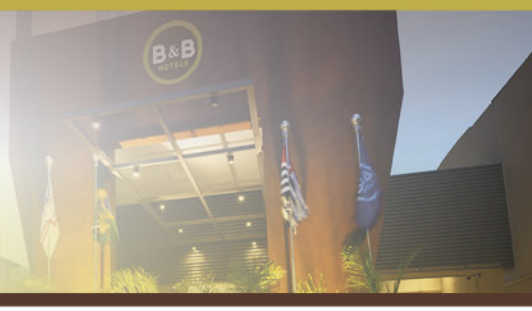
presentes, as contas sociais da SCP de janeiro/2022 a dezembro/2022 foram consideradas aprovadas, sem ressalvas, sendo aprovada/ratificada também a distribuição de rendimentos da SCP, conforme apresentadas. Na sequência, passou-se à a deliberação do ***3º Item da Ordem do Dia, qual seja, a minuta proposta e em negociação com a B&B, que é locatária e operadora do Hotel Florêncio de Abreu, para o 4º Aditamento ao Contrato de Locação não Residencial, aditamento este que, em linhas gerais: (i) formaliza o IPCA-IBGE como índice de correção monetária do Aluguel Fixo anual aplicável aos períodos de apuração de 2020 e 2021, (ii) formaliza a alteração da periodicidade de pagamentos do Aluguel Fixo e Variável; (iii) estabelece certas regras relativas à contratação de auditor independente e divulgação das demonstrações financeiras trimestrais e anuais do hotel:*** Após os esclarecimentos, de forma detalhada, quanto aos termos e condições do 4º Aditamento ao Contrato de Locação não Residencial, foram colocadas em votação as novas condições comerciais refletidas na minuta proposta e em negociação com a B&B, sendo que a maioria dos presentes votou a favor da negociação e formalização do 4º Aditamento em relação aos itens (i) e (ii), ou seja, em relação à aplicação do IPCA-IBGE para o Aluguel Fixo dos anos de referência de 2020 e 2021 e à alteração da periodicidade de pagamento do Aluguel Fixo, que passa a ser mensal, e do Aluguel Variável, que passa a ser anual. O item (iii), referente à contratação do auditor independente e divulgação das demonstrações financeiras trimestrais e anuais do hotel não foi aprovado, deixando-se, se o caso, para posterior renegociação com a B&B, tendo em vista explanação sobre o assunto em especial quanto a previsão legal e regulamentar da CVM quanto ao assunto bem assim o que prevê o contrato firmado. Passou-se, então, à a deliberação do ***4º Item da Ordem do Dia, qual seja, a eleição do representante dos sócios participantes e dos 3 (três) membros do Conselho Fiscal da SCP, todos para um mandato de 2 (dois) anos:*** A maioria dos presentes (i) aprovou a indicação do Sr. **Vladimir Alves da Silva** como representante dos sócios participantes da SCP e (ii) elegeram como membros do Conselho Fiscal da SCP as sócias participantes Frattina Participações Ltda., Vist Participações Ltda. e Thitha Participações Ltda., por seus representantes legais. Seguiu-se, então, para a deliberação do ***5º e último Item da Ordem do Dia, qual seja, a aprovação da substituição do asset manager e cessão da posição contratual de sócia ostensiva da Tarjab Daros para a empresa Caio Calfat Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 01.498.265/0001-24, com nome fantasia Caio Calfat Real Estate Consulting ("Caio Calfat Consultoria"):*** Foram prestados esclarecimentos acerca da *expertise* da Caio Calfat Consultoria no ramo de administração

5º R.T.D.P. CAPITAL

21

Scanned with CamScanner

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



hoteleira e acerca da remuneração proposta por tal empresa para a prestação dos serviços, sendo esta compatível com o que é praticado pelo mercado. Após, a maioria dos presentes aprovou a contratação da empresa Caio Calfat Consultoria como novo *asset manager* do Hotel Florêncio de Abreu, bem como a cessão, pela Tarjab Daros, da posição contratual de sócia ostensiva da SCP para tal empresa. Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente, após abrir a palavra para perguntas e ou manifestações finais, silentes os presentes, deu por encerrada a assembleia, solicitando a mim, Secretário, que lavrasse a presente ata, que segue assinada por ele, Sr. Presidente, e por mim, secretário. Presentes os seguintes sócios da SCP: 201;203;204;205;207;208;209;210;211;212;213;214;215;216;217;218;219;220;221;222;223;224;301;302;303;304;306;307;308;310;311;312;313;314;315;316;317;318;319;320;321;322;323;324;401;402;403;404;405;406;408;409;410;412;413;414;415;416;417;418;419;420;421;422;423;424;501;502;503;504;505;506;507;508;509;511;512;514;515;516;517;518;519;520;521;522;523;524;601;602;603;604;605;606;607;608;609;610;611;612;613;615;616;617;618;620;621;622;623;624;701;702;703;704;705;706;707;708;710;711;712;713;714;715;717;718;719;720;722;723;724;801;802;803;804;805;806;807;808;809;810;811;812;813;814;815;816;817;818;819;820;821;822;823;824;902;904;905;906;907;908;909;910;911;912;913;914;915;916;917;919;920;921;922;924;1005;1009;1011;1012;1013;1014;1015;1016;1017;1018;1019;1020;1021;1023;1024;1102;1103;1104;1105;1106;1107;1108;1109;1111;1112;1113;1114;1115;1116;1117;1124;1201;1202;1203;1204;1205;1209;1210;1212;1213;1214;1217;1218;1222;1306;1307;1310;1311;1312;1314;1315;1316;1317;1401;1402;1403;1405;1406;1408;1410;1411;1412.

Dr. Ricardo Diniz
Presidente

Dr. Renato José Mirisola Rodrigues
Secretário

5º R.T.D.P.J. CAPITAL

Scanned with CamScanner

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

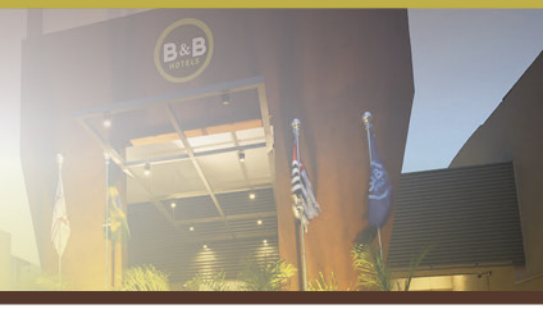


LISTA DE PRESENÇA
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DOS SÓCIOS DA SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO
HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU SCP
28/02/2023

UNIDADE	SÓCIO
201	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
203	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
204	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
205	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
207	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
208	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
209	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
210	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
211	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
212	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
213	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
214	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
215	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
216	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
217	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
218	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
219	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
220	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
221	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
222	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
223	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
224	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
301	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
302	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
303	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
304	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
306	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
307	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
308	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
310	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
311	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
312	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
313	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
314	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
315	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
316	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
317	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
318	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
319	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
320	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
321	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
322	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Scanned with CamScanner

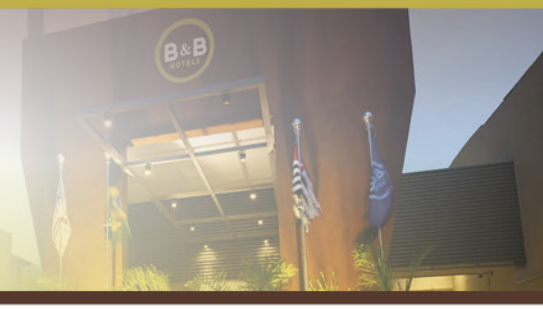
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



323	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
324	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
401	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
402	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
403	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
404	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
405	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
406	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
408	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
409	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
410	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
412	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
413	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
414	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
415	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
416	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
417	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
418	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
419	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
420	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
421	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
422	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
423	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
424	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
501	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
502	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
503	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
504	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
505	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
506	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
507	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
508	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
509	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
511	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
512	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
514	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
515	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
516	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
517	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
518	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
519	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
520	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
521	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
522	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
523	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
524	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
601	VIST PARTICIPAÇÕES LTDA
602	VIST PARTICIPAÇÕES LTDA
603	VIST PARTICIPAÇÕES LTDA
604	VIST PARTICIPAÇÕES LTDA

Scanned with CamScanner

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



605	VIST PARTICIPAÇÕES LTDA
606	VIST PARTICIPAÇÕES LTDA
607	VIST PARTICIPAÇÕES LTDA
608	VIST PARTICIPAÇÕES LTDA
609	VIST PARTICIPAÇÕES LTDA
610	VIST PARTICIPAÇÕES LTDA
611	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
612	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
613	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
615	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
616	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
617	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
618	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
620	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
621	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
622	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
623	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
624	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
701	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
702	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
703	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
704	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
705	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
706	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
707	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
708	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
710	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
711	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
712	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
713	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
714	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
715	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
717	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
718	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
719	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
720	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
722	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
723	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
724	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
801	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
802	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
803	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
804	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
805	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
806	FRATTINA PARTICIPAÇÕES LTDA
807	MARCELO GOLINO
808	MARCELO GOLINO
809	PAULO MARCOS RIBEIRO PEREIRA
810	PAULO MARCOS RIBEIRO PEREIRA
811	CELSO LUIZ FERNANDES LORENZO

6º R.T.D.P. CAPITAL

Scanned with CamScanner

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

812	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
813	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
814	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
815	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
816	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
817	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
818	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
819	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
820	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
821	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
822	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
823	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
824	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
902	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
904	FLAVIA CASTELLAR OLIVERIO
905	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
906	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
907	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
908	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
909	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
910	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
911	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
912	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
913	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
914	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
915	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
916	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
917	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
919	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
920	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
921	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
922	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
924	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1005	AMANDA CANDIDO GOMES
1009	THIAGO DA SILVA CERQUEIRA
1011	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1012	ALEXANDRE RODRIGUES DINIZ
1013	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1014	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1015	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1016	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1017	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1018	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1019	ALEXANDRE RODRIGUES DINIZ
1020	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1021	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1023	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1024	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1102	THIAGO DA SILVA CERQUEIRA
1103	KONG LI

2º R.T.D.P.J. CAPITAL

Scanned with CamScanner

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

1104	KONG LI
1105	KONG LI
1106	KONG LI
1107	KONG LI
1108	KONG LI
1109	KONG LI
1111	KONG LI
1112	THITHA PARTICIPAÇÕES LTDA
1113	THITHA PARTICIPAÇÕES LTDA
1114	THITHA PARTICIPAÇÕES LTDA
1115	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1116	HILDEBERTO DE SOUZA
1117	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1124	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1201	XR4 PARTICIPAÇÕES LTDA
1202	XR4 PARTICIPAÇÕES LTDA
1203	XR4 PARTICIPAÇÕES LTDA
1204	XR4 PARTICIPAÇÕES LTDA
1205	XR4 PARTICIPAÇÕES LTDA
1209	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1210	PAULO MARCOS RIBEIRO PEREIRA
1212	MARIA APARECIDA SANTOS COMIRAN
1213	SRM 66 - CONSTRUTORA, ENGENHARIA E INCORPORADORA S/C LTDA
1214	SYSTEC INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA
1217	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1218	SRM 66 - CONSTRUTORA, ENGENHARIA E INCORPORADORA S/C LTDA
1222	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1306	ANDRESSA MIZOGUCHI TRABACHINI
1307	JOSÉ CARLOS DOS SANTOS SOBRINHO
1310	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1311	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1312	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1314	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1315	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1316	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1317	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1401	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1402	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1403	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1405	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1406	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1408	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1410	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1411	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
1412	FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

R.T.D.P.J. CAPITAL

Scanned with CamScanner

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Titular: Paula da Silva Pereira Zaccaron

Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-9815 - Email: 5rtdsp@5rtdsp.com.br - Site: www.5rtdsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.632.919 de 21/03/2023

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **8 (oito) páginas**, foi apresentado em 20/03/2023, protocolado sob nº 1.647.693, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.632.919** no Livro de Registro B deste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ATAS DIVERSAS

São Paulo, 21 de março de 2023

José Natal da Silva Filho
Escrevente

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 100,08	R$ 28,50	R$ 19,48	R$ 5,28	R$ 6,84
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 4,82	R$ 2,09	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 167,09

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00200994073724515

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: **https://selodigital.tjsp.jus.br**

Selo Digital
1135894TIFD000011796FD23Z

Scanned with CamScanner

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I E

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S) DO CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S) DO CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU

QUADRO RESUMO
I. PARTES:
LOCADOR(A): [INSERIR NOME COMPLETO], [inserir qualificação]
LOCATÁRIA: FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE. LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ibirajá, nº 244, Vila Guarani, CEP 04310-020, inscrita no CNPJ sob o nº 18.153.273/0001-31, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.227.280.317, neste ato representada de acordo com o seu Contrato Social.
II. IMÓVEL(IS) LOCADO(S): Apartamento nº [=], localizado no [=]º andar do **CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU**, objeto da Matrícula nº [inserir o nº da matrícula da unidade autônoma] do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Apartamento nº [=], localizado no [=]º andar do **CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU**, objeto da Matrícula nº [inserir o nº da matrícula da unidade autônoma] do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O **CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU** localiza-se no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Florêncio de Abreu n° 752, Santa Efigênia, CEP: 01030-001 ("Empreendimento"). O Empreendimento foi incorporado e instituído pela **LOCATÁRIA**, em 27/03/2017 e 10/02/2020, conforme R.15 e R.19 da matrícula (mãe) de n° 26.643 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, respectivamente. A(s) unidade(s) autônoma(s) apartamento acima indicada(s) é(são) doravante denominada(s) "Imóvel".
III. DESTINAÇÃO: O Empreendimento foi aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo para fins exclusivamente hoteleiros. O Imóvel somente poderá ser utilizado como meio de hospedagem por intermédio de uma operadora hoteleira, sendo proibido qualquer outro uso, inclusive o residencial.
IV. PRAZO: 2 (dois) anos.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Início: Na data em que houver o pagamento integral, pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, do preço de aquisição do Imóvel acordado nos termos do instrumento particular de *Compromisso de Venda e Compra de Unidade Imobiliária Hoteleira e Outras Avenças* ("Compromisso"), celebrado na presente data entre a **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** ("Início da Locação").
V. ALUGUEL MENSAL: 1% do valor total nominal acordado no Compromisso para a aquisição do Imóvel("Aluguel"). O valor do Aluguel é fixo e sobre este não haverá correção monetária. O Aluguel deverá ser pago até o dia [=] de cada mês subsequente ao vencido. O Aluguel mensal deverá ser pago mediante crédito na conta corrente nº [=], agência [=] do Banco [=], de titularidade da **LOCADORA**, valendo os respectivos comprovantes de depósito/transferência como prova de pagamento e recibo de quitação.
VI. COMISSÃO DE CORRETAGEM: As Partes declaram que não contrataram corretor de imóveis para intermediação desta locação e, portanto, não são responsáveis pelo pagamento de qualquer comissão de corretagem.
As partes têm, entre si, convencionado o presente instrumento particular de **Contrato de Locação de Unidade(s) Autônoma(s) do Condomínio Hotel Florêncio de Abreu** ("Contrato"), que, além das especificações constantes do QUADRO RESUMO acima, reger-se-á pelas cláusulas e condições gerais a seguir:

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A. A **LOCATÁRIA** constituiu, com a Tarjab – Daros Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 25.097.237/0001-63 ("Tarjab Daros"), uma Sociedade em Conta em Participação ("SCP"), nos termos do *Instrumento Particular de Contato de Constituição de Sociedade em Conta Participação*, celebrado em 22/07/2016 e aditado em 09/12/2016 ("Contrato de SCP"), sendo que a Tarjab Daros figura como sócia ostensiva e a **LOCATÁRIA**, juntamente com outros proprietários de unidades autônomas do Empreendimento, como sócios participantes;

B. A SCP tem por objeto a locação da totalidade das unidades autônomas que integram o Empreendimento e de suas respectivas áreas comuns, à B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 21.211.330/0001-04 ("B&B") e a gestão desta locação. Assim, a Tarjab Daros, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, celebrou com a B&B, com a Tarjab Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 53.017.612/0001-53 ("Tarjab") com a anuência da Financiere B&B

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Hotels, um *Contrato de Locação não Residencial,* em 22/07/2016, o qual foi aditado em 21/08/2016, 09/12/2016 e 25/11/2020 ("Contrato de Locação - B&B"), segundo o qual a B&B figura como locatária e realiza a operação hoteleira sob marca *B&B Hotels*;

C. A fim de viabilizar a exploração hoteleira das unidades do Empreendimento, a **LOCATÁRIA** celebrou com a B&B, o *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças*, em 22/07/2016, o qual foi aditado em 21/08/2016 e 09/12/2016 ("Contrato de Serviços Técnicos"), cujo objeto é a prestação de serviços técnicos, pela B&B ou terceiros contratados por esta, de natureza operacional hoteleira de acordo com os padrões da marca B&B;

D. No âmbito da SCP, a **LOCATÁRIA** aportou o direito de uso e posse do Imóvel e de sua respectiva fração ideal, benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, ao fundo social da SCP, de modo que a Tarjab – Daros, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, pudesse locar a Unidade Autônoma à B&B nos termos do Contrato de Locação mencionado no considerando "b" acima, sendo que, em virtude de referido aporte, a **LOCATÁRIA** passou a fazer jus aos haveres relacionados ao Imóvel relativos à sua participação na SCP;

E. A aquisição do Imóvel objeto do presente Contrato foi compromissada pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**. A partir da Data de Início do Prazo da Locação e ["lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra" ou "celebração do instrumento particular de venda e compra com força de escritura pública"] ("Contrato Definitivo de Venda e Compra"), a **LOCADORA** será a titular do Imóvel e a **LOCATÁRIA** será a proprietária anterior do Imóvel;

F. O objeto do presente Contrato é a locação, pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, do Imóvel indicado no item II do QUADRO RESUMO, a fim de que: *(a.1)* a **LOCATÁRIA** continue disponibilizando o direito de uso e posse do Imóvel e de sua respectiva fração ideal, benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, ao fundo social da SCP, de modo que a Tarjab – Daros, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, possa dar continuidade à locação do Imóvel à B&B nos termos do Contrato de Locação -B&B mencionado no considerando "b", acima; *(a.2)* a **LOCATÁRIA** possa continuar recebendo, em contrapartida à disponibilização do direito de uso e posse do Imóvel e de sua respectiva fração ideal ao fundo social da SCP, os haveres a que faz jus relativos ao Imóvel em razão de sua participação na SCP; e *(a.3)* a **LOCADORA** receba os rendimentos advindos da exploração do Imóvel como unidade hoteleira por meio do aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** nos termos do presente Contrato;

G. Na presente data, são firmados, além do presente Contrato e do Compromisso, o *Instrumento de Adesão a Termo à Sociedade em Conta Participação – SCP*, entre a **LOCADORA** e Tarjab Daros, segundo o qual, findo o prazo deste Contrato, haverá a adesão automática da **LOCADORA**, na qualidade de sócia

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



participante, à SCP, nos termos do Contrato de SCP, com a sua sub-rogação em todos os direitos e obrigações relativos ao Imóvel que cabiam à **LOCATÁRIA** na qualidade de sócia participante da SCP, conforme ali previstos ("Termo de Adesão à SCP");

H. Tendo em vista os instrumentos firmados na presente data, as Partes têm ciência, anuem e se obrigam a respeitar o disposto no Contrato de Serviços Técnicos e no Contrato de Locação – B&B no que diz respeito ao Imóvel.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES GERAIS

1. OBJETO E VISTORIA DO IMÓVEL

1.1 O objeto do presente Contrato é a locação, pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, do Imóvel indicado no item II do QUADRO RESUMO, a fim de que: *(a.1)* a **LOCATÁRIA** continue disponibilizando o direito de uso e posse do Imóvel e de sua respectiva fração ideal, benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, ao fundo social da SCP, de modo que a Tarjab – Daros, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, possa dar continuidade à locação do Imóvel à B&B nos termos do Contrato de Locação - B&B mencionado no considerando "b", acima; *(a.2)* a **LOCATÁRIA** possa continuar recebendo, em contrapartida à disponibilização do direito de uso e posse do Imóvel e de sua respectiva fração ideal ao fundo social da SCP, os haveres a que faz jus relativos ao Imóvel em razão de sua participação na SCP; e *(a.3)* a **LOCADORA** receba os rendimentos advindos da exploração do Imóvel como unidade hoteleira por meio do aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** nos termos do presente Contrato.

1.2 O Imóvel é locado para a destinação mencionada no item III, do QUADRO RESUMO, sendo vedada a utilização do Imóvel para outro fim.

1.3 A **LOCATÁRIA** tem ciência que já foi realizada a vistoria do Imóvel pela empresa Artelia Brasil Desenvolvimento e Gerenciamento Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 06.286.396/0001-61 ("Mandatária"), a qual fica, desde já, aprovada pela **LOCATÁRIA**.

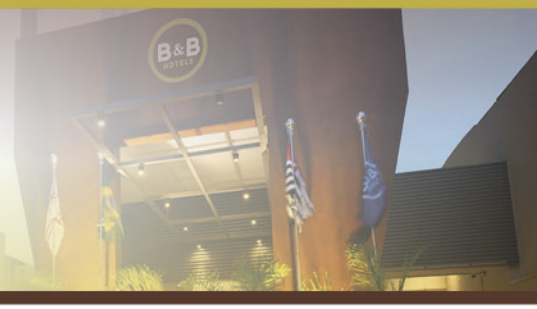
2. PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1 O presente Contrato vigorará pelo prazo indicado no item V do QUADRO RESUMO, que será contado a partir da data de Início da Locação.

2.2 É de conhecimento da **LOCATÁRIA** que as chaves do Imóvel, por se tratar de uma unidade hoteleira, já foram entregues à Mandatária, sendo a **LOCATÁRIA**, portanto, imitida na posse do Imóvel na pessoa da Mandatária.

2.3 Findo o prazo de locação do Imóvel, este não será renovado, passando a **LOCADORA** a integrar a SCP na qualidade de sócia participante, sub-rogando-se em

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



todos os direitos e obrigações da **LOCATÁRIA**, na qualidade de sócia participante, previstos no Contrato de SCP e que se refiram ao Imóvel.

3. ALUGUEL MENSAL E FORMA DE PAGAMENTO

3.1 O Aluguel mensal está indicado no item VI do QUADRO RESUMO e deverá ser pago até o dia mencionado no mesmo item do QUADRO RESUMO.

3.1.1 Os tributos devidos em decorrência deste Contrato serão de exclusiva responsabilidade daquele considerado contribuinte de acordo com a legislação brasileira, sem direito a reembolso e sem prejuízo do cumprimento da obrigação legal de retenção fiscal e/ou previdenciária do aluguel pela **LOCADORA**, quando aplicável.

3.2 O Aluguel mensal deverá ser pago mediante crédito na conta corrente indicada no QUADRO RESUMO.

3.3 O atraso no pagamento do Aluguel e/ou Encargos Locatícios (conforme definidos na Cláusula 4.1 abaixo) acarretará a cobrança de multa moratória de 2% (dois por cento), juros moratórios de 0,5% (meio por cento) ao mês e atualização monetária calculada pelo mesmo índice indicado no item VI.1 do QUADRO RESUMO, penalidades estas que deverão ser computadas *pro rata die*, desde a data do vencimento e até a data do efetivo pagamento.

4. ENCARGOS LOCATÍCIOS

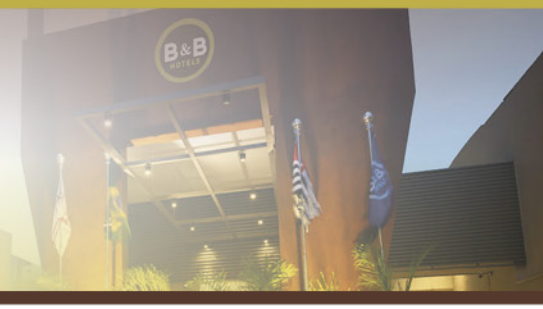
4.1 A **LOCATÁRIA**, durante o prazo de vigência do presente Contrato, será responsável pelo pagamento dos valores correspondentes ao Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), às despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio, eventuais multas e encargos incidentes sobre o Imóvel, custos relativos a seguros contratados pelo condomínio, bem como outros custos e despesas envolvendo e que recaem sobre a locação do Imóvel (em conjunto, "Encargos Locatícios").

5. CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL, ACESSÕES E BENFEITORIAS

5.1 Considerando que o Imóvel foi equipado e decorado de acordo com os padrões definidos pela operadora hoteleira B&B, a **LOCATÁRIA** compromete-se a não realizar quaisquer modificações, obras, reformas, acessões e/ou benfeitorias no Imóvel, de qualquer natureza, sem a prévia autorização da B&B, em razão da necessidade de manutenção dos padrões da marca B&B e sem que haja expressa deliberação em Assembleia Geral do Condomínio.

5.2 As despesas com as obras e benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias eventualmente realizadas no Imóvel serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA** e não

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



serão indenizadas pela **LOCADORA** quando do término deste Contrato, ficando incorporadas ao Imóvel e não tendo a **LOCATÁRIA** a obrigação de as remover uma vez findo este Contrato.

5.3 Caso a **LOCATÁRIA** verifique a necessidade de realizar quaisquer reparos no Imóvel, esta deverá comunicar por escrito a operadora hoteleira para que esta proceda com tais reparos.

5.4 A **LOCADORA** reserva-se o direito de inspecionar o Imóvel sempre que julgar conveniente, desde que: (a) a **LOCADORA** comunique a **LOCATÁRIA** e a B&B por escrito, com pelo menos 2 (dois) dias de antecedência; (b) que o Imóvel não esteja sendo ocupado por hospedes; e (c) essas inspeções não prejudiquem o funcionamento do Empreendimento.

6. INFRAÇÃO CONTRATUAL E PENALIDADES

6.1. Se outra penalidade mais específica não for prevista neste Contrato, fica estipulada multa compensatória no valor equivalente a 1 (um) Aluguel vigente à época para o caso de qualquer das Partes infringir disposição do presente Contrato, devendo, porém, ser observado previamente o prazo de cura previsto nas subcláusulas abaixo. A multa contratual aqui estipulada será devida sempre por inteiro, independente do prazo contratual decorrido, e não prejudicará o direito da Parte inocente de pleitear os Aluguéis e Encargos Locatícios, porventura, em atraso.

6.1.1 No caso de infração contratual na forma da Cláusula 6.1 acima, se outro prazo mais específico não for previsto neste Contrato, a Parte inocente deverá notificar a Parte infratora para que esta, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de recebimento de notificação neste sentido, possa sanar tal infração.

6.1.2. Decorrido o prazo mencionado na Cláusula 6.1.1 acima sem que a infração seja sanada, a Parte inocente poderá aplicar a multa prevista na Cláusula 6.1 acima, mediante notificação escrita à contraparte neste sentido.

6.2. Em caso de atraso no pagamento da multa prevista na Cláusula 6.1, acima, a Parte infratora incorrerá na multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido de juros de mora de 0,5% (meio por cento) ao mês e correção monetária de acordo com a variação do índice estabelecido no item VI.1 do Quadro Resumo desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento.

7. TÉRMINO ANTECIPADO

7.1 Fica, desde já, acordado entre as Partes que o presente Contrato será automaticamente terminado em caso de término do Compromisso por qualquer

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



motivo, sem que o Contrato Definitivo de Venda e Compra venha a ser firmado, não fazendo a **LOCADORA** jus a qualquer penalidade ou indenização.

7.2 O presente Contrato não poderá ser terminado imotivada e antecipadamente pela **LOCATÁRIA**.

8. DESAPROPRIAÇÃO

8.1 Sobrevindo qualquer processo de desapropriação do Imóvel pelos Poderes Públicos, este Contrato ficará resolvido de pleno direito, não podendo ser exigido, por qualquer das Partes, indenização ou pagamento de qualquer natureza, ficando ressalvada, entretanto, a faculdade de pleitearem do poder expropriante indenização a que eventualmente façam jus.

9. DECLARAÇÕES

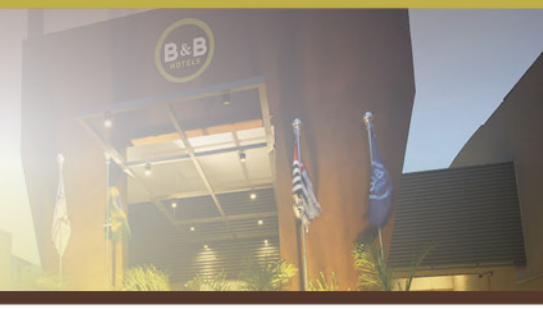
9.1 As Partes, neste ato, declaram quem têm ciência e que anuem com o seguinte:

(a) o Empreendimento foi aprovado para fins exclusivamente hoteleiros dentro de uma plataforma condominial e, como tal, não comporta o uso do Imóvel para fins residenciais, ou seja, o Imóvel não poderá ser utilizado para moradia, sendo que a sua exploração será feita por uma operadora hoteleira nos termos da legislação em vigor;

(b) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Empreendimento, certas unidades autônomas dele integrantes, incluindo o Imóvel, poderão: (i) ser destinadas ao uso de deficientes físicos, de modo que poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não cabendo às Partes qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título, (ii) ser interligadas com outras, de modo que poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não cabendo às Partes qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título, (iii) ser unificadas, unidas ou subdivididas, de modo que poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias, não cabendo às Partes qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título; e (iv) ter a sua numeração alterada;

(c) poderão ser feitas alterações e/ou adaptações no Imóvel e/ou no projeto do Empreendimento, inclusive com alteração de áreas e de destino destas, bem como na Convenção de Condomínio, a fim de viabilizar o fiel cumprimento das

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



disposições contidas nos instrumentos mencionados nas considerações preliminares deste Contrato;

(d) as aquisições iniciais dos bens e equipamentos para decoração, montagem e equipagem foram/serão feitas e custeadas pela B&B, assim como os custos com pré-operação e capital de giro inicial; e

(e) os termos e condições relacionados à exploração hoteleira do Imóvel objeto deste Contrato encontram-se disciplinados neste e nos demais instrumentos mencionados nas considerações preliminares deste Contrato.

9.2 As Partes têm ciência, anuem e se obrigam a respeitar o disposto no Contrato de Serviços Técnicos e no Contrato de Locação – B&B no que diz respeito ao Imóvel, incluindo, mas sem limitação, as disposições legais e contratuais relativas às hipóteses de eventual término antecipado, não cabendo à **LOCADORA** qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título.

10. DIREITO DE PREFERÊNCIA E VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO EM CASO DE ALIENAÇÃO

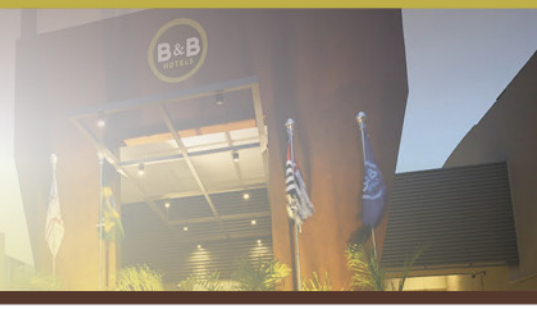
10.1 Caso a **LOCADORA** opte por alienar o Imóvel locado, a **LOCATÁRIA** e a **B&B** terão a preferência para adquiri-lo, em igualdade de condições com terceiros, para o que deverão ser notificadas, por escrito, pela **LOCADORA**, nos termos do artigo 27 e seu parágrafo único da Lei nº. 8.245/1991, com prazo de 30 (trinta) dias para resposta. A notificação deverá conter as principais condições do negócio, ou seja, o preço, a forma de pagamento e existência de ônus reais, o local e o horário em que possa ser examinada a documentação pertinente. O direito de preferência caducará, se a **LOCATÁRIA** e/ou a **B&B** não manifestar formalmente e por escrito sua aceitação ou declínio à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias, observada a legislação pertinente.

10.2. Para fins do artigo 8º e do artigo 33 da Lei nº 8.245/1991, a **LOCATÁRIA** fica autorizada a promover a averbação e/ou o registro deste Contrato perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo exclusivamente por conta da **LOCATÁRIA**, todos os custos e despesas decorrentes. Finda a locação, a **LOCATÁRIA** deverá cancelar, às suas expensas, todos os registros e averbações relativos à locação que venham a pesar sobre o Imóvel.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 Ressalvado: (i) a locação do Imóvel nos termos do Contrato de Locação - B&B, bem como o uso do Imóvel pelos hóspedes do hotel, e (ii) o disposto no Termo de Adesão à SCP, o que fica, desde já, autorizado pela **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** somente poderá ceder este Contrato ou sublocar, emprestar ou permitir o uso, por

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



parte de terceiro, do Imóvel, mediante o prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**.

11.2 Quando do término da locação, a **LOCATÁRIA** deverá apresentar à **LOCADORA** comprovante de quitação de todos os débitos, taxas e multas que lhe competir pagar diretamente aos credores/autoridades competentes.

11.3 A **LOCATÁRIA** obriga-se, ainda, quando do término do presente Contrato, independente do motivo, a noticiar e/ou dar baixa desta locação, às suas expensas, junto a todos os órgãos públicos, cartórios e/ou concessionárias de serviços públicos competentes, realizando, inclusive, a alteração de endereço de sedes ou filiais porventura estabelecida(s) no Imóvel.

11.4 A **LOCATÁRIA** e seus prepostos não serão responsáveis perante a **LOCADORA** por lucros cessantes ou indenizações, de qualquer tipo ou natureza, por danos sofridos com a utilização do Imóvel locado e/ou das áreas comuns do Condomínio.

11.5 A B&B, na qualidade de operadora hoteleira, será responsável pela contratação de todos os seguros para realizar as suas atividades no Imóvel.

11.6 Todas as citações, avisos ou comunicações, intimações ou notificações, judiciais ou extrajudiciais, relativas ou decorrentes deste Contrato deverão ser feitas e exigidas, por qualquer das partes contratantes à outra, mediante correspondência com aviso de recebimento, ou por portador com protocolo, independentemente da faculdade de poder se valer de qualquer das modalidades de comunicação de atos processuais previstas no Código de Processo Civil, conforme previsto no art. 58, inciso IV, da Lei nº 8.245/91. A comunicação poderá ser enviada, ainda, por meio eletrônico, para os endereços de e-mail a seguir indicados, contanto que sejam posteriormente encaminhadas por portador, com protocolo, por correio, com aviso de recebimento, por meio de Cartório ou por via judicial, sendo certo que, neste caso, será a comunicação considerada recebida na data em que for entregue por portador, correio, Cartório ou por via judicial. Qualquer alteração dos endereços abaixo deverá ser comunicada por escrito as demais partes do Contrato.

Se para a **LOCADORA**:
At.: [-]
End.: [-]
E-mail: [-]

Se para a **LOCATÁRIA**:
At.: Carlos Alberto de Moraes Borges
End.: Rua Ibirajá, 244, Vila Guarani – São Paulo/SP CEP: 04310-020
E-mail: carlos.borges@tarjab.com.br

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



11.7 As partes se obrigam a observar e cumprir rigorosamente todas as leis cabíveis anticorrupção, incluindo, mas não se limitando, a legislação brasileira anticorrupção e contra a lavagem de dinheiro e, ainda, o "Foreign Corrupt Pratices Act - FCPA", o "UK Bribery Act" e o "Corruption of Foreign Public Officials Act" (em conjunto, "Legislação Anticorrupção") Neste sentido as partes declaram que não estão envolvidas ou irão se envolver, direta ou indiretamente, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos da Legislação Anticorrupção.

11.8 As Partes se comprometem a tratar os dados pessoais envolvidos na confecção e necessários à execução do presente Contrato, única e exclusivamente para cumprir com a finalidade a que se destinam e em respeito a toda a legislação aplicável sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, inclusive, mas não se limitando à Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal n. 13.709/2018), sob pena de incidência de multa por descumprimento contratual, sem prejuízo de perdas e danos.

11.9 Caso qualquer das partes deixe de exigir o cumprimento pontual e integral das obrigações decorrentes deste ajuste ou deixe de exercer qualquer direito ou faculdade que lhe seja atribuída, tal fato será interpretado como mera tolerância ou liberalidade e não significará renúncia aos direitos e faculdades não exercidos, nem precedente, novação ou renovação de qualquer cláusula ou condições do presente Contrato.

11.10 A declaração de nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer das disposições contidas no presente Contrato não prejudicará a validade e eficácia das demais, que permanecerão obrigando as partes, como se a disposição nula, inválida ou ineficaz tivesse sido separada e excluída, obrigando-se as partes a envidar seus melhores esforços no sentido de alcançar os objetivos na disposição nula, inválida ou ineficaz através de mútuo acordo, inclusive por meio da inclusão de dispositivo substitutivo.

11.11 O presente Contrato somente poderá ser alterado ou aditado por escrito, mediante a assinatura de todas as partes.

11.12 As partes elegem a Comarca do Imóvel, para dirimir e resolver todas as questões oriundas do presente Contrato, renunciando a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.

11.13 O presente instrumento poderá ser assinado fisicamente, em 2 (duas) vias de igual teor, ou eletronicamente, caso em que as Partes expressamente reconhecem a validade das assinaturas por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do artigo 10, § 2º da MP 2.220-2. Em caso de assinatura eletrônica, as Partes a aceitam como manifestação de vontade plenamente válida.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento, na presença de 2 (duas) testemunhas, para que produza seus legais e jurídicos efeitos.

[*Cidade*], [*data*]

_____

[INSERIR NOME COMPLETO DA LOCADORA]
Por: [=]
LOCADORA

_____

FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Por: [=]
LOCATÁRIA

Testemunhas:

1. _____	2. _____
Nome:	Nome:
RG:	RG:
CPF:	CPF:

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I F

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADESÃO A TERMO À SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO – SCP

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADESÃO A TERMO À SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO - SCP

O presente Instrumento Particular de Adesão a Termo à Sociedade em Conta de Participação – SCP ("Instrumento de Adesão") é firmado, na presente data, por:

[Se pessoa natural]:

[NOME COMPLETO], [nacionalidade], [profissão], portador do RG n.º [=], inscrito no CPF/MF sob nº [=] e sua esposa [NOME COMPLETO], [nacionalidade], [profissão], portadora do RG n.º [=], inscrita no CPF/MF sob o n.º [=], casados sob o regime da [=], [antes ou depois] da vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados no Município de [=], Estado de [=], à [=], n.º [=], e-mail para comunicações [=], doravante denominado "**PROPRIETÁRIO**"] *[Preencher]*

OU

[Se pessoa jurídica]:

[INSERIR RAZÃO SOCIAL COMPLETA], pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de [=], Estado de [=], na [=], n.º [=], inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [=], registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE n.º [=], neste ato, representada nos termos do seu contrato/estatuto social, por seu administrador/diretor [NOME COMPLETO], [nacionalidade], [profissão], portador do RG n.º [=], inscrito no CPF/MF sob o n.º [=], residente e domiciliado em São Paulo/SP, com endereço comercial na sede da sociedade que administra, e-mail para comunicações [=], doravante denominado "**PROPRIETÁRIO**".] *[Preencher]*

com a anuência de:

TARJAB – DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ibirajá, nº 244, Vila Guarani, CEP 04310-020, inscrita no CNPJ sob o nº 25.097.237/0001-63, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.229.980.871, neste ato representada de acordo com o seu Contrato Social, na qualidade de sócia ostensiva da Sociedade em Conta em Participação, constituída em 22/07/2016, nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta Participação* ("Tarjab Daros").

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CONSIDERANDO QUE:

(a) O **PROPRIETÁRIO** compromissou a aquisição do Apartamento nº [=], localizado no [=]º andar do Condomínio Hotel Florêncio de Abreu ("Empreendimento"), objeto da Matrícula nº [inserir o nº da matrícula da unidade autônoma] do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e cadastrado sob o contribuinte municipal nº [inserir o nº do contribuinte da unidade autônoma] ("Imóvel");

(b) O Imóvel será adquirido pelo **PROPRIETÁRIO** em cumprimento ao *Compromisso de Venda e Compra de Unidade Imobiliária Hoteleira e Outras Avenças* ("Compromisso"), firmado na presente data, entre o **PROPRIETÁRIO** e Florêncio de Abreu Empreendimentos Imobiliários SPE. Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 18.153.273/0001-31 ("SPE Florêncio");

(c) O Empreendimento foi aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo para fins exclusivamente hoteleiros, devendo ser utilizado como meio de hospedagem por intermédio de uma operadora hoteleira;

(d) O Empreendimento foi incorporado e instituído pela SPE Florêncio, em 27/03/2017 e 10/02/2020, conforme R.15 e R.19 da matrícula (mãe) de nº 26.643 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, respectivamente;

(e) A SPE Florêncio, atual proprietária e promitente vendedora do Imóvel ao **PROPRIETÁRIO**, constituiu com a Tarjab Daros, uma Sociedade em Conta em Participação ("SCP"), nos termos do *Instrumento Particular de Contato de Constituição de Sociedade em Conta Participação*, celebrado em 22/07/2016 e aditado em 09/12/2016 ("Contrato de SCP"), sendo que a Tarjab - Daros figura como sócia ostensiva e a SPE Florêncio, juntamente com outros proprietários de unidades autônomas do Empreendimento, como sócios participantes;

(f) Nos termos do Contrato de SCP, a Tarjab Daros, na condição de sócia ostensiva, recebeu dos sócios participantes, gratuitamente, o direito de uso e a posse das unidades autônomas que compõem o Empreendimento, bem como as respectivas áreas comuns, benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, os quais seriam entregues em locação à B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 21.211.330/0001-04 ("B&B"), conforme Contrato de Locação – B&B (definido no considerando

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



"g", abaixo), para que a operadora hoteleira B&B pudesse promover a sua a exploração hoteleira;

(g) A Tarjab – Daros, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, celebrou com a B&B, Tarjab Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 53.017.612/0001-53, com a anuência da Financiere B&B Hotels, um *Contrato de Locação não Residencial,* em 22/07/2016, o qual foi aditado em 21/08/2016, 09/12/2016 e 25/11/2020 ("Contrato de Locação - B&B"), segundo o qual a B&B figura como locatária e empreenderá a operação hoteleira sob marca *B&B Hotels*;

(h) A fim de viabilizar a exploração hoteleira das unidades do Empreendimento, a SPE Florêncio celebrou, com a B&B, o *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças*, em 22/07/2016, o qual foi aditado em 21/08/2016 e 09/12/2016 ("Contrato de Serviços Técnicos"), cujo objeto é a prestação de serviços técnicos, pela B&B ou terceiros contratados por esta, de natureza operacional hoteleira de acordo com os padrões da marca B&B;

(i) Na presente data, foram firmados, além do presente instrumento e do Compromisso, o Contrato de Locação de Unidade(s) Autônoma(s) do Condomínio Hotel Florêncio de Abreu, pelo qual o **PROPRIETÁRIO** locou o Imóvel à SPE Florêncio, pelo prazo de 2 (dois) anos contados da data em que houver o pagamento integral, pelo **PROPRIETÁRIO** à SPE Florêncio, do preço de aquisição do Imóvel acordado nos termos do Compromisso ("Contrato de Locação – SPE"), a fim de que:

(i.1) a SPE Florêncio continue disponibilizando o direito de uso e posse da Unidade Autônoma e de sua respectiva fração ideal, benfeitorias e equipamentos, ao fundo social da SCP, de modo que a Tarjab Daros, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, possa dar continuidade à locação do Imóvel à B&B nos termos do Contrato de Locação- B&B mencionado no considerando "g" acima, e

(i.2) a SPE Florêncio possa continuar recebendo, em contrapartida à disponibilização do direito de uso e posse, benfeitorias e equipamentos, do Imóvel e de sua respectiva fração ideal ao fundo social da SCP, os haveres a que faz jus em razão de sua participação na SCP; e

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



(i.3) o **PROPRIETÁRIO** recebesse os rendimentos advindos da exploração do Imóvel como unidade hoteleira por meio do aluguel a ser pago pela SPE Florêncio nos termos do Contrato de Locação – SPE.

(j) As Partes desejam acordar, por meio do presente instrumento, que, findo o prazo de 2 (dois) anos do prazo locatício previsto no Contrato de Locação – SPE, o **PROPRIETÁRIO** automaticamente passa a integrar a SCP na qualidade de sócio participante, sub-rogando-se em todos os direitos e obrigações da SPE Florêncio, na qualidade de sócio participante, previstos no Contrato de SCP e relativos ao Imóvel;

RESOLVE o **PROPRIETÁRIO** firmar o presente Instrumento de Adesão:

1. Eu, **PROPRIETÁRIO**, por meio deste instrumento, concordo, neste ato, em aderir automaticamente à SCP, uma vez decorrido o prazo de 2 (dois) anos contados da data de início do prazo locatício pactuado nos no Contrato de Locação - SPE, nos termos do Contrato de SCP, conforme aditado (cópias em anexo), obrigando-me a respeitar todos os seus termos e condições, incluindo, mas sem limitação, os seguintes:

(a) em caso de alienação do Imóvel, eu, **PROPRIETÁRIO**, obrigo-me a conceder o direito de preferência na aquisição, em igualdade de condições, à B&B, aplicando-se o disposto no art. 27 da Lei nº 8.245/1991, de acordo com o Contrato de Locação – B&B;

(b) em caso de alienação do Imóvel, ficarei obrigado a ceder a minha participação na SCP ao adquirente/cessionário, mediante a assinatura da minuta do termo de cessão de participação na SCP a ser fornecida pela Tarjab Daros, mediante solicitação, devendo a Tarjab Daros comparecer no referido termo na qualidade de anuente, conforme disposto na alínea "i" da cláusula 3.1. do Contrato de SCP, devendo, ainda, observar o disposto nas alíneas "k", l" e "m", da referida cláusula.

2. Fica, desde já, acordado entre as Partes que o presente Instrumento de Adesão será automaticamente terminado em caso de término do Compromisso ou do Contrato de Locação – B&B, por qualquer motivo que, no caso do Compromisso, não seja em razão da celebração do instrumento definitivo de venda e compra do Imóvel, não me sendo devida qualquer penalidade ou indenização a qualquer título.

3. Ressalvado: (i) a locação do Imóvel nos termos do Contrato de Locação–

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



SPE, (ii) a locação do Imóvel nos termos do Contrato de Locação - B&B, bem como o uso do Imóvel pelos hóspedes do hotel, os quais estão, desde já, autorizados, eu, **PROPRIETÁRIO**, somente poderei locar, sublocar, emprestar ou permitir o uso, por terceiro, do Imóvel, mediante o prévio consentimento por escrito da Tarjab – Daros, na qualidade de sócia ostensiva da SCP.

4. O **PROPRIETÁRIO** está ciente de que lhe caberá, na qualidade de sócio participante da SCP, após o decurso do prazo de 2 (dois) anos contados da data de início do prazo locatício pactuado nos termos do Contrato de Locação - SPE, em virtude da conferência do direito de uso e posse do Imóvel e de sua respectiva fração ideal, benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, ao fundo social da SCP, a participação no capital social correspondente à fração ideal do Imóvel, sendo que a sua participação no resultado a distribuir dar-se-á de acordo com a sua participação no fundo social da SCP. A distribuição ocorrerá nos termos previstos no Contrato de SCP.

4.1 Para fins de recebimento dos rendimentos da SCP, nos termos do Contrato de SCP, eu, **PROPRIETÁRIO**, indico a conta bancária a seguir, de minha titularidade: conta corrente nº [=], Agência [=], Banco [=].

4.2. Em caso de alteração dos dados da conta bancária do **PROPRIETÁRIO**, este deverá informar a Tarjab – Daros por escrito, sendo que na ausência desta comunicação, não incidirá qualquer penalidade em face da Tarjab – Daros em razão do pagamento incorreto dos rendimentos da SCP, devendo, contudo, a nova conta bancária ser de titularidade do **PROPRIETÁRIO.**

5. Eu, **PROPRIETÁRIO**, neste ato, declaro, para todos os fins e efeitos de direito, que:

(a) recebi uma cópia e estou de acordo com todos os termos e condições dos seguintes instrumentos: (i) Contrato de Locação – SPE; (ii) Contrato de SCP (cópia em anexo); (iv) Contrato de Locação - B&B; e (v) Contrato de Serviços Técnicos, todos conforme aditados.

(b) tenho ciência e concordo com o seguinte:

(b.1) o Empreendimento foi aprovado para fins exclusivamente hoteleiros dentro de uma plataforma condominial e, como tal, não comporta o uso do Imóvel para fins residenciais, ou seja, o Imóvel não

___

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



poderá ser utilizado para moradia, sendo que a sua exploração é feita por uma operadora hoteleira nos termos da legislação em vigor;

(b.2) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Empreendimento, certas unidades autônomas dele integrantes, incluindo o Imóvel, poderão: (i) ser destinadas ao uso de deficientes físicos, de modo que poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não cabendo às Partes qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título, (ii) ser interligadas com outras, de modo que poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não cabendo às Partes qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título, (iii) ser unificadas, unidas ou subdivididas, de modo que poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias, não cabendo às Partes qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título; e (iv) ter a sua numeração alterada;

(b.3) poderão ser feitas alterações e/ou adaptações no Imóvel e/ou no projeto do Empreendimento, inclusive com alteração de áreas e de destino destas, bem como na Convenção de Condomínio, a fim de viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos instrumentos mencionados nas considerações preliminares deste instrumento;

(b.4) as aquisições iniciais dos bens e equipamentos para decoração, montagem e equipagem foram/serão feitas e custeadas pela B&B, assim como os custos com pré-operação e capital de giro inicial; e

(b.5) os termos e condições relacionados à exploração hoteleira do Imóvel objeto deste instrumento encontram-se disciplinados nos instrumentos mencionados no item “a” acima.

6. O presente instrumento não poderá ser revogado ou retratado pelo **PROPRIETÁRIO**, exceto conforme previsto no Contrato de SCP.

7. O presente instrumento é valido a partir da data de sua assinatura. Os seus

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



efeitos, contudo, surtirão com a adesão automática do **PROPRIETÁRIO** à SCP uma vez decorrido o prazo de 2 (dois) anos contados da data de início do prazo locatício pactuado nos termos do Contrato de Locação – SPE, isto é, contados da data em que houver o pagamento integral, pelo **PROPRIETÁRIO** à SPE Florêncio, do preço de aquisição do Imóvel acordado nos termos do Compromisso.

8. Todas as citações, avisos ou comunicações, intimações ou notificações, judiciais ou extrajudiciais, relativas ou decorrentes da SCP deverão ser feitas e exigidas, por qualquer das partes contratantes à outra, mediante correspondência escrita, com aviso de recebimento, ou por portador com protocolo, para os endereços constantes do preâmbulo. A comunicação poderá ser enviada, ainda, por meio eletrônico, para os endereços de e-mail indicados no preâmbulo. Qualquer alteração dos endereços (inclusive de e-mail) deverá ser comunicada por escrito para a outra parte.

9. O presente instrumento poderá ser assinado fisicamente, em 2 (duas) vias de igual teor, ou eletronicamente, caso em que as Partes expressamente reconhecem a validade das assinaturas por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do artigo 10, § 2º da MP 2.220-2. Em caso de assinatura eletrônica, as Partes a aceitam como manifestação de vontade plenamente válida.

E por estar, assim, certo e ajustado, firmo o presente instrumento juntamente com as 02 (duas) testemunhas abaixo nomeadas e identificadas, para que produza os devidos efeitos.

São Paulo, [=] de [=] de 2022.

[Nome Completo]
Proprietário

TARJAB – DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Anuente

Testemunhas:

1._____
Nome:
RG º
CPF/ME:

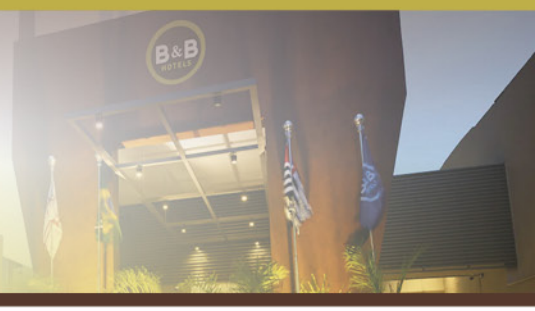
2._____
Nome:
RG.º
CPF/ME

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO ÚNICO

Cópia do Contato de Constituição de Sociedade em Conta Participação,
celebrado em 22/07/2016 e aditado em 09/12/2016

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO I G

CONTRATO DE ASSET MANAGER (CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços (o "Contrato"), e na melhor forma de direito, (as "Partes" ou, isoladamente, a "Parte") a seguir designadas, a saber:

- de um lado:

TARJAB - DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ibirajá, nº 244, Vila Guarani, CEP: 04310-020, inscrita no CNPJ sob o nº 25.097.237/0001-63, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob NIRE 35.229.980.871, neste ato representada de acordo com o seu Contrato Social pelos seus administradores **Carlos Alberto de Moraes Borges**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº. 9.676.431, inscrito no CPF sob o nº. 049.518.928-63, e **Sergio Fernando Domingues**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº. 24.985.310, inscrito no CPF sob o nº. 251.522.428-85, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial no mesmo local da sede que representam ("**CONTRATANTE**");

- e, de outro lado,

CAIO CALFAT CONSULTORIA LTDA. (nome fantasia Caio Calfat Real Estate Consulting**)**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.498.265/0001-24, com sede na Rua Pamplona, 145, conjunto 1.318, Jardim Paulista, CEP 01405-900, São Paulo, Estado de São Paulo, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob NIRE 35.214.095.265, neste ato representada de acordo com o seu Contrato Social pelos seus administradores, **Caio Sérgio Calfat Jacob**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n°. 5.889.929-7, SSP/SP, inscrito no CPF sob o n°. 034.555.458-23, e **Liliana Seger Jacob**, brasileira, casada, psicóloga, portadora da Cédula de Identidade RG n°. 2.554.610-7, inscrita no CPF sob o n°. 053.333.788-78, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial no mesmo local da sede que representam ("**CONTRATADA**").

CONSIDERANDO QUE:

1. A **CONTRATANTE** é Sócia Ostensiva de uma sociedade em conta de participação ("SCP") formada por ela e pelos adquirentes de unidades autônomas hoteleiras do empreendimento denominado "B&B Hotels São Paulo Luz", localizado no Condomínio Hotel Florêncio de Abreu, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Florêncio de Abreu, nº 752, Centro Histórico de São Paulo, CEP 01028-010 ("Hotel B&B SP"), que tem como objetivo a locação das unidades autônomas hoteleiras do Hotel B&B SP;

2. A **CONTRATANTE** locou à B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 21.211.330/0001-04 ("B&B"), nos termos do *Contrato de Locação Não*

DS CSCJ DS VLG DS KIS DS CADMB DS

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

*Residencia*l, celebrado em 22 de julho de 2016, conforme aditado ("Contrato de Locação"), as unidades autônomas hoteleiras do Hotel B&B SP (bem como as áreas comuns correspondentes) para que a B&B promovesse, sob sua responsabilidade, a sua exploração hoteleira;

3. A **CONTRATANTE** atualmente exerce, entre outras, a função de *asset manager* do Hotel B&B SP, sendo responsável pela gestão *(a)* da locação das unidades autônomas hoteleiras do Hotel B&B SP e *(b)* dos investimentos, interesses, direitos e obrigações oriundas das atividades desenvolvidas no Hotel B&B SP;

4. A **CONTRATANTE** pretende transferir à **CONTRATADA** as funções de *asset manager* do Hotel B&B SP;

5. A **CONTRATADA** é empresa atuante no ramo imobiliário hoteleiro, com *expertise* em consultoria e gestão de ativos hoteleiros;

6. A maioria dos Sócios Participantes da SCP presentes em assembleia aprovou a contratação da **CONTRATADA** como *asset manager* do Hotel B&B SP, conforme Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária dos Sócios da SCP, realizada em 28/02/2023 ("Assembleia");

7. A B&B também aprovou a contratação da **CONTRATADA** como nova *asset manager* do Hotel B&B SP, conforme Quarto Aditamento ao Contrato de Locação, firmado em 25/05/2023.

Em visto do disposto, resolvem as Partes celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 O presente Contrato é celebrado no interesse da **CONTRATANTE** para que a **CONTRATADA** exerça a função de *hotel asset manager*, realizando a gestão e desenvolvimento dos ativos oriundos das atividades desenvolvidas no Hotel B&B SP, especialmente com relação as obrigações assumidas pela **CONTRATANTE** frente a SCP, na qualidade de Sócia Ostensiva.

1.2 Em vista da função a ser exercida pela **CONTRATADA** (*hotel asset manager*) esta se compromete a representar os interesses individuais homogêneos dos sócios da SCP e na defesa dos direitos, obrigações e faculdades desses em razão das atividades hoteleiras desenvolvidas no Hotel B&B SP.

1.2.1 O objeto do presente Contrato contempla, além das obrigações indicadas na Cláusula 6.1 abaixo, a consultoria e orientação à **CONTRATANTE** nas decisões que devem ser adotadas, especialmente as decisões estratégicas, visando o melhor

DS CSCJ DS VLG DS KIS DS CADMB DS

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

desempenho do Hotel B&B SP, a fiscalização das atividades desenvolvidas pela B&B, a manutenção do patrimônio hoteleiro e análise das receitas e despesas. Ainda, a **CONTRATADA** poderá exercer outros atos que, similares a estes, tenham por objetivo assessorar a **CONTRATANTE** (e os sócios participantes da SCP, quando aplicável) nas questões que envolvem as atividades hoteleiras desenvolvidas, fazendo cumprir as expectativas destes sobre a performance do Hotel B&B SP.

1.2.2 A **CONTRATADA**, no exercício de suas funções, atuará com o necessário zelo e diligência, transferindo-lhe à **CONTRATANTE** (e aos sócios participantes da SCP), todas as vantagens que em seu lugar auferir, prestando-lhe contas de sua gestão.

CLÁUSULA SEGUNDA - REMUNERAÇÃO

2.1 A remuneração ("Remuneração") devida pela **CONTRATANTE** à **CONTRATADA** corresponderá a:

a) durante os primeiros 12 (doze) meses de operação, contados da presente data:

a.i) R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, a serem pagos no 10º (décimo) dia do mês subsequente a prestação de serviços;

a.ii) 0,8% (zero ponto oito por cento) da receita bruta do mês de referência.

b) a partir do 13º (décimo terceiro) mês de operação, contados da presente data, até o término do Contrato:

b.i) R$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais, a serem pagos no 10º (décimo) dia do mês subsequente a prestação de serviços;

b.ii) 0,8% (zero ponto oito por cento) da receita bruta do mês de referência.

2.2. A Remuneração prevista nos itens "a.1" e "b.1" acima será corrigida monetariamente, em periodicidade anual, de acordo com a variação acumulado do IPCA/IBGE, tendo por base o mês anterior a assinatura deste Contrato e como mês de reajuste aquele anterior ao primeiro pagamento da Remuneração.

2.3. Em caso de atraso no pagamento da Remuneração por mais de 05 (cinco) dias úteis, a **CONTRATANTE** incorrerá em multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração.

2.4. A Remuneração será paga pela **CONTRATANTE** à **CONTRATADA**, por meio de depósito bancária, na conta corrente 05650-3, agência 0061, do Banco 341 - Itaú Unibanco S.A, de titularidade da **CONTRATADA**, valendo o respectivo comprovante, como recibo de cumprimento de obrigação.

DS CSCJ DS VLG DS KIS DS CADMB DS

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

2.5. A Remuneração inclui as despesas diretamente relacionada à prestação dos serviços objeto do presente Contrato. Eventuais despesas extraordinárias que a **CONTRATADA** venha a incorrer, e desde que fora do escopo dos serviços de "hotel asset management", tais como contratação de empresa responsável pela contabilidade do condomínio, ligações interurbanas (nacionais e internacionais) e xerocópias, assessoria legal, dentre outros, que se fizerem necessárias para o desempenho dos serviços ora contratados, serão consideradas reembolsáveis, mediante apresentação das respectivas notas de débito**.** Se tais despesas extraordinárias não estiverem previstas no orçamento anual do Hotel B&B SP, as mesmas deverão ser previamente aprovadas pela **CONTRATANTE**.

2.6.A diferença da remuneração aprovada na Assembleia Geral dos sócios da SCP será paga pela **CONTRATANTE** à **Tarjab Incorporadora Ltda.**, em razão de serviços complementares por ela prestados, de forma que os valores das remunerações pagas em favor da **CONTRATADA** e da **Tarjab Incorporadora Ltda.** fiquem em consonância com os valores autorizados na Assembleia Geral dos sócios da SCP supramencionada.

CLÁUSULA TERCEIRA - PRAZO

3.1. O presente Contrato, ressalvadas as hipóteses de sua rescisão antecipada conforme disposto abaixo, entra em vigor a partir desta data e terá prazo de vigência de 03 (três) anos, contados da presente data ("Prazo de Vigência"), prorrogáveis por iguais períodos.

3.1.1. Ao fim do prazo inicial indicado no item 3.1, o presente Contrato será automaticamente renovado por períodos iguais e sucessivos, nos termos previstos neste item. No caso de uma Parte desejar extinguir este Contrato por ocasião do vencimento de seu prazo inicial ou ao término de suas prorrogações, esta deverá comunicar a outra Parte de sua decisão, por escrito, com antecedência de 03 (três) meses em relação à data prevista para o término do prazo contratual em curso.

CLÁUSULA QUARTA – RESCISÃO ANTECIPADA

4.1 O presente Contrato poderá ser terminado, sem o pagamento de qualquer penalidade, mediante comunicação escrita à outra Parte com efeitos imediatos, nas seguintes hipóteses:

(a) por qualquer dar Partes, mediante o envio de comunicação escrita com efeitos imediatos para a outra Parte, se o Hotel B&B SP, por qualquer razão, mas sem responsabilidade das Partes, tiver suas operações interrompidas;

(b) por qualquer das Partes em caso de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou

DS CSCJ DS VLG DS KIS DS CADMB DS

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

insolvência de qualquer das Partes.

4.2 O presente Contrato poderá, ainda, ser terminado, imotivadamente, por qualquer das Partes, mediante comunicação escrita à outra Parte com 90 (noventa) dias de antecedência, caso em que a Parte que pretender a rescisão incorrerá na penalidade prevista na Cláusula 5.2 abaixo.

4.3 Em caso de inadimplemento de qualquer obrigação contratual por quaisquer das Partes, dará direito a Parte adimplente de notificar a Parte infratora concedendo um prazo de até 15 (quinze) dias seguintes ao recebimento da notificação para purgar a mora e/ou solucionar satisfatoriamente a pendência, sob pena de não o fazendo, sujeitar-se ao término deste Contrato ou ao cumprimento forçoso da obrigação inadimplida, sem prejuízo de aplicação das penalidades previstas na Cláusula Quinta abaixo, respondendo, ainda, a Parte infratora por eventuais perdas e danos comprovadamente causados.

4.4 Em qualquer hipótese de término do Contrato, a **CONTRATADA** deverá prestar contas e esclarecimentos à **CONTRATANTE** de todos os serviços prestados durante a vigência do Contrato, observado o disposto nas Cláusulas 6.1 e 7.1, abaixo.

CLÁUSULA QUINTA – PENALIDADES

5.1 No caso de não haver previsão de multa moratória ou compensatória específica, a Parte que deixar de cumprir quaisquer de suas obrigações assumidas neste Contrato ficará obrigada a pagar à Parte infratora, ressalvado ainda à Parte adimplente o direito a eventual indenização suplementar por perdas e danos, desde que comprovados, multa diária não compensatória no importe de R$ 200,00 (duzentos reais), desde o término do prazo estabelecido neste Contrato e até o efetivo cumprimento da obrigação.

5.2 Havendo a rescisão de Contrato por culpa de uma das Partes, a Parte inadimplente incorrerá na multa rescisória equivalente 03 (três) meses de remuneração fixa vigente (item "b.1" da Cláusula 2.1).

CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

6.1 Caberá à **CONTRATADA,** no cumprimento de suas obrigações de gestão de ativos hoteleiros e assessoria na operação hoteleira do Hotel B&B SP:

a) Representar a **CONTRATANTE** e os sócios participantes da SCP perante a B&B;

b) Zelar pelo investimento hoteleiro, através do emprego de toda sua *expertise*, do acervo de informações de que dispõe e também das informações específicas sobre o Hotel B&B SP que forem prestadas pela **CONTRATANTE** e pela B&B;

DS CSCJ DS VLG DS KIS DS CADMB DS

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

c) Analisar e revisar os planos operacionais e os orçamentos anuais apresentados pela B&B, na medida em que esta disponibilizá-los, propondo à B&B eventuais ajustes ou correções, a fim de atender às expectativas da **CONTRATANTE** e dos sócios participantes da SCP;

d) Analisar, com periodicidade mínima trimestral, o mercado e comparar o desempenho do Hotel B&B SP com o de seus competidores diretos, ou seja, empreendimentos hoteleiros da mesma categoria;

e) Analisar o desempenho do Hotel B&B SP, incluindo a evolução das suas receitas e dos seus custos operacionais, através dos documentos apresentados pela B&B;

f) Analisar e inspecionar, em periodicidade anual, o estado de manutenção do Hotel B&B SP, sua adequação estratégica ao mercado e sugerir prioridades de investimento, observando o previsto no Contrato de Locação;

g) Verificar a administração e a utilização da reserva de reposição de ativos e renovação, estabelecendo um plano de prioridades;

h) Prestar contas, mensalmente, à **CONTRATANTE** e aos sócios participantes da SCP das atividades do Hotel B&B SP, detalhando, inclusive, o desempenho do seu investimento, objetivos atingidos, metas propostas, possíveis ameaças, estratégias sugeridas, etc.;

i) Realizar o controle financeiro e contábil da SCP em representação à **CONTRATANTE**, incluindo, mas sem limitação, o controle do pagamento dos aluguéis (fixo e variável) devidos pela B&B e o pagamento dos rendimentos da SCP aos sócios participantes;

j) Representar a **CONTRATANTE** nas Assembleias Condominiais, Ordinárias e Extraordinárias do Hotel B&B SP;

k) Analisar, mensalmente, os demonstrativos financeiros do Hotel B&B SP, promovendo uma avaliação da performance dos departamentos operacional e comercial, bem como conferindo os cálculos dos aluguéis fixos e variáveis a serem pagos pela B&B;

l) Cooperar com os auditores independentes nos seus trabalhos, na eventualidade da contratação destes;

m) Verificar e colaborar, no que lhe couber, com a manutenção e validade de todas as licenças, alvarás e autorizações necessários à exploração e ao funcionamento regular do Hotel B&B SP**,** inclusive na adequada contratação dos seguros relativos ao Hotel B&B SP, tanto no que se refere ao patrimônio envolvido, quanto às atividades que nele serão desenvolvidas, podendo, inclusive, sugerir ajustes nos valores e coberturas contratados;

n) Contratar, às expensas da SCP, empresa para cuidar de toda a contabilidade Hotel B&B SP, se necessário, bem como analisar e verificar os serviços prestados por esta empresa;

DS CSCJ DS VLG DS KIS DS CADMB DS

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

o) Manter atualizado o cadastro dos sócios participantes da SCP, a fim de garantir a efetivação do pagamento dos rendimentos da SCP, contendo nome, número das unidades cada qual é proprietário, CPF, endereço e conta bancária. Esses dados deverão ser fornecidos pela **CONTRATANTE**;

q) Realizar, ao menos, reuniões periódicas com a B&B, para discutir, dentre outros temas, a performance do Hotel B&B SP; e

r) Praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento deste Contrato, agindo, com o necessário zelo e diligência, prestando ao Hotel B&B SP, à **CONTRATANTE** e aos sócios participantes da SCP, contas de sua gestão, cuidando de seus interesses.

6.2. Durante toda a vigência deste Contrato, a SCP e seus sucessores a qualquer título, poderão contratar, sempre que indicado e justificado pela **CONTRATADA**, auditoria contábil e financeira, na forma prevista no Contrato de Locação, ressaltando-se que tais serviços e as despesas deles decorrentes não fazem parte dos serviços da **CONTRATADA**.

CLÁUSULA SÉTIMA – PRESTAÇÃO DE CONTAS

7.1. Anualmente, sempre antes da realização da Assembleia Geral Ordinária do Hotel B&B SP, a **CONTRATADA** convocará a **CONTRATANTE** e os sócios participantes da SCP, ou seus sucessores a qualquer título, para a realização de reunião de prestação de contas das atividades para as quais foi contratada. Essa reunião tem caráter obrigatório e sua convocação deverá ser feita por escrito, observado o disposto na Cláusula 8.2, abaixo, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data prevista para sua realização.

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. O presente Contrato serve como instrumento hábil à prática de todos e quaisquer atos necessários à execução das funções que incumbem à **CONTRATATA**.

8.2 Todas as comunicações relativas ou decorrentes deste Contrato deverão ser feitas sempre por escrito e entregues por portador, com protocolo, ou pelo correio com "Aviso de Recebimento". As comunicações poderão ser enviadas, ainda, por meio eletrônico, para os endereços e em atenção das pessoas a seguir designadas, contanto que sejam posteriormente encaminhadas por portador, com protocolo, ou pelo correio com "Aviso de Recebimento", sendo certo que, neste caso, será a comunicação considerada recebida na data em que for entregue por portador ou correio ou na data de seu envio por correio eletrônico, caso seja confirmado o seu recebimento pelo destinatário. Em caso de alteração do endereço para

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

recebimento de comunicações, a Parte deverá informar a outra por escrito, sob pena de serem consideradas válidas aquelas enviadas para o endereço anterior.

Se para a **CONTRATANTE**:

A/C: Carlos Alberto de Moraes Borges
Endereço: Rua Ibirajá, nº 244, 4º andar – Torre B, Vila Guarani, CEP: 04310-020
E-mail: carlos.borges@tarjab.com.br

Se para a **CONTRATADA**
A/C: Caio Calfat
Endereço: Rua Pamplona, 145 - Edifício Praça Pamplona - Conjunto 1318 - Bairro: Jardim Paulista - CEP: 01405-900 - São Paulo/SP
E-mail: caio@caiocalfat.com; vanessa@caiocalfat.com

8.3 A nulidade ou a invalidade de quaisquer cláusulas deste Contrato não prejudicará a validade e a eficácia das demais, que permanecerão em pleno vigor e efeito.

8.4 O presente Contrato consolida e substitui todos os acordos e tratativas mantidos entre as Partes até a presente data. O presente Contrato vincula as Partes, seus herdeiros e sucessores qualquer título.

8.5 As disposições constantes deste Contrato somente poderão ser alteradas ou modificadas mediante acordo por escrito firmado entre as Partes.

8.6 A tolerância ou inobservância, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas e condições deste Contrato será entendida como mera liberalidade e não importará, de forma alguma, em alteração contratual ou novação, podendo as Partes, a qualquer tempo, exercerem os seus direitos.

8.7 As Partes se comprometem a tratar todas as informações recebidas no âmbito deste Contrato em observância à legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais). O tratamento das informações e dados pessoais de terceiros recebidos deverá se dar unicamente em observância à finalidade no negócio jurídico aqui entabulado, não podendo aa Partes transferir e/ou compartilhar com terceiros as informações/dados pessoais recebidos em razão da presente relação contratual, a menos que seja para o devido cumprimento de suas obrigações legais ou contratuais.

8.8 As Partes se obrigam a observar e cumprir rigorosamente a legislação brasileira anticorrupção e contra a lavagem de dinheiro. Neste sentido as Partes declaram que não estão envolvidos ou irão se envolver, direta ou indiretamente, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos da legislação anticorrupção.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8.10 As Partes desde já acordam que o presente Instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados eletronicamente, caso em que todos os signatários deverão assinar pela plataforma a ser disponibilizada pela **CONTRATANTE**, nos termos do artigo 10º, parágrafo segundo, da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e demais alterações posteriores.

CLÁUSULA NONA - FORO

9.1. Elegem as Partes o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer ações e atos decorrentes do cumprimento e/ou interpretação do presente Contrato, renunciando, expressamente, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente instrumento.

São Paulo, 01 de setembro de 2023.

DocuSigned by: CARLOS ALBERTO DE MORAES BORGES EC7E8412B40141D...
DocuSigned by: Sergio Fernando Domingues FE5A364468D1468...

TARJAB - DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
Por: Carlos Alberto de Moraes Borges e Sergio Fernando Domingues

DocuSigned by: Caio Sérgio Calfat Jacob 75517861CE12414...

CAIO CALFAT CONSULTORIA LTDA.
Por: Caio Sérgio Calfat Jacob

Testemunhas:

DocuSigned by: Vanessa de Andrade Gomes 40DE6C82CD6048F...
Nome: Vanessa de Andrade Gomes
CPF: 308.547.678-43

DocuSigned by: Karen Inácio Santiago 22877A013F7545E...
Nome: Karen Inácio Santiago
CPF: 398.863.908-75

DS CSCJ DS VAG DS KIS DS CADMB DS

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 554AC5D24BA7481EB2A60740D6581446
Assunto: Complete com a DocuSign: Contrato de Prestação de Serviços Asset_CaioCalfat.pdf
Envelope fonte:
Documentar páginas: 9
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 5
Rubrica: 45

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Marina Diniz
Rua ibiraja, nº 244, Vila Guarani
SP, SP 04144-100
marina@tarjab.com.br
Endereço IP: 177.92.79.38

Rastreamento de registros

Status: Original
11/09/2023 17:16:32

Portador: Marina Diniz
marina@tarjab.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Caio Sérgio Calfat Jacob caio@caiocalfat.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Caio Sérgio Calfat Jacob 75517861CE12414... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 152.249.91.121	Enviado: 11/09/2023 17:31:28 Reenviado: 12/09/2023 16:28:33 Visualizado: 13/09/2023 10:14:50 Assinado: 13/09/2023 10:15:47
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/09/2023 10:14:50 ID: 87e48453-b78b-4cb8-950f-51aa0ef1786e		
Vanessa de Andrade Gomes vanessa@caiocalfat.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Vanessa de Andrade Gomes 40DE6C82CD6048F... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 152.249.91.121	Enviado: 11/09/2023 17:31:26 Reenviado: 12/09/2023 16:28:34 Visualizado: 13/09/2023 09:16:09 Assinado: 13/09/2023 09:16:41
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/09/2023 09:16:09 ID: 2dd96cb0-285f-40bb-8fda-67ab3676722f		
Karen Inácio Santiago karen.santiago@tarjab.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Karen Inácio Santiago 22877A013F7545E... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.92.79.38	Enviado: 13/09/2023 10:15:51 Visualizado: 13/09/2023 10:18:52 Assinado: 13/09/2023 10:19:29
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		
CARLOS ALBERTO DE MORAES BORGES carlos.borges@tarjab.com.br Diretor Presidente TARJAB INCORPORADORA LTDA Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: CARLOS ALBERTO DE MORAES BORGES EC7E84128401410... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.1.167.58	Enviado: 13/09/2023 10:19:33 Visualizado: 13/09/2023 10:33:24 Assinado: 13/09/2023 10:34:56
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Sergio Fernando Domingues sergio@tarjab.com.br Diretor Técnico TARJAB INCORPORADORA LTDA Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by:  Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.1.167.58	Enviado: 13/09/2023 10:19:34 Visualizado: 13/09/2023 10:29:31 Assinado: 13/09/2023 10:31:48

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	11/09/2023 17:31:28
Entrega certificada	Segurança verificada	13/09/2023 10:29:31
Assinatura concluída	Segurança verificada	13/09/2023 10:31:48
Concluído	Segurança verificada	13/09/2023 10:34:56

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 24/04/2020 15:50:25
Partes concordam em: Caio Sérgio Calfat Jacob, Vanessa de Andrade Gomes

DIVULGAÇÃO ELETRÔNICA DE REGISTROS E ASSINATURAS

Periodicamente, a TARJAB INCORPORADORA LTDA (nós ou a Companhia) pode ser obrigada por lei a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. A seguir, são descritos os termos e condições para fornecer a você tais avisos e divulgações eletronicamente por meio do sistema DocuSign. Leia as informações abaixo com cuidado e em detalhes. Se você puder acessar essas informações eletronicamente e concordar com esta divulgação de registros e assinaturas eletrônicas (Termo de uso), confirme seu contrato marcando a caixa de seleção ao lado de "Concordo em usar registros e assinaturas eletrônicas" antes de clicar em "CONTINUAR" no sistema DocuSign.

1) Obtendo cópias em papel

A qualquer momento, você pode solicitar uma cópia em papel de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente para você por nós. Você poderá também baixar e imprimir documentos que enviamos a você através do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura.

2) Retirando seu consentimento

Se você decidir receber notificações e divulgações nossas por meio eletrônico, poderá a qualquer momento mudar de idéia e nos dizer que, a partir de então, deseja receber as notificações e divulgações necessárias apenas em formato de papel. Assim, caso você opte no futuro a qualquer momento em retirar esse consentimento você deve nos informar sobre sua decisão de receber avisos futuros e divulgação em formato de papel e retirar seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente conforme descrito abaixo no item 5.

3) Consequências de mudar de idéia

Se você optar por receber os avisos e divulgações necessários apenas em formato de papel, diminuirá a velocidade com a qual podemos concluir determinadas etapas nas transações com você e com a prestação de serviços, pois primeiro precisamos enviar os avisos ou divulgações necessárias a você em formato de papel e, em seguida, aguardar até recebermos de volta sua confirmação de recebimento de tais avisos ou divulgações em papel. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber avisos e consentimentos necessários por meio eletrônico ou assinar documentos eletronicamente.

4) Todos os avisos e divulgações lhe serão enviados eletronicamente

A menos que você nos diga o contrário, de acordo com os procedimentos descritos aqui, forneceremos eletronicamente a você, através do sistema DocuSign, todos os avisos,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



divulgações, autorizações, reconhecimentos e outros documentos necessários que devem ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o curso do nosso relacionamento com você.

Para reduzir a chance de você inadvertidamente não receber nenhum aviso ou divulgação, preferimos fornecer a você todos os avisos e divulgações necessários pelo mesmo método e no mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você pode receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em papel, através do sistema de entrega de correio em papel. Se você não concordar com esse processo, informe-nos como descrito abaixo no item 5.

5) Como entrar em contato com a TARJAB INCORPORADORA LTDA

Você pode entrar em contato conosco para nos informar sobre suas alterações sobre como podemos entrar em contato com você eletronicamente, solicitar cópias em papel de certas informações e retirar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações eletronicamente da seguinte maneira:
Para entrar em contato por e-mail envie mensagens para: relacionamento@tarjab.com.br

- Para informar a TARJAB INCORPORADORA LTDA do seu novo endereço de email

Para nos informar sobre uma alteração no seu endereço de e-mail para o qual devemos enviar avisos e divulgações eletronicamente para você, envie uma mensagem de e-mail para relacionamento@tarjab.com.br e, no corpo dessa solicitação, você deve declarar: endereço de email anterior, seu novo endereço de e-mail, nome completo, endereço e número de telefone. Não exigimos nenhuma outra informação sua para alterar seu endereço de e-mail.

- Para retirar seu consentimento com a TARJAB INCORPORADORA LTDA

Para nos informar que você não deseja mais receber avisos e divulgações futuras em formato eletrônico, você pode:

i. recusar assinar um documento de dentro da sua sessão de assinatura e, na página subseqüente, marque a caixa de seleção indicando que deseja retirar seu consentimento, ou você pode;

ii. enviar-nos um e-mail para relacionamento@tarjab.com.br e no corpo dessa solicitação, você deve indicar seu e-mail, nome completo, endereço e número de telefone. Não precisamos de nenhuma outra informação sua para retirar o consentimento. As conseqüências de sua retirada do consentimento para documentos on-line serão que as transações podem demorar mais tempo para serem processadas.

6) Hardware e software necessários

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Os requisitos mínimos do sistema para usar o sistema DocuSign podem mudar com o tempo. Os requisitos atuais do sistema são encontrados aqui: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

7) Reconhecendo seu acesso e consentimento para receber e assinar documentos eletronicamente

Para confirmar que você pode acessar essas informações eletronicamente, o que será semelhante a outros avisos e divulgações eletrônicas que forneceremos a você, confirme que você leu este Termo de uso e (i) é capaz de imprimir em papel ou salvar eletronicamente esse Termo de uso para referência e acesso futuros; ou (ii) você é capaz de enviar este Termo de uso por e-mail para um endereço de e-mail no qual poderá imprimir em papel ou salvá-lo para referência e acesso futuros. Além disso, se você concorda em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico, conforme descrito aqui, marque a caixa de seleção ao lado de "Concordo em usar registros e assinaturas eletrônicas" antes de clicar em "CONTINUAR" no sistema DocuSign.

Ao marcar a caixa de seleção ao lado de "Concordo em usar registros e assinaturas eletrônicas", você confirma que:

- Você pode acessar e ler esta divulgação de registros e assinaturas eletrônicas; e
- Você pode imprimir em papel esta divulgação de registro e assinatura eletrônica ou salvar ou enviar esta divulgação e registro eletrônico para um local onde possa imprimi-la, para referência e acesso futuros; e
- Até que ou a menos que você notifique a TARJAB INCORPORADORA LTDA, conforme descrito acima, você concorda em receber exclusivamente por meios eletrônicos todos os avisos, divulgações, autorizações, reconhecimentos e outros documentos que devem ser fornecidos ou disponibilizados pela TARJAB INCORPORADORA LTDA durante o curso do seu relacionamento com TARJAB INCORPORADORA LTDA.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO II

ASSEMBLEIA GERAL DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO COM USO

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ASSEMBLÉIA GERAL DE INSTALAÇÃO
HOTEL B&B SÃO PAULO LUZ

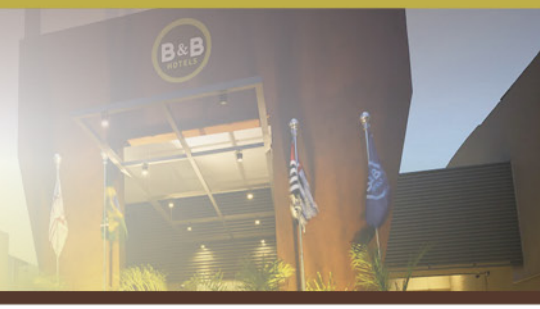
Aos 20 (vinte) dias do mês de janeiro de 20Z0, os condôminos do Hotel B&B Sáo Paulo Luz, sito a Rua Florêncio de abreu, 752 Bairro Luz, Sáo Paulo / SP, reuniram-se em Assembleia Geral de Instalação, iniciada às 19h00, em 2ª convocação pelo Engº Sérgio Fernando Domingues, Diretor Técnico da Tarjab Incorporaclora Ltda., no Espaço Casa Tarjab localizada na Rua Pereira Estefano, 308, Vila da Saúde, com a presença de 62 (sessent:a e dois) condôminos conforme assinaturas no livro de presença, para delibei-arem sobre os assuntos constantes na convocação datada de 10 de janeiro de 2020. O Engº Sérgio Fernando dez a apresentação da equipe de colaboradores da Tarjah presentes na assembleia, a saber: Sr. Carlos Borges (Presidente), Sr. Giovanni GI-ossi (Diretor comercial), Sr. Vladimii- Alves (Diretor Financeiro), Engº Bruno Freire (Gerente de Produção), Sr. Leandro Franciscnetti (Gerente de desenvolvimento tecnológico), Sr. Ivan Clemente (Gerente de Marketing), Sr. Ricardo Diniz (Gerente Jurídico), Sra. Marina Diniz (Coordenadora Juríclica), Si . Caio Fernandes, Sra. Rafaelu Portel!a e Sra. Thamires Costa (Depto relaciona mento com c!icnte). Concluidas as apresentações, para comper a mesa diretora da assembleia, o Engº Sér-gio Fernando convidou o Sr. Vladimir, Diretor Financeiro da Tarjab, com aprovaçao dos presentes, para assumir a presidência da mesa, e como secreLário, assumiu o Engº Bruno Freire. Após o presidente da mesa realizar a leitura ela pauta da convocação, o Engº Sérgio Fernando fez urna breve explanaçáo sobre a pauma desta Assembleia e pi osseg uiu dando início aos trabalhos, pela seg uinte orderri do dia:

1 — APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL DA 1NCORPORADORA E CONSTRUTURA TARJAB: O Engº Sérgio Fernando apresentou alsºns slides fazendo um orevc histórico da incorporadora e constl"Litora nesses 36 anos de história e destacou que a Tarjab ultrapassou a marca do centúsimo empreendimento, com mais de 1.300.000 metros quadrados entregues e em curJsLFLIçã‹›. Assim como destacou tambúm ser vencedor z› alo prêmio Master I mobiliário na 23ª edição (Ed. Soberano, com o mote de atendimento integral a Nui ma clc drs em ¡ben f o) e na 25^ cd içso com c mc te de primcii o empreendimento no Bi asil com AQUA social, como demonstração do compromisso com a qualidade do produto. Isto posto, foi apresentado um vídeo institucional destacando a Casa Tarjab inaugurada em janeiro de 20 19, que é um espaço institucional de portas abertas para receber, se relacionar e conhecer os próximos lançamentos e seus espaços decorados. A Casa Tarjab fica localizada na Rua Pereira Estéfano, 308, Vila da Saúde, Sáo Paulo/SP.

O Engº Sérgio Fernando ressaltou o compromisso da Tarjab com os valores de ética e compliance, destacando que recebeu a certificação ambiental de empreendedor AQUA (Alta Qualidade Ambiental) em julho de 20 18, o que é uma grande satisfação. A certificação consiste em atender alguns critérios a saber: construção consciente, uso racional de recursos de água e energia, preocupação com conforto acústico, luminico, além de preocupação com a saúde.

2 — APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL DA BANDEIRA HOTELEI RA B&B: A Sra. Monika Borges (Diretora da B&B Brasil) apresentou sua equipe presente, Sr. Rodrigo e Sra. Ludmila. Iniciou falando um pouco da história da empresa, que foi fundada no interior da França, na cidade de Brest. Já no ano de 20 19 a B&B passou por aquisição pela Goldman Sachs. A companhia tem api-oximadamente 500 hotéis na Europa, e a unidade Luz é a Sª inauguração no Brasil, todos com um conceito "Econochic", englobando muita qualidade e preços acessíveis, seguindo normas e práticas europeias. Re forçando que o B&B Sáo Paulc Luz seguiu rigorosamente esses critérios, possuindo unidades com desempenho acústico e confoi-to. Prosseguiu detalhando um pouco da distribuição dos hotéis, sendo 285 na França, 1 25 unidades na Alemanha, dentre outras localidades. Já no Brasil, a primeira unidade foi a de Sáo Jose dos Campos com 108 unidades, que passou por um processo de reforma. Já o 2 localizado em Uberlândia, as reformas ocorreram com o hotel em opei-ação e outros dois estão localiz ados no Rio ele Janeiro, no Forte e Posto 5. O B&B Luz está 100º/o montado e será um produto

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



10º TABELIÃ
RICARDO AL
ESCREVENTE

R.I.D.P.J.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

competitivo na regiáo, e que o Gerente Comercial Rodrigo informou que contratou executiva de contas para o B&B SP Luz que está desde agosto de 20 19 trabalhando na divulgação, no qual citou as vantagens de ter um produto flexível, diferentes tipos de clientes / ocupação, boa localização e já ú um dos 5 principais hotéis da reg ião.

3 — APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMETO E OS PRINCIPAIS DIFERENCIAS TECNICOS DE PROJETO E SEU RESPECTIVO PROCESSO DE ENTREGA: O Eng° Sérgio Fernando apresentou detalhes do projeto de implantação do empreendimento, sendo ele composto por 292 quartos, sendo 30 deles projetados para atendimento PNEs, um total de 10%. Em seguida passou pelas plantas do 2º e 1 subsolos destacando as vagas de veículos, bicicletas, motos, localização dos elevadores e reservatórios, no térreo a boa circulação de veículos, com vaga de carga e descarga, recepção ampla. No primeiro pavimento possui uma extensão da recepção, restaurante e áreas de administração e serviços. Nos andares dos quartos do 2 ao 12 foi priorizado pelo menos uma unidade PNE por andar, já no 13º e 14º uma concentração maior de quartos PNE. Na coberto ra possui um conjunto de placas solares para aoroveitamento da energ ia solar nu aquecimento da ugua. Destacou o uso de modelagem BU para planejamento de execução elo empreendimento, antecipando melhorias no processo de execução, em seg uida passou um vídeo para entendimento de todos. Na sequência passou alg umas fotos para exemplificar o nível de desempenho da construção, valorizando o contrapiso com manda de borracha, as janelas com vidros de 1Em nn, a utilização de metais Hansgrohe, fechaduras eletrônicas em todas as portas, e elemais acabamentos como: Piso vinílico, hi -wall, revestimentos cerâmicos, cabines e pol tas dos elevadores em aço inox, geraclor, central de aquecimento de água. Prosseguiu com a explicação dos processos de legalizaçáo inicial e final, com demonstração de documentos, vistoria realizacla por empresa de reconhecimento interncional, tel-mos de entrega e linha do tempo.

3 - Az•SU fJ i Os DE I Dt T ERESSE CiE RAL: Por fim c Eng" Sérgiu Fernando passuu a palavra para o Sr. Vladimir para fazer alg uns informativos do processo financeiro, onde fez un a bi eve cxplunação do modelo ele negócio, a SCP possui uma i emuneração fixa mais variável, e que está enquadrada no regime lucro presumido. Durante a operação do Hotel a Tarjab fará o papel de Asset e conduzirá o processo de prestação de contas, esclarecendo assim a dúvida de alguns clientes. Para concluir o Sr. Serg io informou os canais de atendimento do relacionamento com o cliente e passou a palavra ao Sr. Ca i-los, que fez um agradecimento pela confiança na aquisição de um Tarjab, completou comenFando que conheceu alguns hotéis na França enalLecendo a expertise de gestáo da B&B no baixo custo de operação. Tambe m reforçou os pilares da empresa sendo: Relacionamento e Qualidade, 100% compliance.

Vladimir Alves da Silva
Presidente

Eng. Bruno Freire
Secretário

Sérgio Fernando Domingues
Floi êncio de Abreu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

R.I.D.P.J.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO III

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 1
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
"CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU"

Pelo presente instrumento particular de Convenção de Condomínio regulado pelas disposições da Lei 4.591/64 e do Código Civil Brasileiro, bem como pelas demais disposições legais e legislações posteriores pertinentes, comparece, como Incorporadora, a empresa **FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Loefgreen, nº 1.057, 6º andar, Vila Clementino, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 18.153.273/0001-31, neste ato representada pelos seus administradores, SERGIO FERNANDO DOMINGUES, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 24.985.310-3-SSP/SP e inscrito no CPF nº 251.522.428-85, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço comercial na sede da representada e CARLOS ALBERTO DE MORAES BORGES, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 9.676.431-SSP/SP e inscrito no CPF nº 049.518.928-63, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço comercial na sede da representada, representando nesta data a totalidade das frações ideais do **"CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU"**, o qual será disciplinado e regulado pela presente Convenção,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

à qual se obrigarão e se subordinarão seus sucessores, assim considerados os adquirentes de unidades autônomas condominiais e todos aqueles que ingressarem no âmbito do Condomínio.

DEFINIÇÕES

Para melhor compreensão desta Convenção são adotadas as designações e definições abaixo, as quais, quando utilizadas no singular ou no plural, em letra maiúscula, negritada ou não, têm o sentido particular que ora lhes é atribuído:

(1) Administradora (ou "Operadora Hoteleira")- é a empresa contratada para administrar o Condomínio, para administrar e/ou explorar os negócios hoteleiros que serão desenvolvidos no Condomínio, nos termos de contrato específico com ela firmado. A estrutura jurídica de operacionalização do Pool será definida pela Operadora Hoteleira. A Operadora Hoteleira, quando locatária, poderá não cumular as funções de administradora do Condomínio, hipótese em que serão aplicadas as disposições previstas no Capítulo XV, desta Convenção de Condomínio. Com relação à primeira Operadora Hoteleira, em razão de sua condição de locatária das unidades autônomas e áreas comuns, deverão ser observadas as normas estabelecidas nos Capítulos XV e XVII, desta Convenção de Condomínio;

(2) Áreas Comuns - são consideradas as áreas, partes, instalações, bens e equipamentos de uso de todos os Condôminos e Usuários, devendo as despesas delas decorrentes ser suportadas por todos os Condôminos, observadas as exceções previstas nesta Convenção e na lei. Da mesma forma, eventuais receitas advindas das Áreas Comuns serão revertidas aos cofres do Condomínio e beneficiarão a todos os Condôminos, sem distinção, ou à Operadora Hoteleira, conforme estabelecido no contrato com ela firmado, especialmente se a

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

estrutura jurídica de exploração do Pool for de locação de unidades autônomas e áreas comuns à Operadora Hoteleira;

(3) Assembleia Geral de Condôminos (ou "Assembleia Geral") - reunião através da qual os condôminos podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas. A Assembleia Geral terá caráter especial (quando realizada durante as obras e quando da instituição do Condomínio de uso), ordinário ou extraordinário;

(4) Assembleia Geral de Instalação de Condomínio com Uso - reunião de condôminos que será realizada em até 90 (noventa) dias após a expedição do auto de conclusão do Empreendimento;

(5) Condomínio (ou "Empreendimento" ou "Hotel") - é o empreendimento imobiliário de **natureza estritamente hoteleira** situado na Rua Florêncio de Abreu nº 752, no 5º Subdistrito - Santa Efigênia, São Paulo, devidamente registrado na matrícula nº 26.643, do 5º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital (SP), composto de 292 (duzentas e noventa e duas) unidades autônomas hoteleiras e Áreas Comuns;

(6) Condômino - é considerado o proprietário, o titular de direitos aquisitivos sobre unidade autônoma ou aquele que tiver algum tipo de direito real sobre unidade autônoma. Para os fins desta Convenção, excepcionalmente, algumas referências a Condôminos poderão alcançar aqueles que forem Usuários de unidades autônomas e Áreas Comuns;

(7) Convenção de Condomínio - é o instrumento jurídico que reúne as normas reguladoras do Condomínio, de forma a conjugar a liberdade individual dos Condôminos e as restrições impostas pelas normas legais

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938 4
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

e contratuais que normatizam o uso coletivo;

(8) Corpo Diretivo - é o corpo administrativo do Condomínio formado pelo Síndico e pelos membros do Conselho Consultivo;

(9) Despesa Condominial - são consideradas as despesas incorridas para o desenvolvimento das atividades condominiais, bem como para sua manutenção, conservação, revitalização, reparo e reformas, estas quando necessárias, conforme abaixo especificado:

(9.1) Despesa Ordinária- aquela relacionada com as coisas e serviços sob a administração e ingerência diretas e exclusivas do Condomínio;

(9.2) Despesa Emergencial - aquela despesa necessária para fazer frente a eventos emergenciais atinentes ao Condomínio. A Despesa Emergencial pode ser incorrida independente de prévia aprovação, sempre que houver necessidade de solucionar problemas urgentes, cuja espera na aprovação pode causar danos irreparáveis, de difícil reparação ou de reparação mais onerosa ao Condomínio, devendo o Síndico dar ciência da mesma aos Condôminos, reunidos em Assembleia Geral;

(9.3) Despesa Extraordinária - aquela de caráter extraordinário, atinente ao Condomínio, mas não emergencial, não prevista no orçamento anual;

(10) Maioria Absoluta de Votos - será considerado o primeiro número inteiro imediatamente após (i) a metade dos votos válidos apresentados pelos Condôminos que se façam presentes ou representados por meio de procuração ou ainda, que tenham encaminhado declaração de voto para a Assembleia Geral; ou (ii) a metade dos votos dos Condôminos do Empreendimento, conforme a

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

matéria submetida à aprovação, nos termos de lei ou desta Convenção;

(11) Maioria Simples de Votos - será considerado o maior número dos votos a favor ou contra uma determinada matéria, considerando-se os votos apresentados pelos Condôminos que se façam presentes ou representados na respectiva Assembleia, ou tenham encaminhado declaração de voto à Assembleia Geral;

(12) Operadora de Garagem - é a empresa contratada para explorar e/ou prestar serviços de administração de estacionamento de todo o Condomínio, nos termos de contrato específico a ser celebrado entre o Condomínio e a Operadora de Garagem ou entre a Operadora Hoteleira e a Operadora de Garagem, na hipótese de a Operadora Hoteleira ser locatária do Hotel;

(13) Pool - é o sistema unificado formado pelos Condôminos, que congregam suas Unidades Autônomas com o objetivo de explorá-las conjuntamente como meio de hospedagem, de modo uniforme e homogêneo, por meio da ou para a Operadora Hoteleira;

(14) Regimento Interno - é o conjunto de normas disciplinadoras da conduta cotidiana da vida do Condomínio, de seus Condôminos e Usuários a qualquer título;

(15) Unidades Autônomas - são as partes de propriedade autônoma e exclusiva identificadas como Unidades Autônomas Hoteleiras ou Apartamentos Hoteleiros;

(16) Usuário - é a pessoa que a qualquer título detém, temporariamente, a posse das unidades autônomas e/ou áreas comuns, sem *animus dominus*, bem como se utiliza de serviços existentes

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

ou postos à disposição no âmbito do Condomínio.

CAPÍTULO I - OBJETO

Art. 1º. O objeto desta Convenção de Condomínio é estabelecer os termos e condições de utilização do Condomínio, ficando a ela sujeitos os Condôminos, Usuários e terceiros em geral que adentrarem ou forem alcançados pelas áreas do Condomínio.

Art. 2º. O Condomínio se destina à utilização exclusivamente hoteleira, devendo suas Unidades Autônomas ser utilizadas apenas como meio de hospedagem mediante exploração feita por meio da ou através da Operadora Hoteleira.

§1º. À Operadora Hoteleira sempre caberá à administração e exploração do Pool (i) seja como parte sócia ostensiva, caso se constitua uma sociedade em conta de participação entre ela, Operadora Hoteleira, e os Condôminos, como sócios participantes; (ii) seja como locatária, caso se opte por relação de locação, (iii) seja como contratada, caso se estabeleça um contrato de administração firmado com uma sociedade de condôminos contratantes; ou, (iv) sob qualquer outra forma de exploração que a Operadora Hoteleira e os Condôminos venham a adotar.

§2º. Durante os primeiros anos de operação do Empreendimento, a estrutura escolhida foi a de locação das Unidades Autônomas e Áreas Comuns pela Operadora Hoteleira indicada nas Disposições Transitórias - Capítulo XVII, desta Convenção de Condomínio.

Art. 3º. O Empreendimento é composto de 292 Unidades Autônomas

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
7
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Hoteleiras e Áreas Comuns que lhe correspondam.

CAPÍTULO II - ÁREAS COMUNS

Art. 4º. São Áreas Comuns do Condomínio aquelas assim definidas no art. 3º da Lei número 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, bem como no parágrafo 2º do artigo 1.331 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2.002, e muito especialmente: o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, o acesso ao logradouro público, e ainda, no **2º SUBSOLO** - Contem: parte da garagem com **62 (sessenta e duas) vagas indeterminadas**, com capacidade para estacionamento e guarda de **62 (sessenta e dois)** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01 a 62, sendo **28 (vinte e oito) vagas pequenas**, sob números 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 50, 61 e 62; **32 (trinta e duas) vagas médias**, sob números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 36, 37, 38, 39, 40, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58 e 59; **02 (duas) vagas grandes**, sob números 54 e 60; e, ainda, **01 (uma) vaga para portador de necessidades especiais**', **02 (duas) vagas para bicicletas** sob nºs 01 e 02 e; **12 (doze) vagas para motocicletas**, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12, as quais são utilizadas com auxílio de manobrista, rampas de acesso de veículos ao 1º (primeiro) subsolo, área de circulação de veículos, circulação com 03 (três) paradas de elevadores, 02 caixas de escadas pressurizadas ascendentes de acesso ao andar superior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, 02 (dois) hidrantes, 02 reservatórios inferiores, casa de bombas e duto de pressurização. **1º SUBSOLO** -

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Contem parte da garagem: **57 (cinquenta e sete) vagas indeterminadas**, com capacidade para estacionamento e guarda **de 57 (cinquenta e sete)** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01 a 58, com exclusão da nº 26, sendo **30 (trinta) vagas pequenas**, sob números 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 57 e 58; **25 (vinte e cinco) vagas médias**, sob números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 21, 22, 23, 24, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54 e 55; **02 (duas) vagas grandes**, sob números 50 e 56; e, ainda; **01 (uma) vaga para portador de necessidades especiais; 05 (cinco) vagas para bicicletas** sob números 01, 02, 03, 04 e 05 e; **11 (onze) vagas para motocicletas**, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista; área de circulação de veículos, rampas de acesso de veículos ao 2º (segundo) subsolo e andar térreo, circulação com 03 (três) paradas de elevadores e 02 (duas) caixas de escadas pressurizadas, com local para cadeira de rodas e dotadas de porta corta fogo, sendo 01 (um) ascendente de acesso ao andar superior e 01 (um) ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, 02 reservatórios inferiores, centro de medição dotada de porta corta fogo com acesso através de escada, 03 (três) câmaras transformadoras, receptor de água pluvial e local para bombas. **ANDAR TÉRREO** - Contém: (i) **externamente** a edificação, voltada para a Rua Florêncio de Abreu; área permeável e arborizada, jardins sobre laje, entrada e saída de veículos, área de desembarque, acesso de pedestres e rampa para portadores de necessidades especiais, além de **29 (vinte e nove) vagas indeterminadas**, com capacidade para estacionamento e guarda de **29 (vinte e nove)** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01 a 29, **sendo 15 (quinze)**

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

vagas pequenas, sob ns. 02, 05, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28 e 29; **11 (onze) vagas médias**, sob nºs 01, 03, 04, 06, 07, 08, 09, 15, 18, 26 e 27; **03 (três) vagas grandes**, sob os nºs 10, 11 e 12; **e ainda, 02 (duas) vagas para portadores de necessidades especiais; 01 (uma) vaga para caminhão; 08 (oito) vagas para bicicletas**, sob nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08; 06 **(seis) vagas para motocicletas**, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob nºs 01, 02, 03, 04, 05 e 06; contém, ainda esta área externa, área de circulação e faixa de acomodação de veículos, rampas de acesso de veículos ao 1º (primeiro) subsolo e logradouro público, área permeável e arborizada; (ii) **internamente**, hall social com recepção e escada ascendente de acesso ao 1º (primeiro) andar, hall social com 03 (três) paradas de elevadores e caixa de escada pressurizada ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior dotada de portas corta fogo e w.c para portadores de necessidades especiais, dutos de pressurização, hall de serviço com caixa de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior e dotada de portas corta fogo, depósito, local para lixo e 02 (dois) hidrantes. **NO 1º ANDAR** - Contém: área de estar com 02 (dois) w.c's, sendo 01 (um) masculino e 01 (um) feminino, com acesso para portadores de necessidades especiais e escada descendente de acesso ao andar térreo, área de estar, shafts, jardins sobre laje, 02 (dois) hidrantes, hall social com 03 (três) paradas de elevadores e 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, restaurante com cozinha, dutos de pressurização, circulação, salas de DG, T.I, gerente geral, coordenador alimentos e bebidas, manutenção, rouparia suja, refeitório, 03 (três) depósitos, 03 (três) vestiários, sendo 01 (um) masculino, 01 (um) feminino e 01 (um) para portadores de necessidades especiais, laje impermeabilizada, cabine de pressurização da escada dotada de porta corta fogo e ante câmara dotada de porta corta fogo. **DO 2º AO 11º ANDAR** - Contém

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

em cada andar: 24 apartamentos, sendo 01 apartamento destinado a portadores de necessidades especiais, hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, dutos de pressurização, sala de serviços, circulação, 02 (dois) hidrantes, 03 (três) salas de ar condicionado, vazios e lajes impermeabilizadas. **NO 12° ANDAR** - Contém: 23 apartamentos, sendo 01 apartamento destinado a portadores de necessidades especiais e 01 apartamento destinado a família, com acesso através de hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, circulação, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, sala de serviços, vazios, 03 (três) salas de ar condicionado e lajes impermeabilizadas. **NO 13° ANDAR** - Contém: 17 apartamentos, sendo 07 apartamentos destinados a portadores de necessidades especiais e 01 apartamento destinado a família, com acesso através de hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, circulação, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, sala de serviços, vazios e 03 (três) salas de ar condicionado. **NO 14° ANDAR** - Contém: 12 apartamentos destinados a portadores de necessidades especiais, com acesso através de hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, circulação, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, sala de serviços, vazios e 03 (três) salas de ar condicionado. **NO ATICO/BARRILETE** - Contém: acesso através da caixa de escada pressurizada dotada de porta corta fogo, barriletes, sala de bombas, shaft, hidrante, shafts de sistema de ventilação mecânica,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

alçapões, foço dos elevadores, coletores solares, reservatórios de água quente e lajes impermeabilizadas. **NO RESERVATÓRIO SUPERIOR** - Contém: shafts de sistema de ventilação mecânica, alçapões, coletores solares, reservatórios de água quente, 04 (quatro) reservatórios superiores e lajes impermeabilizadas. **NA COBERTURA** - Contém: alçapões e lajes impermeabilizadas; enfim, tudo o mais que por sua natureza ou função sejam de uso comum do condomínio.

Art. 5º. Certos espaços e equipamentos comuns do Condomínio, com o fim exclusivo de aprimorar os serviços hoteleiros a serem desenvolvidos no Condomínio ou com o objetivo de propiciar a prestação de outros serviços correlatos a este tipo de atividade, na forma adiante prevista, poderão ter seu uso deferido à exploração por terceiros, para fins exclusivamente comerciais, podendo essa outorga ser feita a título oneroso ou gratuito, mediante decisão de seus Condôminos, os quais deverão observar as orientações e o posicionamento da Operadora Hoteleira. Com relação à primeira Operadora Hoteleira contratada, deverão ser observadas as Disposições Especiais, Capítulo XV e as Disposições Transitórias, Capítulo XVII, ambas desta Convenção de Condomínio.

Parágrafo único - Toda e qualquer renda referente à cessão de uso onerosa que o Condomínio fizer de Áreas Comuns deverá ser revertida aos seus cofres ou à Operadora Hoteleira, conforme estabelecido no contrato com ela firmado, especialmente se a estrutura jurídica de exploração do Pool for de locação de unidades autônomas e área comum à Operadora Hoteleira.

CAPÍTULO III - UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 6º. Constituem propriedade autônoma de cada Condômino do

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Empreendimento as 292 (duzentas e noventa e duas) Unidades Autônomas Hoteleiras e respectivas instalações, conforme projeto aprovado perante a Prefeitura de São Paulo, contendo as seguintes áreas e frações ideais:

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "01 a 17" e "19 a 24", localizados do 2º ao 11º andar, são idênticos entre si e contém cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL	15,120m²
ÁREA DE USO COMUM	26,013m²
ÁREA REAL TOTAL	41,133m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,0031750

O APARTAMENTO DE FINAL "18", localizado do 2º ao 11º andar, contém as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL	29,600m²
ÁREA DE USO COMUM	50,924m²
ÁREA REAL TOTAL	80,524m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,0062090

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "01 a 15" e "18 a 23", localizados no 12º andar, são idênticos entre si e contém cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL	13,750m²
ÁREA DE USO COMUM	23,655m²
ÁREA REAL TOTAL	37,405m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,0028870

O APARTAMENTO DE FINAL "16", localizado no 12º andar, contém as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL	27,300m²
ÁREA DE USO COMUM	46,967m²
ÁREA REAL TOTAL	74,267m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,0057320

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO 13

O APARTAMENTO DE FINAL "17", localizado no 12º andar, contém as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL	27,000m²
ÁREA DE USO COMUM	46,450m²
ÁREA REAL TOTAL	73,450m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,0056690

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "01 a 09", localizados no 13º andar, são idênticos entre si e contém cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL	13,750m²
ÁREA DE USO COMUM	23,655m²
ÁREA REAL TOTAL	37,405m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,0028870

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "10 a 13", localizados no 13º andar, são idênticos entre si e contém cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL	25,400m²
ÁREA DE USO COMUM	43,697m²
ÁREA REAL TOTAL	69,097m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,0053330

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "14 a 17", localizados no 13º andar, são idênticos entre si e contém cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL	27,000m²
ÁREA DE USO COMUM	46,450m²
ÁREA REAL TOTAL	73,450m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,0056690

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "01 e 02" e "09 a 12", localizados no 14º andar, são idênticos entre si e contém cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL	25,460m²
ÁREA DE USO COMUM	43,802m²
ÁREA REAL TOTAL	69,262m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,0053460

O APARTAMENTO DE FINAL "03", localizado no 14º andar, contém as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL	27,620m²
ÁREA DE USO COMUM	47,518m²
ÁREA REAL TOTAL	75,138m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,0057990

O APARTAMENTO DE FINAL "04", localizado no 14º andar, contém as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL	36,260m²
ÁREA DE USO COMUM	62,305m²
ÁREA REAL TOTAL	98,565m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,0076100

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "05 a 08", localizados no 14º andar, são idênticos entre si e contém cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL	24,000m²
ÁREA DE USO COMUM	41,290m²
ÁREA REAL TOTAL	65,290m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,0050390

Art. 7º. Todas as Unidades Autônomas Hoteleiras se destinam ao uso hoteleiro, sendo-lhes vedada qualquer outra forma de utilização. Deste modo, impõe-se que as Unidades Autônomas Hoteleiras sejam e permaneçam decoradas, mobiliadas e equipadas de acordo com os padrões e conceitos desenvolvidos pela Operadora Hoteleira que estiver fazendo a sua exploração, bem assim que estejam e

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

permaneçam integrando obrigatoriamente o Pool.

§1º. Não são admitidas nessas Unidades Autônomas uso residencial com ou sem serviços, tampouco atividades de prestação de serviços que não sejam Hotel, vendas de mercadorias a varejo (comércio varejista), agremiações estudantis e instituições destinadas à prática de cultos religiosos, de clubes de jogos e/ou de danças, depósito de qualquer objeto capaz de causar danos à edificação ou incômodo aos demais Condôminos e quaisquer outras atividades que não sejam de hospedagem.

§2º. As Unidades Autônomas somente podem ser alienadas como um todo, sendo expressamente proibida a alienação de partes acessórias das Unidades Autônomas, salvonos casos expressamente previstos em lei.

CAPÍTULO IV - DESTINO DAS DIFERENTES PARTES (Vagas de Garagem)

Art. 8º. O Empreendimento possui 153 (cento e cinquenta e três) vagas de estacionamento, sendo 148 (cento e quarenta e oito) vagas comuns, 04 (quatro) vagas destinadas a pessoas portadoras de necessidades especiais e 01 (uma) vaga para caminhão, às quais não corresponde fração ideal do terreno, constituindo, assim, parte comum do Condomínio que, desta forma, terá o direito de uso de todas as vagas de estacionamento para automóveis de passeio situados em Áreas Comuns.

Art. 9º. As vagas de estacionamento se encontram em locais indeterminados, mas demarcados no chão, e se destinam exclusivamente à guarda de automóveis de passeio, de tamanho adequado à respectiva área, e serão utilizadas com o auxílio de manobrista, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

§1º. Nas áreas comuns da garagem e nas vagas de estacionamento 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 pela Operadora Hoteleira, exclusivamente pelo tempo necessário para a carga e descarga.

§2º. Não poderá ser estacionado automóvel ou moto em áreas que não sejam aquelas determinadas para estacionamento de tais veículos, devendo ser observadas as determinações da Operadora de Garagem.

§3º. Para fins de estacionamento de veículos deverão ser observadas as dimensões das vagas, não se admitindo o estacionamento de veículos automotores do tipo caminhão, microônibus e similares, tampouco *trailer*, caçamba, ultraleve, barco e outros de qualquer natureza ou espécie.

Art. 10. As vagas de estacionamento serão de uso exclusivo de seus Condôminos e Usuários, obrigatoriamente utilizadas com o auxílio de manobristas e observando-se a vaga disponível por ocasião da guarda do veículo.

§1º. Tendo em vista a estrutura funcional do Condomínio, as vagas de garagem serão operadas por uma única Operadora de Garagem, mediante contratação específica, devendo ser, entretanto, observadas as seguintes regras:

(a) deverá haver apenas uma Operadora de Garagem, considerando as peculiaridades arquitetônicas do Condomínio e o fato de que do ponto de vista operacional, não se mostra viável

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

a existência de uma dupla operação, sendo, portanto, vedada a qualquer operação conjunta de estacionamento;

(b) as rendas auferidas beneficiarão à Operadora de Garagem, à Operadora Hoteleira ou ao Condomínio, conforme estiver estipulado em contrato específico relacionado à operação de garagem;

(c) as despesas geradas pela manutenção, conservação, segurança e exploração da área de estacionamento serão de responsabilidade do Condomínio, na proporção indicada nesta Convenção e/ou da Operadora de Garagem, conforme estiver estipulado no contrato específico firmado com tal empresa;

(d) deverá ser sempre observada a capacidade ocupacional da área de garagem.

§2º. Para fins de contratação da Operadora de Garagem deverão ser observadas as seguintes premissas:

(a) a capacidade de operar e administrar a rotatividade e o considerável fluxo de pessoas e veículos inerentes às peculiares atividades exercidas no Condomínio;

(b) o respeito à capacidade ocupacional da garagem, visando o bom funcionamento e presteza dos serviços de estacionamento;

(c) a Operadora de Garagem deverá ter reconhecida capacidade técnica;

(d) a Operadora de Garagem deverá estar constituída e estabelecida no ramo de operação de estacionamento há, pelo

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938 18
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

menos, 05 (cinco) anos;

(e) a Operadora de Garagem deverá explorar, no mínimo, 1.000 (mil) vagas em empreendimentos comerciais e/ou hoteleiros;

(f) a Operadora de Garagem deverá apresentar apólice de seguro para riscos relacionados à sua atividade e de responsabilidade civil específico, contra roubo, incêndio e colisão, cobrindo todos os veículos sob sua guarda, dentro e/ou eventualmente fora do Empreendimento;

(g) a Operadora de Garagem deverá manter as atividades de estacionamento funcionando 24 horas por dia, todos os dias da semana, inclusive feriados, salvo se de forma diferente estiver estabelecido no contrato específico com ela firmado.

§3º. Atendidas as premissas e condições estabelecidas nesta Convenção, o Síndico do Condomínio fica investido dos necessários poderes para realizar tal contratação.

§4º. A Operadora Hoteleira e o Condomínio não terão qualquer vínculo trabalhista, jurídico ou ascensão sobre os empregados da Operadora de Garagem, sendo que qualquer reclamação deverá ser apresentada por escrito ao representante local da Operadora de Garagem.

§5º. Caberá à Operadora de Garagem disciplinar o uso das vagas de motos.

§ 6º. Para fins de contratação da primeira Operadora de Garagem, além das premissas acima, deverão ser observadas as disposições constantes nas Disposições Transitórias das Normas Gerais da Convenção.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

§ 7º. A numeração e indicação dos locais das vagas nas respectivas plantas são atos meramente enunciativos e para controle de quantidade dessas vagas. Poderão, entretanto, ser alteradas, visando outra distribuição e localização, desde que não acarrete redução dessa mesma quantidade de vagas, vedado, ainda, seu parcelamento ou subdivisão.

§8º. Os portadores de necessidades especiais deverão entregar seus veículos aos manobristas, salvo se de modo diferente determinar a Operadora de Garagem ou a legislação em vigor. Não obstante, a Operadora de Garagem deverá, sempre, por seus empregados, prestar qualquer auxílio que seja necessário a tais condutores, no respectivo embarque e desembarque e acesso ao Empreendimento.

Art. 11. Na hipótese de a Operadora de Garagem ser contratada pelo Condomínio, o Síndico fica investido dos necessários poderes para fins de resolução do contrato com esta firmado, por inadimplemento e sem que a mora tenha sido purgada. Por outro lado, se a Operadora de Garagem for contratada pela Operadora Hoteleira, caberá a esta promover as medidas necessárias à resolução do respectivo contrato.

Parágrafo único - Em caso de término do contrato com a Operadora de Garagem, esta deverá permanecer na respectiva operação pelo prazo de até 60 (sessenta) dias após a declaração de término, salvo se houver liberação do cumprimento desse prazo pela Operadora Hoteleira. Ocorrendo a hipótese prevista neste parágrafo, a Operadora de Garagem e a Operadora Hoteleira deverão cooperar mutuamente e de boa-fé para completarem a transição pacífica e ordenada para a nova operadora de garagem.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938 20
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

CAPÍTULO V - DIREITOS E DEVERES

Seção I - Direitos dos Condôminos

Art. 12. São direitos de cada Condômino:

(a) disponibilizar o uso, gozo e fruição da Unidade Autônoma de acordo com a respectiva destinação, desde que não prejudique a segurança e a solidez da edificação, não cause danos aos demais Condôminos e não infrinja as normas legais e as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e das regulares decisões assembleares, e ainda, respeite o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem-estar dos demais;

(b) disponibilizar o uso e gozo das partes comuns condominiais, de acordo com as normas estabelecidas nesta Convenção e desde que não impeça idêntico uso dos demais Condôminos, e sobre elas exercer todos os direitos que lhe confere a lei e esta Convenção, também devendo ser observadas as mesmas restrições de que trata o subitem (a), acima;

(c) examinar a qualquer tempo os livros e documentos condominiais e pedir esclarecimentos, por si ou por meio de seu representante legal ou contratualmente constituído, ao Síndico ou à Operadora Hoteleira, no caso desta, dependendo da estrutura jurídica e normas estabelecidas contrato com ela celebrado;

(d) observadas as normas desta Convenção e do contrato firmado com a Operadora Hoteleira, utilizar os serviços disponibilizados no Condomínio;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO 21

(e) convocar, na forma prevista nesta Convenção, e comparecer às Assembleias Gerais para nelas discutir, votar e ser votado, desde que em dia com o pagamento das quotas condominiais, ordinárias e extraordinárias e eventuais penalidades que lhe tenham sido aplicadas;

(f) denunciar à Operadora Hoteleira ou ao Síndico qualquer irregularidade observada no Condomínio, conforme regras estabelecidas no contrato específico firmado com a Operadora Hoteleira, sendo que no caso da primeira Operadora Hoteleira, prevalecerão as normas estipuladas nas Disposições Especiais e nas Disposições Transitórias, desta Convenção de Condomínio;

(g) alienar sua Unidade Autônoma, independentemente da anuência dos demais Condôminos;

(h) propor à Operadora Hoteleira, por si ou por meio de seu representante legal ou contratualmente constituído, dependendo da estrutura jurídica estabelecida nas relações com a referida Operadora Hoteleira, sempre por escrito e com urbanidade, providências que lhe pareçam adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum, bem como apresentar-lhe sugestões, queixas e reclamações;

(i) aprovar em Assembleia Geral a formação de comissões, atribuindo-lhes funções, para implantar, gerenciar e/ou fiscalizar normas, procedimentos, obras e tudo o mais que for de interesse do Condomínio;

(j) praticar todos os demais atos inerentes a sua qualidade de Condômino;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

(k) ter preservados em face dos demais Condôminos e terceiros, seus dados constantes dos registros condominiais, salvo em caso de autorização escrita ou de determinação judicial;

(l) recorrer das decisões proferidas pelo Síndico ou pela Operadora Hoteleira, se esta estiver investida de poderes para tanto, por meio da interposição de recurso a ser apreciado pela Assembleia Geral, sem prejuízo do direito de recorrer ao Poder Judiciário a qualquer tempo.

Parágrafo único - A renúncia de qualquer Condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos e obrigações.

Seção II - Deveres e Vedações Aplicáveis aos Condôminos

Art. 13. São deveres de cada Condômino e, no que couber, de cada Usuário:

(a) contribuir com as Despesas Condominiais;

(b) contribuir para o custeio de obras determinadas em Assembleia, na forma e na proporção estabelecidas nesta Convenção;

(c) guardar decoro e respeito no uso das e nas coisas comuns;

(d) permitir o livre ingresso na sua Unidade Autônoma, do Síndico e/ou dos prepostos da Operadora Hoteleira, seja para realização dos serviços inerentes à atividade hoteleira, seja para inspeção de rotina ou realização de trabalhos relativos à estrutura das edificações, sua segurança e solidez, ou se torne indispensável à realização de reparos ou instalações, serviços e tubulações nas

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Unidades Autônomas vizinhas. O disposto nesta alínea não se aplicará se a Unidade Autônoma estiver sendo utilizada pela Operadora Hoteleira, nos termos contratados com ela;

(e) não realizar modificações e/ou benfeitorias nas fachadas, partes estruturais, áreas comuns da edificação ou em suas Unidades Autônomas de modo a alterar o padrão definido pela Operadora Hoteleira, que a todo tempo deverá ser mantido.

(f) fazer constar nos contratos que celebrar com terceiros que implique na cessão de uso de Unidades Autônomas, menção às normas previstas nesta Convenção e no Regimento Interno e aos contratos celebrados com a Operadora Hoteleira;

(g) não utilizar diretamente, tampouco disponibilizar para uso de terceiros as respectivas Unidades Autônomas, nem cedê-las para atividades em desacordo com a sua destinação ou que cause incômodo aos demais Condôminos e Usuários;

(h) não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidade diversas das utilizadas na edificação;

(i) fiscalizar, por meio do Síndico ou da Operadora Hoteleira para que: (1) o armazenamento e colocação de lixo e detritos seja feito em locais apropriados para recebê-los; (2) não sejam mantidas nas respectivas Unidades Autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e solidez da edificação ou incômodo aos demais Condôminos e Usuários; (3) não seja sobrecarregada a estrutura e as lajes da edificação, com peso superior ao permitido no projeto estrutural, tampouco as instalações elétricas e outras, cujos limites estão indicados no Manual do Proprietário ou em projetos técnicos; (4) não seja

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

violado sob qualquer forma ou pretexto a lei do silêncio, nem usados instrumentos musicais e quaisquer outros aparelhos em elevado som ou que causem interferências nos demais aparelhos eletrônicos existentes no Condomínio; (5) não sejam usados toldos externos, nem colocados ou permitidos que sejam colocados letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros nas fachadas, salvo para instalação de elementos que identifiquem a marca da Operadora Hoteleira e de atividades correlatas que venham a ser desenvolvidas no Condomínio; (6) sejam instalados aparelhos de ar-condicionado fora dos locais destinados a essa finalidade, respeitando as especificações técnicas constantes do Manual do Proprietário; (7) que sejam realizadas obras que comprometam a segurança da edificação;

(j) arcar com as despesas relativas aos danos que sua Unidade Autônoma tenha causado a outros Condôminos, Usuários ou áreas condominiais, observadas as disposições previstas neste instrumento;

(k) manter atualizado seu cadastro perante o Condomínio, sendo que no caso dos Condôminos não residentes no Brasil, estes deverão fornecer também um endereço de representante domiciliado no Brasil;

l) atender às normas impostas pelo Condomínio aos termos e ajustes feitos com concessionárias de serviços públicos e demais órgãos da administração pública;

m) não destinar sua Unidade Autônoma à outra finalidade que não aquela prevista nesta Convenção, vedando-se a utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade e não a utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

segurança dos Condôminos e Usuários do Condomínio;

n) não permitir que sejam instaladas, sem o expresso consentimento da Operadora Hoteleira, novas ligações de água, esgoto, gás, luz, força, telefone ou antena de radiotelefonia, telegrafia ou televisão;

o) tratar de forma respeitosa qualquer empregado do Condomínio e da Operadora Hoteleira;

p) observar as regras relativas ao fumo nas dependências do Condomínio;

q) prestigiar e fazer acatar as decisões das Assembléias, os princípios convencionados e a ordem administrativa, bem como não desviar os empregados da administração do Condomínio de seus deveres funcionais;

r) não obstruir os passeios, entradas, corredores, hall, lobby, escadas, elevadores e outras áreas comuns, ainda que em caráter provisório, e não utilizar qualquer dessas dependências para fim que não o de trânsito de veículos e pessoas, salvo se autorizado por escrito pela Operadora Hoteleira;

s) zelar, respeitar, colaborar, cumprir e fazer cumprir todas as normas relativas a qualquer certificação constante do Manual do Proprietário, o que pressupõe o respeito às normas que mantenham o Empreendimento responsável, comprometendo-se, na hipótese de qualquer cessão ou alienação de sua Unidade Autônoma, a expressa ciência ao futuro proprietário ou cessionário para que o mesmo cumpra as exigências relativas à manutenção da(s) certificação(ões) no Condomínio.

§ 1º. O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

fazer obra modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

§2º. Os itens, instalações elétricas, hidráulicas, de gás, de ar-condicionado, etc., bem como cargas se encontram especificados e seu uso regulamentado no Manual de Normas Técnicas e as normas específicas do Condomínio.

§3º. Quaisquer modificações na Unidade Autônoma deverão ser aprovadas pelo Síndico, para fins de atendimento da legislação em vigor, e da Operadora Hoteleira, para os fins de atendimento aos padrões de sua marca.

§4º. Todo e qualquer relacionamento e cobrança de taxas condominiais ou de quaisquer outros valores serão sempre efetivados em nome do Condômino que constar do cadastro do Condomínio.

Art. 14. Com relação à permanência de animais no Condomínio, deverá ser respeitado o padrão adotado pela Operadora Hoteleira e, sendo possível a permanência, deverão ser observadas as seguintes condições: (i) o animal deve ser doméstico e de pequeno porte; (ii) o animal não pode causar qualquer tipo de risco, transtorno ou incômodo aos demais Condôminos e Usuários; (iii) o animal não pode causar danos aos Condôminos, Usuários e ao Condomínio; e, (iv) o animal deve estar vacinado, comprovando-se tal fato mediante apresentação da carteira de vacinação do animal, sempre que solicitado pela Operadora Hoteleira.

§1º. O proprietário do animal, Condômino ou Usuário, deverá observar as questões que envolvem sua higiene e limpeza de seus dejetos a fim de que a presença do animal não implique em mau cheiro, risco de doenças ou incômodo aos Condôminos, Usuários e empregados do

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Condomínio, sob pena de o proprietário incorrer no pagamento das despesas de higienização que se fizerem necessárias e subordinar-se às disposições previstas no parágrafo subsequente.

§2º. Na hipótese de a permanência do animal implicar em mau cheiro, risco de doenças ou incômodo aos Condôminos, Usuários e empregados condominiais, o proprietário do animal ficará sujeito à imediata retirada do animal do Empreendimento e ao pagamento de multa prevista nesta Convenção. Se o proprietário do animal for Usuário, ficará sujeito à imediata retirada do animal do Condomínio.

Art. 15. É expressamente vedado ao Condômino alterar a destinação de sua Unidade Autônoma, em atendimento ao quanto dispõem esta Convenção de Condomínio e o art. 1336, IV do Código Civil Brasileiro.

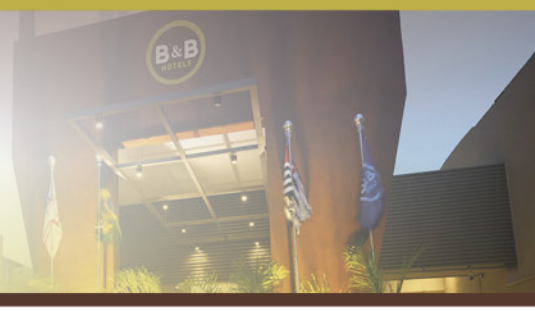
CAPÍTULO VI - ASSEMBLEIAS GERAIS

Art. 16. As Assembléias Gerais se constituem no órgão soberano, com funções legislativas e deliberativas dos assuntos a ela relativos e/ou submetidos.

Art. 17. As Assembléias Gerais realizar-se-ão nas dependências do Condomínio ou em local diverso aprovado por Assembleia anterior ou determinado pelo Síndico, mediante a apresentação de adequadas justificativas.

Art. 18. As Assembléias Gerais Ordinárias serão convocadas com antecedência mínima de 08 (oito) dias, mediante correspondência enviada por carta protocolada, telegrama, ou por meio eletrônico, no caso deste último, com comprovante de encaminhamento, podendo, ainda, ser feito por edital publicado em jornal da região de localização do Condomínio.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

§1º. A convocação das Assembléias Gerais deverá conter o local, dia e horário em que as mesmas se realizarão em primeira convocação e sem segunda convocação, bem assim o resumo da Ordem do Dia, e será assinada por quem a convocou.

§2º. As Assembléias Gerais Extraordinárias poderão, excepcionalmente, ser convocadas com prazo de 05 (cinco) dias, quando houver comprovada urgência.

§3º. Como exceção, ainda que não conste da Ordem do Dia, a Assembleia Geral tomará conhecimento de recurso apresentado por Condômino ou pelo Conselho Consultivo de decisão proferida pelo Síndico ou pela Operadora Hoteleira.

Art. 19. As Assembléias Gerais serão convocadas pelo Síndico, pela Operadora Hoteleira ou por Condôminos que representem, ao menos, ¼ (um quarto) de frações ideais que compõem o Condomínio. Caso o Síndico ou a Operadora Hoteleira, nas épocas próprias ou quando necessário não convoquem a Assembleia Geral, o presidente do Conselho Consultivo poderá fazê-lo, devendo os presentes à Assembleia deliberar pela imposição de penalidades ao Síndico.

§1º. No caso de haver apresentação ao Síndico, ao presidente do Conselho Consultivo ou à Operadora Hoteleira, de requerimento firmado por Condôminos que representem, no mínimo, ¼ (um quarto) de frações ideais, solicitando a convocação de uma Assembleia Geral, deverá a mesma ser convocada pela pessoa destinatária, sob as penas da lei e desta Convenção, dentro do prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento do requerimento.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

§2º. A Assembleia Geral, por sua vez, deverá ser realizada no prazo de até 15 (quinze) dias contados da recepção de seu requerimento. Se, a despeito do que acima insere, não houver a convocação para Assembleia Geral por aquele que recebeu o requerimento, os próprios requerentes poderão fazê-lo diretamente, fixando na Ordem do Dia item prevendo a aplicação de penalidades àqueles que, contrariando a lei e a presente Convenção, não convocaram a Assembleia Geral.

Art. 20. A convocação para as Assembléias Ordinárias será acompanhada da proposta do orçamento relativo ao novo exercício, de cópia dos relatórios e contas e de outros documentos que o seu autor entender pertinentes, ficando a Operadora Hoteleira sujeita ao aqui disposto, se atuar como Administradora do Condomínio e à estrutura jurídica escolhida para operação hoteleira do Empreendimento.

Art. 21. A Assembleia Geral Ordinária poderá ser realizada em duas etapas, uma até o final de dezembro e outra até o final de março de cada ano.

§1º. Caberá à etapa da Assembleia Geral Ordinária realizada até o final de dezembro:

(a) discutir e votar o orçamento das despesas condominiais para o ano seguinte e apreciar quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio expressos na Ordem do Dia;

(b) fixar a remuneração do Síndico; e,

(c) apreciar quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio expressos na Ordem do Dia.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

§2º. Caberá à etapa da Assembleia Geral Ordinária realizada até o final de março:

(a) discutir e votar o relatório e as contas condominiais do ano findo;

(b) eleger o Síndico e os membros do Conselho Consultivo, quando o caso;

(c) deliberar sobre a contratação de auditoria externa para fiscalizar e acompanhar a contabilidade do Condomínio, correndo por conta deste as despesas correspondentes. Os trabalhos de auditoria poderão ter caráter eventual ou permanente;

(d) apreciar quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio expressos na Ordem do Dia.

§ 3º. A aprovação, sem reserva, das demonstrações financeiras e das contas exonerará a Operadora Hoteleira de qualquer responsabilidade, salvo erro, dolo ou fraude.

Art. 22. Compete à Assembleia Geral Extraordinária precipuamente:

(a) deliberar sobre matérias de interesse geral do Condomínio que não sejam de competência da Assembleia Ordinária;

(b) decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e/ou pela Operadora Hoteleira a ela levados a pedido dos interessados;

(c) destituir e/ou eleger o Síndico e membros do Conselho Consultivo, nos casos de morte, renúncia ou destituição;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

(d) apreciar as demais matérias constantes da Ordem do Dia;

(e) impor multa ao Condômino infrator; e,

(f) conhecer e decidir recurso de Condômino ou do Conselho Consultivo.

Art. 23. Não será considerada nula ou passível de anulação Assembleia Geral Ordinária que deliberar matéria precipuamente prevista para ser discutida em Assembleia Geral Extraordinária e vice-versa, desde que os itens estejam expressos na Ordem do Dia.

Art. 24. Por deliberação assemblear regular entenda-se aquela cujo item sujeito à aprovação tenha sido especificado na Ordem do Dia e a aprovação tenha obedecido ao respectivo quórum previsto nesta Convenção ou em lei.

Art. 25. As Assembléias se realizarão em primeira convocação com a presença de 51% (cinquenta e um por cento) de frações ideais do Condomínio e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, mediando entre ambas o período de meia hora, ressalvando que para a aprovação das matérias constantes da Ordem do Dia deverão ser observados os quóruns previstos nesta Convenção e na lei.

Parágrafo único - Instalada a Assembleia, proceder-se-á: (a) a leitura do edital de convocação, salvo se os presentes a renunciarem; (b) a eleição de um dos presentes para exercer o cargo de Presidente, podendo ser Condômino ou não, sendo que a secretaria dos trabalhos, por opção da Operadora Hoteleira, ficará a cargo de uma pessoa por ela indicada; e, (c) a discussão e votação da Ordem do Dia, decidindo-se cada matéria, em conformidade com o quórum previsto

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

nesta Convenção.

Art. 26. É proibido ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia Geral, salvo se de modo diferente decidirem os presentes.

§ 1º. Caberá ao Presidente da Assembleia:

(a) examinar a lista de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;

(b) examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembleia; enquanto não deliberado a respeito, o voto correspondente será tomado em apartado; examinar e aceitar as declarações de voto;

(c) dirigir os trabalhos, determinando os atos que devem ser praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;

(d) dar a palavra aos Condôminos que a pedirem, observada a ordem de inscrição;

(e) decidir sobre a pertinência de comunicações, indicações e requerimentos;

(f) interromper o orador, quando terminado o seu tempo ou quando se desviar do assunto, infringindo qualquer disposição de lei, da Convenção ou dos Regimentos Internos, ou faltar com a consideração devida aos presentes à Assembleia Geral, cassando-lhe a palavra; em caso de desobediência ou

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

reincidência, solicitar sua retirada do recinto onde estiver sendo realizada a Assembleia Geral;

(g) resolver as questões de ordem;

(h) encaminhar as votações, apurando-as, com o auxílio do secretário, e anunciar-lhes o resultado;

(i) proferir voto de desempate, nas votações realizadas nas Assembléias Gerais;

(j) suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, ou, ainda, para obter declarações de votos, podendo transferi-la para outro dia e/ou local mais apropriado;

(k) encerrar a Lista de Registro de Presença, se assim desejar, e obrigatoriamente assinar a ata das Assembléias Gerais, sob pena de tal atribuição ser assumida pelo Síndico ou ao Presidente do Conselho Consultivo.

§ 2º. A critério do Presidente da Assembleia Geral cada participante poderá fazer uso da palavra somente uma vez sobre cada matéria, por 05 (cinco) minutos. Da mesma forma, o Presidente poderá limitar ao máximo de 03 (três) o número de oradores a se manifestarem sobre o mesmo assunto.

§ 3º. Nas Assembléias Gerais os apartes dos Condôminos devem ser feitos com urbanidade e ficam condicionados ao prévio consentimento do orador. Os Condôminos deverão envidar seus melhores esforços para evitar discussão paralela.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336930
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

§ 4º. Ocorridas quaisquer das hipóteses indicadas na letra (j), do §1º deste artigo, os Condôminos deverão ser novamente convocados para a *Assembleia de Continuação*. O Presidente da Assembleia Geral determinará ao secretário a lavratura da parte realizada, ressaltando que as deliberações já tomadas não poderão ser alteradas na Assembleia de Continuação, cujas deliberações também serão lavradas em ata.

§5º. O Presidente da Assembleia Geral poderá solicitar que os presentes, se necessário, comprovem a sua qualidade de Condômino e/ou de representante dos mesmos, mediante apresentação de documento hábil.

Art. 27. É lícito ao Condômino se fazer representar nas Assembléias Gerais por procurador investido de poderes especiais outorgados por instrumento regular de mandato, Condômino ou não.

§ 1º - O Presidente da Assembleia Geral, em havendo relevantes indícios de falta de autenticidade de assinatura do instrumento de mandato, poderá exigir o reconhecimento de firma em determinada procuração. Em ocorrendo tal situação, o voto do Condômino representado será tomado em separado e apenas computado se o instrumento de mandato for apresentado à Operadora Hoteleira dentro do prazo de 07 (sete) dias contados da data de realização da Assembleia Geral.

§2º. A Operadora Hoteleira, se assim previsto em Contrato com esta firmado, auxiliará o Condomínio para que os presentes firmem a Lista de Registro de Presenças (ou "Lista de Presenças"), indicando o nome e o número da Unidade Autônoma para fins de demonstração de presença e verificação do quórum, podendo referida lista ser assinada,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336930
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

ao final, pelo Presidente da Assembleia Geral, ou alternativamente ser consignada em ata tal presença, ou, ainda, ser anexada e registrada juntamente com a respectiva ata.

§3º. Se uma Unidade Autônoma pertencer a mais de uma pessoa será escolhido entre seus proprietários ou titulares de direitos aquisitivos, aquele que os representará na Assembleia Geral, mediante mandato.

Art. 28. Nas deliberações das Assembléias Gerais cada Condômino terá direito a um voto por Unidade Autônoma de que seja proprietário ou titular de direitos aquisitivos.

Art. 29. O Condômino em atraso no pagamento de despesas condominiais ou de multas terá suspenso seu direito de participar e votar em qualquer Assembleia Geral, salvo naquelas especificadas na lei e nesta Convenção que estabeleçam quórum de unanimidade.

Parágrafo único - O direito à participação na Assembleia Geral e ao voto nas matérias constantes da Ordem do Dia será reconhecido ao Condômino que quitar as suas obrigações até o momento da instalação da Assembleia Geral, devendo o Condômino, para tanto, apresentar o comprovante de pagamento. O condômino que pagar em cheque ficará com seu voto condicionado à regular compensação.

Art. 30. Os Condôminos poderão manifestar seu voto por meio de declaração de voto escrita.

§1º. As declarações de voto deverão ser encaminhadas à Operadora Hoteleira, se assim previsto em Contrato com esta firmado, ou ao Síndico, por carta, telegrama ou meio eletrônico, com aviso de recebimento.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

§2º. Em caso de suspensão de determinada Assembleia Geral, os presentes à mesma poderão deliberar no sentido de que, dependendo da relevância da matéria, os ausentes possam manifestar seu voto na sessão de continuação por meio de emissão de declaração de voto escrita.

§ 3º. Só será admitida declaração de voto recebida antes do início das deliberações que lhes são objeto.

Art. 31. Deverão ser obedecidos conforme a matéria, os quóruns abaixo para as deliberações tomadas em Assembleia Geral, sem prejuízo de outros quóruns previstos nesta Convenção e na lei:

(a) assuntos gerais que não os especiais elencados nas letras subsequentes; (a.1) implantação de inovações tecnológicas; (a.2) mudança de cláusulas e condições do contrato de administração do Condomínio, com prévio consentimento da Operadora Hoteleira, com parecer do Conselho Consultivo; (a.3) alteração do Regimento Interno; (a.4) destituição dos membros do Conselho Consultivo, bem assim de outros eventuais membros de conselhos, comissões ou órgãos constituídos - Maioria Simples de votos presentes à Assembleia Geral;

(b) contratação de nova operadora hoteleira em caso de término, a que título for, do contrato firmado com a Operadora Hoteleira; (b.1) destituição do Síndico; (b.2) alteração de decisão do Conselho Consultivo - votos que correspondam à Maioria Absoluta de presentes à Assembleia Geral;

(c) modificação desta Convenção, inclusive com acréscimo de novas disposições que não sejam decorrentes de imposição legal

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E REGISTRADO

ou especificamente para adaptá-la à nova realidade legal; (c.1) realização de benfeitorias meramente voluptuárias; (c.2) rescisão do contrato da Operadora Hoteleira, sem justa causa; (c.3) realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, votos que correspondam a 2/3 (dois terços) dos Condôminos;

(d) deliberação sobre a reconstrução da edificação, ou venda, na hipótese de destruição desta de forma total ou considerável - 51% (cinquenta e um por cento) das frações ideais de terreno do Condomínio;

(e) construção de outra edificação no solo comum; (e.1.) Alteração do direito de propriedade dos Condôminos; (e.2.) Alteração da destinação das Unidades Autônomas, ressalvadas as disposições previstas nesta Convenção - unanimidade dos Condôminos do Condomínio.

§1º. Para fins de resolução do contrato da Operadora Hoteleira, por inadimplemento desta e sem que a mora tenha sido purgada, o Síndico, com a anuência dos membros do Conselho Consultivo, fica investido dos necessários poderes para realizar tal resolução.

§2º. Fica ressalvado no que respeita à destituição sem justa causa da Operadora Hoteleira, o direito desta de receber eventuais multas e penalidades previstas no contrato específico que com ela foi firmado.

§ 3º. Na hipótese de destituição do Síndico e/ou resolução do contrato firmado com a Operadora Hoteleira, a respectiva prestação de contas deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias que sucederem a tal evento, salvo se outro prazo for estabelecido no contrato de administração firmado com a Operadora Hoteleira.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Art. 32. Em caso de empate na votação de qualquer matéria caberá ao Presidente da Assembleia Geral o direito de proferir o voto de desempate.

Art. 33. Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada ata em livro próprio ou em folhas avulsas, mas anexadas posteriormente em livro próprio, a qual poderá ser elaborada na forma de sumário dos fatos ocorridos. Poderão ser inscritos, quando procedentes, os esclarecimentos, retificações ou adendos requeridos por qualquer dos presentes, devendo ser observado o seguinte:

(a) que, os documentos ou propostas submetidas à Assembleia Geral, assim como as declarações de voto e/ou votos dissidentes que solicitaram consignação, integrem ou acompanhem a respectiva ata. Caso acompanhem a ata como anexos, tais documentos deverão ser numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer Condômino que o solicitar, e arquivados no Condomínio; e,

(b) que, a mesa diretora dos trabalhos, a pedido de qualquer interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto e/ou votos dissidentes, ou protesto apresentado.

§1º. Ao critério do Presidente da Assembleia Geral, o secretário poderá anotar o desenvolvimento dos trabalhos ou desgravar a respectiva gravação, em caso de Assembleia Geral gravada, redigindo a ata posteriormente, observando-se o prazo de 30 (trinta) dias para encaminhamento da ata aos Condôminos.

§2º. Em caso de recusa do Presidente e/ou do secretário em assinar a

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336930
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

ata da Assembleia Geral, dentro do prazo de 30 (trinta) dias de sua realização, tal atribuição poderá ser assumida pelo Síndico ou pelo Presidente do Conselho Consultivo.

Art. 34. A ata da Assembleia Geral será levada ao registro em Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Poderão os presentes à Assembleia Geral deliberar pela dispensa desse registro, devendo essa dispensa constar expressamente da ata que será encaminhada aos Condôminos.

Parágrafo Único - Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção, será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 35. As deliberações das Assembléias Gerais obrigam a todos os Condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, bem assim os Usuários, a Operadora Hoteleira, desde que, no caso destas, não fira seus direitos estabelecidos no contrato que com elas foi firmado ou nesta Convenção. Caberá ao Síndico e/ou à Operadora Hoteleira executar e fazer cumprir as deliberações das Assembléias Gerais.

Art. 36. A Operadora Hoteleira, se assim previsto em Contrato com esta firmado, ou o Síndico, em até 08 (oito) dias subsequentes à Assembleia Geral, enviará por carta ou por meio eletrônico, cópia da Ata a todos os Condôminos. Referida ata poderá ser impugnada nos 08 (oito) dias subsequentes ao seu recebimento, mediante documento escrito a ser encaminhado à Operadora Hoteleira ou ao Síndico, que encaminhará a impugnação como recurso, com efeito devolutivo, para a Assembleia Geral imediatamente subsequente. Não havendo impugnação, a ata será considerada automática e integralmente aprovada; havendo impugnação, a ata será considerada aprovada com ressalvas até a

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336930
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

realização da Assembleia Geral imediatamente subsequente.

Art. 37. As despesas com a convocação e realização das Assembléias Gerais serão levadas a débito do Condomínio, salvo quando convocadas por Condômino para apreciação de recurso deste, quando, então, serão custeadas por este, caso o recurso seja desprovido; se provido, o valor ser-lhe-á devolvido pelo Condomínio, devidamente corrigido.

Art. 38. A Operadora Hoteleira, se assim previsto no Contrato com esta firmado, deverá comparecer a todas as Assembléias Gerais, a fim de prestar contas de suas atividades, esclarecer eventuais dúvidas que surjam com relação ao orçamento que elaborar e, enfim, prestar os necessários esclarecimentos aos Condôminos.

§ 1º. A Operadora Hoteleira, em sendo de seu interesse, poderá não comparecer às Assembléias Gerais na hipótese de os Condôminos contratarem um representante especializado em gerenciamento de ativos que poderá prestar as informações aos Condôminos que seriam prestadas pela Operadora Hoteleira.

§ 2º. Na hipótese de a Operadora Hoteleira ser locatária das Unidades Autônomas e Área Comum esta não terá o dever de comparecer à Assembleia, apresentar orçamento e prestar contas em qualquer Assembleia Geral, salvo se previsto em seu Contrato.

Art. 39. Se por qualquer motivo, a Assembleia Geral não se reunir quando necessário, o juiz decidirá sobre o assunto que nela seria deliberado, a requerimento de qualquer Condômino.

CAPÍTULO VII - ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Seção I - Síndico

Art. 40. O Condomínio será representado por um 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.

Parágrafo Único - Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eleger.

Art. 41. O Síndico será eleito em Assembleia Geral, por maioria simples (metade mais um) dos presentes, com mandato com prazo de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito, não havendo previsão para eleição de Subsíndico.

§ 1º. A função acima não será remunerada, salvo deliberação em contrário, por maioria simples (metade mais um), da Assembléia Geral.

§ 2º. É proibido ao Síndico:

(a) interferir diretamente na rotina administrativa e operacional desenvolvida 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 Condomínio, salvo se houver autorização dos Condôminos, aprovada em Assembléia Geral, e a concordância da Operadora Hoteleira.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

§ 3º. As disposições constantes deste subitem são extensivas aos membros do Conselho Consultivo e de outros órgãos existentes no Condomínio.

§ 4º. O Síndico será responsável pela administração do Condomínio nas questões que, por sua natureza ou por contrato, não caibam à Operadora Hoteleira.

§ 5º. 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 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 Operadora Hoteleira;

(d) defender os interesses do Condomínio, cumprindo e fazendo cumprir a Convenção, bem assim as regulares deliberações tomadas em Assembleia Geral;

(e) revisar o orçamento anual elaborado pela Operadora Hoteleira 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;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

(f) fiscalizar o encaminhamento aos Condôminos da demonstração mensal elaborada pela Operadora Hoteleira, 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 Consultivo, 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, representando os interesses individuais homogêneos dos seus Condôminos, quando não tiver transferido tal atribuição a terceiros;

(i) abrir, manter e movimentar a conta corrente condominial, representando os interesses individuais homogêneos dos Condôminos, 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 Operadora Hoteleira, em nome do Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos dos seus Condôminos, inclusive contra riscos de incêndios e de responsabilidade civil contra terceiros, bem como aqueles ajustados no contrato com a Operadora Hoteleira. Na respectiva apólice, quando for o caso, deverá constar previsão da

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

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 Operadora Hoteleira, 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 Operadora Hoteleira;

(m) fiscalizar a admissão e demissão de empregados do Condomínio, na forma determinada e contratada pela Operadora Hoteleira, inclusive pessoal de nível gerencial, procedendo ao respectivo registro, salvo na hipótese de a contratação de funcionários ser realizada diretamente pela Operadora Hoteleira, quando esta será responsável por tais práticas, de acordo com o contrato específico firmado com a operadora;

(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 Ordinária e/ou Extraordinária, bem como reunião de Conselho Consultivo, e

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

de outros órgãos eventualmente criados, quando necessário, expedindo ou determinando que sejam: (p.1) expedidas as respectivas convocações; e, (p.2) 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 Operadora Hoteleira e, quando o caso, da Assembleia Geral;

(r) na hipótese de término do contrato de administração firmado com a Operadora Hoteleira, 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 de Condomínio para a escolha da nova Operadora Hoteleira;

(s) fiscalizar a emissão e envio de carnês ou formulários de cobrança das despesas condominiais a cada Condômino, quando tais despesas não forem suportadas e/ou administradas pela Operadora Hoteleira, conforme contrato com ela firmado;

(t) assinar os documentos necessários, inclusive procurações, que permitam à Operadora Hoteleira a abertura, manutenção e movimentação das contas correntes condominiais junto às instituições financeiras;

(u) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, o Regimento Interno, as deliberações das Assembléias Gerais, bem como o contrato firmado com a Operadora Hoteleira;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938 46
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

(v) ordenar os reparos urgentes e adquirir o que for necessário à segurança e conservação do Condomínio, com a prévia aprovação da Assembleia Gerais especialmente convocada;

(x) prestar, a qualquer tempo, informações aos Condôminos sobre os atos da administração;

(z) prestar à Assembleia Geral contas da sua gestão acompanhadas da documentação respectiva e, oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;

(aa) cobrar, inclusive em juízo, as cotas que couberem em rateio aos Condôminos nas despesas ordinárias e extraordinárias, aprovadas pela Assembleia Geral, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção;

(bb) comunicar à Assembleia Geral as citações que receber e constituir procurador para defesa dos interesses comuns;

(cc) procurar, por meios suasórios, dirimir as divergências entre Condôminos;

(dd) acompanhar as concorrências ou tomadas de preços feitas pela Operadora Hoteleira para serem contratadas pelo Condomínio e/ou pela Operadora Hoteleira, se assim previsto no Contrato com esta firmado, envolvendo Despesas Ordinárias ou Despesas Extraordinárias;

(ee) fiscalizar a manutenção do arquivo permanente de todos os documentos relacionados ao Condomínio, inclusive documentos fiscais e trabalhistas;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

(ff) estipular o montante das multas a serem impostas aos Condôminos, de acordo com os limites fixados nesta Convenção e no Regimento Interno;

(gg) fiscalizar a realização do seguro de interesse do Condomínio;

(hh) nomear prepostos para representá-lo em eventuais audiências em que o Condomínio, nos interesses do Condomínio, seja parte e das quais não possa se fazer presente.

§ 6º. Poderá a Assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, com poderes de representação.

§ 7º. O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia.

§ 8º A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

§ 9º. Em caso de morte, falência ou dissolução (pessoa jurídica), inadimplência ou impedimento do Síndico assumirá o cargo o Presidente do Conselho Consultivo, sendo que em qualquer caso, no prazo de 10 (dez) dias da posse, deverá ser convocada uma Assembleia Geral para eleição do novo Síndico, o qual exercerá as funções inerentes ao cargo, pelo prazo do mandato do antecessor.

§ 10º. Findo o mandato, ou em caso de renúncia ou destituição, o Síndico aguardará em seu cargo a posse do seu substituto, que deverá

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

ocorrer nos 15 (quinze) dias subsequentes à eleição, salvo se de modo diferente decidir a Assembleia Geral.

§ 11º. Das decisões do Síndico caberá recurso, com efeito devolutivo, para a Assembleia Geral subsequente.

§ 12º. Nenhum dos eventos a que se referem os artigos anteriores afetará a administração do Condomínio uma vez que tal tarefa estará, mediante contrato, delegada à respectiva Operadora Hoteleira, ficando inalterado o contrato correspondente.

§ 13º. Na hipótese de término do contrato de administração firmado com a Operadora Hoteleira, o Síndico assumirá diretamente todas as funções delegadas, formalizando ou prorrogando contratos com terceiros, se for o caso, conforme previsão contida no contrato com a Operadora Hoteleira.

Seção II - Operadora Hoteleira

Art. 42. Dada a infraestrutura do Condomínio e sua destinação hoteleira, a sua administração condominial e exploração hoteleira serão necessária e obrigatoriamente feitas pela Operadora Hoteleira, sociedade empresária cujo objeto social seja o de administração, operação e exploração comercial de hotéis, apart-hotéis ou empreendimentos similares. A primeira Operadora Hoteleira foi escolhida e contratada pela Incorporadora, conforme estabelecido nas Disposições Transitórias desta Convenção de Condomínio, devendo seguir o que ali estiver disposto, além das Disposições Especiais desta Convenção de Condomínio, por figurar como locatária e não cumular as funções de Administradora do Condomínio.

Parágrafo único - Considerando que a estrutura jurídica inicialmente

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

ajustada pela Incorporadora com a primeira Operadora Hoteleira prevê a locação de todas as Unidades Autônomas do Empreendimento e áreas comuns que lhes correspondam, para que seja atingida a finalidade de prestação de serviços hoteleiros, algumas das atividades atribuídas nesta Convenção e, especialmente, nesta Seção, à Operadora Hoteleira, excepcionalmente, serão desenvolvidas pelo Síndico, observadas as disposições do contrato de locação celebrado com a primeira Operadora Hoteleira.

Art. 43. Compete à Operadora Hoteleira, com recursos condominiais, praticar no desempenho de suas funções administrativo-operacionais no Empreendimento, os serviços abaixo elencados de forma exemplificativa, mas não exaustiva, dentre outros que venham a estar estipulados no contrato de administração que firmar:

(a) proceder à administração do Condomínio, coordenando e fiscalizando os serviços disponibilizados aos Condôminos e Usuários;

(b) controlar, disciplinar o uso e fiscalizar todas as áreas, dependências e instalações de uso comum, qualquer que seja a sua natureza, destinadas em geral aos Condôminos e/ou Usuários;

(c) autorizar e pagar despesas extraordinárias e necessárias mensais até R$ 14.000,00 (quatorze mil reais), e, acima desse patamar, apenas mediante autorização da Assembleia Geral;

(d) efetuar o pagamento das despesas normais de custeio orçamentário aprovadas, admitindo-se, um acréscimo de, no máximo, 10% (dez por cento) sobre o item de despesa orçada, corrigida monetariamente conforme a lei, desde que não ultrapasse o total dos itens orçados, limite este de tolerância que só poderá ser ultrapassado mediante prévia autorização do

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Conselho Consultivo, variações acima desse limite deverão ser aprovadas pela Assembleia Geral;

(e) contratar e manter em dia os seguros previstos nesta Convenção;

(f) pagar pontualmente as taxas dos serviços públicos utilizados pelo Condomínio, tais como energia, água, esgoto, telefone, etc.;

(g) pagar pontualmente os contratos firmados com terceiros, previstos no orçamento, ou previamente aprovados pelo Síndico e/ou pelo Conselho Consultivo;

(h) manter no Condomínio os documentos que compõem o arquivo condominial, observados os prazos prescricionais legais;

(i) fazer cumprir e garantir a fiel observância desta Convenção e do Regimento Interno;

(j) coordenar e fiscalizar a seleção, admissão e demissão dos empregados utilizados na operação do Hotel, nos termos do contrato específico firmado com a Operadora Hoteleira, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções para os efeitos de legislação trabalhista e previdenciária, consoante o orçamento anual em vigor;

(k) procurar manter profissionais qualificados para executar os diversos serviços no Hotel;

(l) cobrar extrajudicialmente as cotas condominiais, multas e valores devidos pelos Condôminos e terceiros perante o Condomínio, caso tais despesas não sejam suportadas e/ou administradas pela Operadora Hoteleira, conforme previsto no contrato com ela firmado;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

(m) supervisionar e fiscalizar todos os serviços terceirizados;

(n) abrir, movimentar e encerrar as contas bancárias abertas em nome do Condomínio, se assim previsto no contrato específico com a Operadora Hoteleira;

(o) promover intervenções nas Unidades Autônomas, quando isso se torne indispensável ou necessário à: (o.1) segurança, solidez, inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral das edificações, e; (o.2) realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas ou partes comuns;

(p) entregar ao Síndico todos os papéis e documentos em seu poder pertencentes ao Condomínio, quando do término ou rescisão de seu contrato específico, conforme ali previsto;

(q) manter para livre consulta dos Condôminos, todas as atas de Assembleia Geral, das instruções normativas do Condomínio e de todo e qualquer documento que se refira ao seu funcionamento, fornecendo cópias, inclusive autenticadas, sempre que solicitado devendo, nesse caso, cobrar do solicitante o respectivo custo.

§ 1º. A Operadora Hoteleira, se assim previsto no Contrato com esta firmado, terá o direito de convocar Assembléias Gerais, caso o Síndico não o faça nos prazos estabelecidos nesta Convenção.

§ 2º. Os demais termos, condições e prazo de administração estarão disciplinados em contrato específico celebrado com a Operadora Hoteleira.

Seção III - Conselho Consultivo

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Art. 44. A cada 02 (dois) anos, quando da eleição do Síndico, a Assembleia Ordinária elegerá por maioria simples (metade mais um) dos presentes, um Conselho Consultivo formado por 05 (cinco) Condôminos, sendo 03 (três) titulares e 02 (dois) suplentes. Caso a Assembleia Geral delibere, o Conselho Consultivo poderá ser composto por mais membros, sendo que os excedentes ocuparão o cargo de suplente.

§ 1º. A função acima não será remunerada.

§ 2º. No caso de vacância do cargo de conselheiro, em que o número de remanescentes seja inferior a 03 (três), o Síndico deverá convocar Assembleia Geral para eleição dos substitutos, que completarão o mandato dos substituídos.

Art. 45. Compete ao Conselho Consultivo, no âmbito do Condomínio:

(a) auxiliar o Síndico e a Operadora Hoteleira na solução dos problemas do Condomínio;

(b) opinar nas divergências entre a Operadora e o Síndico ou entre este e os Condôminos;

(c) avaliar os relatórios gerenciais da operação do Condomínio;

(d) dar parecer sobre as contas do Síndico e da Operadora Hoteleira, conferindo-as ou sugerindo a contratação de auditoria externa especializada;

(e) colaborar e dar parecer na previsão orçamentária para o subsequente exercício;

(f) fiscalizar as atividades do Síndico e da Operadora Hoteleira;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

(g) acompanhar a abertura e o encerramento dos livros de interesse do Condomínio;

(h) dar parecer e autorizar despesas extraordinárias, na forma prevista nesta Convenção;

(i) comunicar aos Condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades comprovadas havidas na gestão do Síndico e/ou da Operadora Hoteleira;

(j) analisar as concorrências e tomadas de preços feitas pela Operadora Hoteleira;

(k) assumir por meio de seu Presidente a função de Síndico, nos termos previstos neste instrumento;

(l) julgar, em grau de recurso, a pedido do interessado, o cabimento das multas ou outras penalidades impostas pelo Síndico;

(m) analisar as atas das reuniões das Assembléias Gerais, especialmente naquilo que se referirem ao cumprimento das normas legais, deliberações nelas tomadas ou, ainda, desta Convenção, bem como se pronunciar sobre a validade das decisões tomadas, especialmente naquelas para as quais for exigido quórum especial, verificando e exigindo o cumprimento das decisões;

(n) desempenhar as funções que eventualmente lhe venham ser conferidas pela Assembleia Geral;

(o) autorizar a contratação de auditoria externa;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

(p) atuar como órgão consultivo do Síndico.

Parágrafo único - É proibido aos membros do Conselho Consultivo interferir diretamente na rotina administrativa e operacional do Condomínio e especialmente na gestão e operação das Unidades Autônomas Hoteleiras, feita pela Operadora Hoteleira.

Art. 46. O Conselho Consultivo elegerá seu Presidente e registrará em livro próprio as deliberações tomadas em suas reuniões.

§ 1º. O Conselho Consultivo deverá se reunir obrigatoriamente 02 (duas) vezes ao ano para precipuamente analisar a proposta orçamentária anual e a prestação de contas. Outras reuniões poderão ser realizadas se e quando necessário a critério do Presidente do Conselho Consultivo, do Síndico ou da Operadora Hoteleira.

§ 2º. As reuniões serão convocadas pelo Presidente do Conselho Consultivo, pelo Síndico ou pela Operadora Hoteleira, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, devendo aquele que promoveu a convocação organizar a respectiva ordem do dia. Das reuniões do Conselho Consultivo poderão participar, além do Síndico e da Operadora Hoteleira, se convidados, técnicos ou contadores com o intuito de assessorar seus membros no cumprimento de suas funções. A Operadora Hoteleira deverá providenciar todo material de expediente que o Conselho Consultivo necessitar para a convocação e realização de suas reuniões, sendo certo que o custo para elaboração de tal material será considerado como despesas ordinárias condominiais. Nos termos do contrato celebrado com a primeira Operadora Hoteleira, as despesas ordinárias condominiais integrarão as despesas operacionais do Hotel, de acordo com o contrato com ela celebrado.

Art. 47. O não comparecimento, sem causa justificada ou licença

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

concedida, a 03 (três) reuniões do Conselho Consultivo, alternadas ou consecutivas, implicará na automática perda do cargo do conselheiro. O conselheiro será considerado automaticamente impedido e afastado do cargo na hipótese de não pagar suas contribuições condominiais, nos termos previstos nesta Convenção.

Parágrafo único - Ao final das deliberações será lavrada Ata, a ser assinada pelos presentes, devendo ser encaminhada cópia da respectiva Ata ao Síndico e à Operadora Hoteleira, no prazo de 10 (dez) dias, para que esses tomem conhecimento das decisões proferidas.

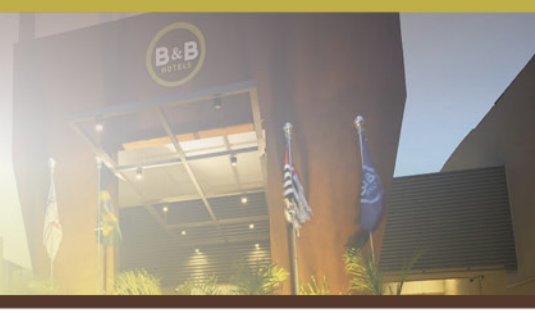
CAPÍTULO VIII - ORÇAMENTO CONDOMINIAL

Seção I - Orçamento

Art. 48. A Operadora Hoteleira deverá elaborar a proposta orçamentária anual justificando-a e encaminhando-a ao Síndico e ao Conselho Consultivo para apreciação destes. Tal encaminhamento deverá ser feito no prazo de 90 (noventa) dias anteriores ao início do Exercício Fiscal, a fim de que a respectiva proposta orçamentária possa ser submetida à aprovação dos Condôminos reunidos em Assembleia Geral, salvo se outro prazo não estiver estipulado no contrato específico.

§ 1º. A aprovação da proposta orçamentária não deverá ser indevidamente retida ou adiada pelo Síndico, conselheiros e/ou pelos Condôminos permitindo-se, inclusive, a sua aprovação parcial, na hipótese de dúvida ou questionamento com relação a algum ponto relevante.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
56
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

§ 2º. Fica ajustado que com relação aos pontos impugnados ou questionados, conforme parágrafo anterior, a Operadora Hoteleira deverá se reunir com o Síndico e membros do Conselho Consultivo, a fim de juntos dirimirem o impasse, devendo a Operadora Hoteleira, enquanto perdurar a pendência, administrar o Condomínio relativamente àqueles pontos, com base na proposta orçamentária anual anterior, atualizada pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, utilizando como índice inicial o do mês de elaboração da proposta orçamentária anterior e como índice final o do mês de confecção da proposta orçamentária proposta e cujos pontos estão sendo objeto de controvérsia.

§ 3º. Sempre que houver desaprovação da proposta orçamentária anual ou de quaisquer de seus itens, o Síndico, os membros do Conselho Consultivo e/ou os Condôminos deverão fazê-lo dentro de até 30 (trinta) dias após a apresentação da proposta orçamentária em Assembleia Geral, apontando claramente a discórdia, a fim de estabelecer qual ponto específico não é por eles aceito. Os itens não especificamente contestados serão considerados aprovados desde a data da Assembleia Geral.

§ 4º. Na hipótese de a Operadora Hoteleira encontrar circunstâncias que exijam gastos não orçados, imprevistos, superiores ao orçado ou não projetados na ocasião da elaboração da proposta orçamentária anual e que se mostrem necessários ao desenvolvimento das atividades desenvolvidas no Condomínio, se emergenciais ou impostos por autoridade pública, poderão ser realizados independentemente de aprovação e, posteriormente comunicados ao Síndico, membros do Conselho Consultivo ou Condôminos. Entretanto, se não emergenciais ou impostos deverão ser alvo de aprovação pelos Condôminos reunidos em Assembleia Geral, se os gastos superarem os valores previstos nesta Convenção.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

§ 5º. Os gastos necessários para concluir ou corrigir itens de reforma ou renovação do Condomínio deverão ser alvo de orçamento específico, sujeito à aprovação em Assembléia Geral.

§ 6º. Para socorrer as despesas urgentes e indispensáveis à segurança ou conservação do Condomínio poderá ser feito rateio suplementar, cabendo aos Condôminos pagar as quotas que lhes competir, dentro do prazo de 05 (cinco) dias corridos a contar da data de recebimento da comunicação, caso outra data não tenha sido estipulada. Alternativamente, a Operadora Hoteleira poderá, após autorização do Síndico, utilizar recursos do Fundo de Reserva do Condomínio, desde que o montante disponível seja suficiente, prevendo-se, ao mesmo tempo, sua posterior recomposição.

§ 7º. A Operadora Hoteleira remeterá mensalmente a cada Condômino, até o 25º (vigésimo quinto) dia seguinte ao último mês findo, caso outra data não esteja estipulada no contrato de administração, um balancete relativo ao mês anterior, contendo as receitas e despesas gerais do Condomínio, sem embargo da prestação de contas anual, a ser apresentada na Assembleia Ordinária, salvo se outro prazo não estiver estipulado no contrato específico.

§ 8º. A proposta orçamentária de que trata este artigo compreenderá um Exercício Fiscal Pleno com 12 (doze) meses que se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano, devendo nele estarem incluídas todas as provisões de gastos necessários à boa administração do Condomínio. O Exercício Fiscal será alterado automaticamente por determinação legal. O primeiro Exercício Fiscal será compreendido entre a data em que se realizar a primeira arrecadação ou despesa pelo Condomínio encerrando-se no dia 31 de dezembro do respectivo ano, sendo representativo, neste caso, apenas

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

por referido período.

Seção II - Despesas Condominiais

Art. 49. São Despesas Condominiais que devem ser suportadas pelos Condôminos as abaixo apresentadas de forma exemplificativa, mas não exaustiva, sendo que tais despesas integram as despesas operacionais e/ou de propriedade do Hotel, de acordo com as previsões do contrato celebrado com a Operadora Hoteleira:

(a) as relativas aos tributos e às tarifas incidentes sobre as Áreas Comuns;

(b) as despesas de conservação, manutenção, segurança, limpeza, reparação, substituição e de consumo de água e luz;

(c) os seguros específicos;

(d) salários, seguros, encargos fiscais e previdenciários relativos aos empregados, contratados ou alocados para trabalharem no Condomínio; e

(e) outras que sejam necessárias às atividades condominiais.

Seção III - Rateio

Art. 50. As Despesas Condominiais devidas pelos Condôminos serão objeto de rateio de acordo com a fração ideal de terreno.

Seção IV - Do Pagamento das Despesas Condominiais

Art. 51. As Despesas Condominiais Ordinárias deverão ser pagas até o

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

dia 05 (cinco) de cada mês.

§ 1º. As Despesas Condominiais Extraordinárias deverão ser pagas dentro de 10 (dez) dias contados da data da Assembleia Geral que as autorizar, salvo se nessa oportunidade foi estabelecido prazo diferente.

§ 2º. As Despesas Condominiais Emergenciais deverão ser pagas dentro de 10 (dez) dias contados da data do evento que lhe deu origem.

§ 3º. A Assembléia Geral poderá determinar que o rateio das despesas seja feito de forma indexada para compensar os efeitos inflacionários, assim como os aumentos de despesas oriundas de dissídios ou de outras determinações legais.

§4º. Todo e qualquer relacionamento de cobrança de taxas condominiais ou de quaisquer outros valores serão sempre efetivados em nome do Condômino que constar do cadastro condominial.

§5º. As disposições relativas à cobrança de taxa condominial estarão sujeitas àquelas contidas no contrato específico celebrado com a Operadora Hoteleira, uma vez que, considerando que tais despesas poderão integrar as despesas operacionais e/ou de propriedade do Hotel, a cobrança e administração de valores serão feitos pela Operadora Hoteleira, conforme estabelecido no contrato específico.

Art. 52. Em ocorrendo *déficit* de caixa ou na certeza de sua ocorrência próxima, a Operadora Hoteleira, depois de ouvir o Síndico e o Conselho Consultivo, deverá em tempo hábil, estabelecer e cobrar cotas extras de despesas, em valor suficiente para cobrir o *déficit*, remetendo aos Condôminos aviso de cobrança, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias do respectivo vencimento, salvo se de outra forma estiver estabelecido no contrato específico celebrado com a Operadora

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

60

Hoteleira.

Art. 53. O saldo remanescente do orçamento de um Exercício Fiscal será incorporado ao Exercício Fiscal seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Geral.

Art. 54. As diferenças de valores, positivas ou negativas, entre a previsão mensal e as despesas efetivamente realizadas no mês, serão compensadas na previsão do mês subsequente.

Art. 55. Anualmente a Operadora Hoteleira enviará aos Condôminos informativos referentes às quantias por ela arrecadadas e aplicadas.

CAPÍTULO IX - FUNDOS

Seção I - Fundo de Reserva

Art. 56. O Fundo de Reserva, se não previsto de forma diferente no contrato firmado com a Operadora Hoteleira, destina-se a cobrir despesas condominiais extraordinárias, emergenciais ou não, e que digam respeito à soma de todos os valores desembolsados que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, conservação e funcionamento do Condomínio, tais como, obras ou reformas que interessem à estrutura condominial; pintura de partes e áreas comuns, empenas, poços de aeração e iluminação; obras destinadas a repor as condições de uso das áreas comuns; reposição e substituição de móveis, utensílios, equipamentos e itens de decoração das áreas comuns; consertos e acréscimos de construção ou instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, mecânicas, de segurança, telefônicas, sem embargo de, quando necessário, ocorrer eventual arrecadação extraordinária de despesas condominiais para fazer frente a essas despesas de caráter extraordinário, quando as despesas extraordinárias

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

forem superiores à metade da disponibilidade do Fundo de Reserva.

§ 1º. O Fundo de Reserva será formado e mantido pelo recolhimento de (i) um percentual mensal incidente sobre as despesas ordinárias específicas do Condomínio, abaixo indicado, salvo se outro estiver estipulado no contrato específico firmado com a Operadora Hoteleira; (ii) 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício fiscal; (iii) rendimentos decorrentes de aplicação das verbas do próprio fundo; (iv) venda de bens e equipamentos comuns obsoletos do Condomínio; (v) juros moratórios e multas previstas nesta Convenção de Condomínio e que venham a ser cobrados dos Condôminos.

§ 2º. O percentual de que trata o item (i) do item anterior será o abaixo:

Exercício Fiscal Pleno	% Despesas Ordinárias
1º	1% a.m.
2º	2% a.m.
3º	3% a.m.
4º e ss	4% a.m.

§ 3º. Fica ajustado que no primeiro exercício fiscal, por ser parcial (com início na data de abertura do Hotel e término em 31 de dezembro), a critério da Operadora Hoteleira, poderá não haver o recolhimento para formação e manutenção do Fundo de Reserva.

§ 4º. Em caráter excepcional, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre a utilização do Fundo de Reserva de forma diversa da acima prevista, desde que haja relevância na destinação da verba. Para os fins do aqui disposto, a convocação da Assembleia Geral deverá trazer esse item especificado em sua ordem do dia, e o quórum de aprovação dessa matéria será o de 51% dos presentes à Assembleia Geral.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

§ 5º. Os recursos para a constituição e manutenção do Fundo de Reserva serão recolhidos até alcançar o equivalente a 03 (três) meses do total das Despesas Condominiais Ordinárias. Entretanto, a Assembléia Geral poderá estabelecer outro limite para o Fundo de Reserva, nunca inferior ao ora estabelecido, não sem antes ouvir o parecer da Operadora Hoteleira e do Conselho Consultivo. Atingindo-se o limite estabelecido, o Fundo de Reserva deixará de ser recolhido até que a cobrança volte a ser necessária para a sua restauração ao limite mínimo de recursos que for estabelecido.

§ 6º. Ao final de cada mês, os recursos provenientes da arrecadação para o Fundo de Reserva deverão ser separados da conta usual de movimentação do Condomínio e, obrigatoriamente, depositados em conta bancária individualizada, aberta especialmente para esse fim, na qual sejam os depósitos remunerados com juros e correção monetária, conforme legislação pertinente.

§ 7º. O recolhimento das verbas para o Fundo de Reserva será feito juntamente com as despesas ordinárias.

§ 8º. As disposições acima serão aplicáveis na hipótese de o contrato específico celebrado com a Operadora Hoteleira não estabelecer arrecadação para fundo de reserva ou fundo de reposição de ativos ou qualquer outra denominação que venha a ser utilizada para tal finalidade. Se houver previsão de fundo de reserva no contrato firmado com a Operadora Hoteleira, aplicar-se-ão as disposições previstas em referido contrato, sendo que as disposições acima serão aplicadas de forma subsidiária.

Seção II - Outros Fundos

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336930
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Art. 57. O Condomínio poderá constituir um fundo para pagamento de contingências trabalhistas, para fins de arcar com eventuais questões que envolvam os empregados contratados pelo Condomínio, para trabalharem com exclusividade em sua área de abrangência, se assim determinado em Assembleia.

§ 1º. Referido fundo será constituído e mantido por seus Condôminos, para ser utilizado no pagamento de contingências trabalhistas exclusivamente relacionadas com a mão de obra contratada em nome do Condomínio, para trabalhar em sua área de abrangência do Condomínio.

§ 2º. Referido fundo, se implementado, será composto e mantido de acordo com o percentual abaixo indicado, incidente sobre a respectiva folha de pagamento, o qual poderá ser alterado mediante decisão assemblear:

Exercício Fiscal Pleno	% Da folha de pagamento
1º	1% a.m.
2º	1,5% a.m.
3º e ss	2% a.m.

§ 3º. A administração e gestão dos recursos desse fundo serão feitas pela Operadora Hoteleira, aplicando-se, no mais, as disposições relativas ao Fundo de Reserva.

§ 4º. Na hipótese de os empregados serem contratados pela Operadora Hoteleira, o fundo de que trata este art. 57 não será instituído.

Art. 58. O Condomínio poderá constituir outros fundos que forem de seu

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO 64

interesse.

CAPÍTULO X - PENALIDADES

Seção I - Penalidades Aplicáveis aos Condôminos

Art. 59. O atraso no pagamento de qualquer quantia condominial acarretará a imediata incidência de atualização monetária, de acordo com a variação percentual acumulada positiva do índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês do inadimplemento e como índice-atualização o do mês da efetiva purgação da mora, sempre calculado *pro rata die*, acrescido dos juros moratórios previstos no art. 406 do Código Civil Brasileiro ou de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, o que for maior, mais a multa de 2,00% (dois por cento), sobre o valor do débito, na forma do art. 1336, § 1º, do Código Civil.

§ 1º. Em sendo possível, a multa será de 0,33% ao dia, até o limite de 20% (vinte por cento), acrescida dos demais encargos previstos no caput.

§ 2º. Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável, haverá sua imediata substituição pelo IPC da FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) ou, na sua falta, por outro índice escolhido pelo Síndico, que reflita a desvalorização da moeda nacional.

§ 3º. O Condômino em atraso arcará também com todas as despesas e custas judiciais, assim como honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, se a cobrança se efetivar judicialmente ou com interveniência de advogado.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

§ 4º. O Condômino que não pagar suas despesas condominiais poderá ficar sujeito ao protesto das taxas correspondentes, nos termos da legislação em vigor.

Art. 60. Com exceção do disposto no artigo anterior, a falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta Convenção ainda que pela primeira vez, transitória ou eventualmente, tornará o Condômino ou possuidor infrator passível de advertência formulada pelo Síndico que, se não atendida no prazo de até 05 (cinco) dias de seu recebimento, será convertida em multa no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da taxa de condomínio ordinária correspondente à unidade autônoma do infrator, devida no mês anterior.

Parágrafo único - Na hipótese de reincidência em infração a essa Convenção, seja ela geral ou específica, a multa determinada no item acima será cobrada em dobro.

Art. 61. Além das advertências e multas mencionadas nos itens acima, a Assembleia Geral, por decisão tomada por 3/4 (três quartos) dos Condôminos restantes e a ela presentes, poderá impor ao infrator multa correspondente até o quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais de sua Unidade Autônoma, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único - O Condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembléia Geral.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938 66
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Art. 62. As multas devem ser impostas pelo Síndico ou pela Operadora Hoteleira, esta se devidamente autorizada, mediante prévia lavratura de auto de infração, que conterá o relato dos fatos e a identificação do responsável, encaminhando uma cópia deste ao Condômino infrator.

§ 1º. Confirmada a imposição da multa pelo Conselho Consultivo, deverá ser expedida comunicação ao Condômino infrator, para que este, no prazo de 10 (dez) dias do recebimento da comunicação, em sendo de seu interesse interponha recurso à Assembleia Geral subsequente, o qual terá, apenas, efeito devolutivo. O recurso deverá ser apresentado ao Síndico, com cópia à Operadora Hoteleira e ao Conselho Consultivo, e deverá conter de forma clara as razões e alegações da defesa, acompanhadas de provas do contraditório, bem assim solicitação para convocação de Assembleia Geral apropriada para apreciação do recurso ou informação de que se aguardará até a próxima Assembleia Geral a ser realizada no Condomínio.

§ 2º. Findo o prazo indicado no parágrafo anterior, o Condômino perderá o direito de interposição de recurso.

§ 3º. Caberá ao Condômino infrator, sob pena de não conhecimento do seu recurso, pagar a multa cobrada e apresentar o respectivo comprovante juntamente com seu recurso.

§ 4º. Uma Assembleia Geral apropriada para apreciação e julgamento do recurso será convocada em caráter extraordinário, em prazo não superior a 30 (trinta) dias contados da data de interposição do recurso, em caso de requerimento do Condômino. Para tanto, o Condômino deverá arcar com as despesas de convocação e realização de referida Assembleia Geral, depositando-as previamente em favor do

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Condomínio, sob pena de perda do exercício de ver o recurso apreciado e julgado na Assembleia Geral.

§ 5º. No julgamento do recurso, a Assembleia Geral procederá a uma instrução sumária e oral sobre os fatos que deram origem à multa, ouvindo o Condômino infrator e as testemunhas presentes e tomado conhecimento dos demais elementos necessários a uma decisão justa; em seguida, pelo quórum previsto nesta Convenção, caberá aos Condôminos presentes à Assembleia Geral confirmar ou reformular a penalidade, total ou parcialmente.

§ 6º. Caso o recurso seja provido em favor do Condômino, o Condomínio devolverá o respectivo valor por este pago, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da decisão, devidamente corrigido pelo IGP-M/FGV, na forma prevista instrumento.

Art. 63. O pagamento da multa não exime o infrator de sua obrigação de purgar a mora, de ressarcir os prejuízos que tiver causado, fazer voltar a coisa à situação de origem, custear as despesas que se fizerem necessárias por força do ato ilícito e/ou responder pelas multas que forem aplicadas ao Condomínio pelo Poder Público em razão de seu ato.

Parágrafo único - A multa será cobrada em recibo em separado da contribuição mensal, com vencimento para 10 (dez) dias após a aplicação da pena, incidindo as mesmas penalidades aplicadas ao caso de mora.

Art. 64. O Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos dos Condôminos, poderá cadastrar os Condôminos inadimplentes em serviços de proteção ao crédito, tais como SPC, SERASA, dentre outros, além de o respectivo boleto de cobrança estar

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

sujeito ao protesto, se legalmente possível.

Art. 65. Em caso de necessidade de cobrança, judicial ou extrajudicial, arcará o Condômino inadimplente com os custos e despesas decorrentes, bem como honorários de advogado para tanto contratado, atribuindo-se desde já em montante equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do débito.

CAPÍTULO XI - REGRAS APLICÁVEIS AOS PROJETOS E OBRAS NO CONDOMÍNIO

Art. 66. Desde que fique caracterizada a real necessidade de se realizar obras ou reposições de porte considerável no Condomínio, será convocada uma Assembleia Geral para que os Condôminos analisem a questão, debatam e decidam sobre a realização de tais obras. Para tanto, a Operadora Hoteleira deverá preparar um orçamento de investimentos que será apresentado aos Condôminos e um cronograma de obras, promovendo, assim, solução de continuidade nas atividades hoteleiras desenvolvidas no Condomínio.

Art. 67. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de 2/3 dos condôminos;
II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º. As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º. Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência a assembléia,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º. Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º. O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tem direito a restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

CAPÍTULO XII – SEGUROS E SINISTROS

Art. 68. A Operadora Hoteleira procederá à contratação, em nome do Condomínio, dos seguros que interessem a este, abrangendo todas as suas Unidades Autônomas, conforme abaixo indicado exemplificativamente, sem embargo de poder contratar outros seguros previamente aprovados pelo Corpo Diretivo:

(a) contra incêndio ou outro sinistro, que cause destruição no todo ou em parte do Empreendimento;

(b) seguro de responsabilidade civil, sobre vidros, elevadores, garagens e atos ilícitos;

(c) seguro de responsabilidade civil para guarda de veículos, com ampla cobertura, incluindo indenização por colisão com veículo próprio ou de qualquer terceiros, incêndio, roubo, furto ou qualquer dano causado ao veículo ou por ele provocado enquanto estiver sob a guarda do Condomínio ou da Operadora

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

de Garagem;

(d) seguro contra riscos diversos para equipamentos, tais como: caldeiras, equipamento de ar condicionado, central telefônica, computadores etc.;

(e) outros seguros previstos no contrato específico celebrado com a Operadora Hoteleira

§ 1º. O prêmio será computado nas Despesas Ordinárias.

§ 2º. É obrigatória à efetivação do seguro em valor adequado e suficiente para repor as partes sinistradas das edificações.

§ 3º. É lícito a cada Condômino, individualmente e, às suas expensas, aumentar o seguro de sua Unidade Autônoma e/ou segurar as benfeitorias, melhoramentos e utensílios por ele introduzidos na mesma.

Art. 69. Na contratação de seguros específicos ao Condomínio deverão ser observadas as coberturas e padrões securitários adotados pela Operadora Hoteleira em empreendimentos similares e que utilizem a mesma marca, bem como o que estiver estabelecido no contrato celebrado com a referida Operadora Hoteleira.

Art. 70. Ocorrido sinistro que destrua menos do que 2/3 (dois terços) do Condomínio, a Assembleia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 03 (três) Condôminos, investida de poderes para:

(a) receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio que, para tanto, representará os interesses individuais homogêneos do Condomínio, no estabelecimento bancário

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

designado pela Assembleia Geral;

(b) abrir concorrência para a reconstrução das partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral para a devida deliberação;

(c) acompanhar os trabalhos de reconstrução, até o final, representando os Condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

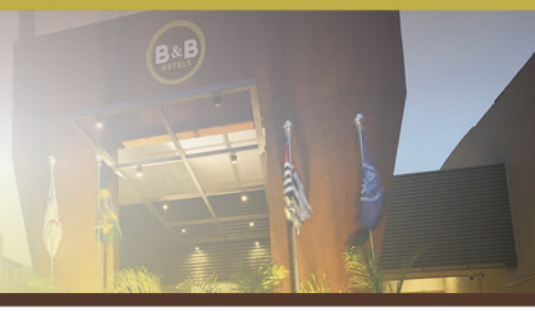
Parágrafo único - Se a indenização paga pela companhia seguradora ou consórcio de seguradoras não for suficiente para atender aos gastos de reconstrução, concorrerão os Condôminos para o pagamento do excesso, de acordo com as respectivas frações ideais de terreno, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos, na forma da lei.

Art. 71. Na ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do Condomínio, seus Condôminos reunir-se-ão em assembleia especial e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quórum mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º. O preço da venda do terreno e dos materiais, bem como o valor do seguro, será partilhado entre os Condôminos na proporção das suas respectivas frações ideais de terreno.

§ 2º. Deliberada a reconstrução da edificação, poderá o Condômino eximir-se do pagamento das respectivas despesas, alienando seus direitos a outros Condôminos, mediante avaliação amigável ou judicial, conforme disposto em lei.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

CAPÍTULO XIII - ATIVIDADES HOTELEIRAS

Seção I - Utilização das Unidades Autônomas Hoteleiras

Art. 72. Apenas e tão somente para fins operacionais a Operadora Hoteleira poderá alterar a identificação das Unidades Autônomas Hoteleiras do Condomínio.

§ 1º. Em razão das atividades que serão desenvolvidas no Condomínio, certas unidades autônomas poderão ser destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais e/ou ser conjugadas com unidade de outro Condômino, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional.

§ 2º. Também em razão das atividades hoteleiras que serão obrigatoriamente desenvolvidas no Condomínio, para fins operacionais, as unidades autônomas poderão ter sua numeração alterada.

§ 3º. Fica bem certo e entendido que as alterações aqui mencionadas são tão somente para fins operacionais, nada alterando a propriedade das respectivas Unidades Autônomas Hoteleiras, suas frações ideais e demais características, sem acarretar, ainda, alteração de sua identificação e designação previstos no projeto aprovado pelos órgãos públicos competentes.

Art. 73. É vedada à utilização de Unidades Autônomas Hoteleiras para quaisquer outros fins que não aqueles estabelecidos nesta Convenção.

Parágrafo único - É vedada aos Condôminos a utilização direta de suas Unidades Autônomas Hoteleiras, que a todo tempo ficarão deferidas à

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

exploração como meio de hospedagem, pela Operadora Hoteleira. Caso o Condômino queira utilizar a sua ou qualquer outra Unidade Autônoma Hoteleira será tratado como um Usuário, ficando sujeito às normas e preços de utilização estabelecidos pela Operadora Hoteleira para seus clientes.

Art. 74. Visando atender os interesses individuais homogêneos dos Condôminos, fica o Condomínio autorizado a promover algumas aquisições, realizar reparos, manutenções, conservações, vistorias, auditorias, etc., as quais alcançarão a todos seus Condôminos, ressaltando-se, entretanto que tudo o quanto for feito dentro ou relacionado às Unidades Autônomas hoteleiras será de propriedade de seus respectivos titulares, como acessórios da propriedade.

Art. 75. Considerando a destinação e forma de exploração do Condomínio, para que suas Unidades Autônomas sejam exploradas como meio de hospedagem e para que seja atingida a finalidade de prestação de serviços de hospedagem e serviços correlatos, fica desde logo criado, em caráter obrigatório e compulsório, um Pool ao qual todo os Condôminos devem permanecer aderidos, inclusive para fins de otimizar os gastos e receitas decorrentes das atividades nele empreendidas.

Parágrafo único - As regras relativas à operação do Pool, especialmente no que respeita à sua administração, gerenciamento e exploração estarão disciplinadas em contrato específico firmado com a Operadora Hoteleira.

Art. 76. Haverá apenas e tão somente um Pool no Condomínio, sendo que caberá exclusivamente à Operadora Hoteleira organizar e estabelecer todas as suas regras de funcionamento e operação, dada sua expertise profissional.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Art. 77. E terminantemente proibida à criação de outro Pool, que não aquele administrado e/ou explorado pela Operadora Hoteleira, ou a prática de atos que caracterizem a existência de *Pool Paralelo*.

§ 1º. Para os fins do presente considera-se *Pool Paralelo* à exploração e/ou uso da Unidade Autônoma pelo Condômino ou terceiro a ele ligado a qualquer título, de forma concorrente com o Pool administrado e/ou operado pela Operadora Hoteleira.

§ 2º. O Condômino que praticar atos que direta ou indiretamente levem à formação de *Pool Paralelo* ou a algum tipo de concorrência com o Pool administrado e/ou explorado pela Operadora será notificado por esta para, de imediato, abster-se de tal prática, sob pena de, não o fazendo, arcar com a multa aplicável ao Condômino antissocial, sem embargo da adoção das medidas judiciais cabíveis.

§ 3º. No momento da aquisição da Unidade Autônoma hoteleira, ainda que sob promessa ou cessão de direito, o respectivo adquirente será considerado automaticamente aderido ao Pool e às relações jurídicas que dele decorrerem ou forem instrumentalizadas para permitir a sua operação, tenha ou não o adquirente firmado termo de adesão ao instrumental jurídico que envolve a exploração da unidade autônoma adquirida e respectivas áreas comuns. A não entrega de cópia do referido instrumental jurídico pelo alienante não é motivo de escusa à adesão ou servirá de motivo para o afastamento do Condômino, haja vista que cópia do mesmo estará à disposição na administração do Hotel.

Seção II - Atividades Hoteleiras Inerentes ao Condomínio

Art. 78. O Condomínio e, quando o caso, seus Condôminos, deverão

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

adquirir ou locar os bens e serviços abaixo exemplificativamente apresentados, necessários ao desenvolvimento da prestação de serviços hoteleiros e que atendam aos padrões operacionais e da marca da Operadora Hoteleira, tais como:

(a) Informática - sistema de *software* de titularidade ou licenciado pela Operadora Hoteleira ou, ainda, por ela indicado à aquisição;

(b) Sonorização - equipamentos para música ambiente e de rádio ou similar para serem usados pela governança e pela segurança;

(c) Papelaria - tudo que disser respeito aos formulários e impressos que serão utilizados para desenvolvimento das atividades hoteleiras;

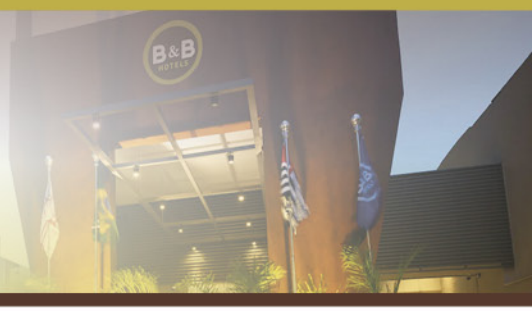
(d) Outros que por sua natureza se façam necessários ou adequados ao desenvolvimento e prestação de serviços hoteleiros nas Unidades Autônomas e áreas comuns do Condomínio.

Parágrafo Único - Com relação à primeira Operadora Hoteleira deverão ser observadas as disposições previstas em seu contrato.

Art. 79. O Condomínio contará com um sistema de prestação de serviços de natureza hoteleira, devendo tais serviços ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente.

Parágrafo único - A manutenção de tais serviços, dependendo de sua natureza, será custeada (i) pelos Condôminos, mediante pagamento das Despesas Condominiais, observadas as disposições do contrato com a Operadora Hoteleira; (ii) pelos Usuários e Condôminos que utilizarem daqueles serviços cujo uso impõe pagamento específico;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

e/ou (iii) com as rendas e/ou receitas advindas da exploração hoteleira, tais como receitas ou rendas advindas da exploração do restaurante, salas de reuniões, estacionamento e qualquer outra Área Comum.

Art. 80. Os serviços hoteleiros que serão prestados no Condomínio, pela Operadora Hoteleira, conforme contrato específico com ela firmado, e/ou por terceiros que vierem a ser contratados, exemplificativamente, são os abaixo mencionados:

(a) Recepção: operação 24 horas por dia, para atendimento na área da recepção de pessoas, recebimento e distribuição de mensagens, volumes e chaves dos apartamentos, etc.;

(b) Telefonia: recepção e distribuição de recados telefônicos e despertador, bem como a realização de ligações urbanas, interurbanas e internacionais;

(c) Paisagismo: decoração da recepção e eventuais outras áreas comuns feitas com flores naturais, etc., incluindo-se decoração de época;

(d) Governança: limpeza e arrumação das unidades autônomas na forma e prazo determinados pela Operadora Hoteleira;

(e) Lavanderia: realizará a lavagem e os serviços de tinturaria de roupas;

(f) Restaurante: realizará o fornecimento de alimentos e bebidas, conforme a relação de produtos colocados à disposição dos Usuários;

(g) Estacionamento: sistema rotativo de estacionamento para

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Condômino, Usuário, visitante e outros;

(h) Outros: serviços que usualmente sejam disponibilizados em empreendimentos similares e compatíveis com a operação empreendida pela Operadora Hoteleira.

§ 1º. Caberá à Operadora Hoteleira determinar quais serviços serão objeto de cobrança específica mediante utilização, bem como o respectivo preço, atentando, sempre, em qualquer dos casos, para as normas e valores comumente praticados no mercado local, tomando sempre por base empreendimentos similares e concorrentes ou que utilizem sua(s) marca(s).

§ 2º. Os profissionais e prestadores de serviços necessários à operação das atividades inerentes à prestação dos serviços de hotelaria no Condomínio serão selecionados e contratados pela Operadora Hoteleira, em nome dela ou do Condomínio, nos termos estabelecidos no contrato específico que com ela for firmado.

§ 3º. Toda responsabilidade trabalhista, fiscal, previdenciária e outras relacionadas à mão-de-obra empregada pelo Condomínio ou pela Operadora Hoteleira para trabalhar no Condomínio será de exclusiva responsabilidade deste ou daquela, conforme ajuste que vier a ser firmado, sem qualquer assunção de responsabilidades pelos Condôminos.

CAPÍTULO XIV - DA EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 81. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais, conforme disposto no Artigo 1.357 do Código Civil

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Brasileiro.

§ 1º. Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º. Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 82. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o parágrafo segundo do artigo antecedente.

CAPÍTULO XV - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 83. Caso o contrato com a Operadora Hoteleira tenha por objeto, a locação de todas as Unidades Autônomas do Empreendimento e áreas comuns que lhes correspondam, assumindo, portanto, a posição de locatária, com a finalidade de exploração de serviços de hospedagem no Empreendimento, nos termos do respectivo contrato firmado, fica desde logo estabelecido que:

(a) a Operadora Hoteleira pode optar por não desempenhar as atividades de administradora condominial, considerando sua condição de locatária;

(b) enquanto a Operadora Hoteleira for locatária do Empreendimento e ela não opte por desenvolver as atividades de administradora condominial, tais funções eventualmente atribuídas nesta Convenção à Operadora Hoteleira deverão ser

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938

praticadas pelo Síndico, salvo se de outra forma aqui previsto;

(c) é vedada a criação de qualquer tipo de *Pool* no Empreendimento que não seja operado pela Operadora Hoteleira;

(d) os serviços prestados no Empreendimento serão aqueles que vierem a ser definidos pela Operadora Hoteleira;

(e) todos os empregados que trabalharem no Empreendimento serão contratados pela Operadora Hoteleira, nos termos estabelecidos no contrato de locação;

(f) a posse do Empreendimento, nos termos estabelecidos no contrato de locação, será conferida à Operadora Hoteleira, não cabendo qualquer tipo de turbação ou esbulho por parte dos Corpo Diretivo ou dos Condôminos, enquanto vigente referido Contrato; e,

(g) as regras relativas ao pagamento das despesas operacionais, orçamentos, seguros, reposição de ativos, representação dos condôminos-locadores em face da Operadora Hoteleira e tudo o mais que disser respeito à locação se encontrarão estabelecidas em contrato de locação.

Art. 84. Enquanto a Operadora Hoteleira for locatária do Empreendimento, as atividades condominiais serão regidas de acordo com as regras previstas nos parágrafos abaixo e, subsidiariamente, pelas demais disposições previstas nesta Convenção.

§ 1º. O Síndico providenciará para que o Livro de Atas, cópia desta Convenção e do Regimento Interno estejam à disposição dos

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

80

Condôminos, para consulta, durante a Assembleia Geral.

§ 2º. O Síndico e/ou a Operadora Hoteleira somente tomarão conhecimento de pedidos e reclamações dos Condôminos, de qualquer assunto sobre os quais deverão atuar, se feito por escrito diretamente no Livro de Ocorrências ou por carta protocolada;

§ 3º. O Síndico não será responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá, porém, pelo excesso de representação e/ou pelos prejuízos a que der causa por dolo ou por culpa.

§ 4º. Nas Assembleias Gerais os Condôminos discutirão e deliberarão, dentre outros assuntos previstos na Convenção. Nas Assembleias Gerais Ordinárias a respectiva convocação será acompanhada da proposta do orçamento relativo ao novo exercício, de cópias dos relatórios e contas, e de outros documentos pertinentes aos assuntos que serão deliberados.

§ 5º. As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Síndico, pelo presidente do Conselho Consultivo ou por Condôminos que representem, pelo menos, 1/4 (um quarto) de frações ideais que compõem o Condomínio.

§ 6º. Os Condôminos, quando da instalação da Assembleia, elegerão um presidente, que poderá ser Condômino, ou não, cabendo à secretaria dos trabalhos a um indicado pelo Síndico. Caberá a este, ainda, providenciar para que os presentes firmem a Lista de Presenças, indicando o nome, o número da unidade autônoma para fins de demonstração de presença e verificação do quórum, podendo referida lista ser assinada, ao final, pelo presidente da Assembleia, ou

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
81
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

alternativamente consignada em ata tal presença.

§ 7º. As Declarações de Voto deverão ser encaminhadas ao Síndico ou a um representante por ele designado, nos termos previstos nesta Convenção.

§ 8º. O Síndico, em até 08 (oito) dias subsequentes à Assembleia Geral, enviará, nos termos previsto nesta Convenção, cópia da Ata a todos os Condôminos, relatando as deliberações nela adotadas, a qual poderá ser impugnada nos 10 (dez) dias subsequentes. Não havendo impugnação, a Ata será considerada automaticamente aprovada.

§ 9º. O Síndico deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais, a fim de prestar esclarecimentos aos Condôminos, prestar contas de suas atividades, aprovar o orçamento que elaborar, entre outros.

§ 10. O Síndico será responsável pelas questões administrativas do Condomínio, considerando que a Operadora Hoteleira locou o Empreendimento.

§ 11º. O Conselho Consultivo auxiliará o Síndico na solução dos problemas condominiais, inclusive dando parecer sobre a prestação de contas e atividades destes.

§12. O Conselho Consultivo deverá se reunir obrigatoriamente 02 (duas) vezes ao ano para precipuamente analisar a proposta orçamentária anual e a prestação de contas, podendo outras reuniões ser realizadas se e quando necessário a critério do Presidente do Conselho Consultivo ou do Síndico. As reuniões serão convocadas pelo Presidente do Conselho Consultivo ou pelo Síndico, na forma e prazos previstos nesta Convenção, delas podendo participar esses últimos, se convidados, técnicos ou contadores com o intuito de assessorar seus membros no

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336930
82
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

cumprimento de suas funções. O Síndico deverá providenciar todo material de expediente que os membros do Conselho Consultivo necessitarem para a convocação e realização de suas reuniões.

§ 13. O Síndico, anualmente, em havendo necessidade elaborará proposta orçamentária anual justificando-a e encaminhando-a ao Conselho Consultivo para apreciação deste, sendo que tal proposta não deverá ser indevidamente retida ou adiada pelos Conselheiros e/ou pelos Condôminos permitindo-se, inclusive, a sua aprovação parcial, na hipótese de dúvida ou questionamento com relação a algum ponto relevante.

§ 14. Fica ajustado que com relação aos pontos impugnados ou questionados, conforme parágrafo anterior, o Síndico deverá se reunir com os conselheiros, a fim de juntos dirimirem o impasse, utilizando-se a proposta orçamentária anual anterior, atualizada pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, para atender às necessidades condominiais, até a solução da controvérsia. Qualquer desaprovação deverá ser especificamente apontada, a fim de estabelecer qual ponto específico não é por eles aceito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias do recebimento da proposta.

§ 15. Na hipótese de serem encontradas circunstâncias que exijam gastos não orçados, imprevistos ou não projetados na ocasião da elaboração da proposta orçamentária e que se mostrem necessários ao desenvolvimento das atividades desenvolvidas no Condomínio, se emergenciais ou impostos por autoridade pública, poderão ser realizados independente de aprovação e, posteriormente comunicados ao Síndico, membros do Conselho Consultivo ou Condôminos. Entretanto, se não emergenciais ou impostos pelo Poder Público, deverão ser alvo de aprovação pelos Condôminos reunidos em Assembleia Geral, se o aumento for superior a 10% (dez por cento) do

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

que havia sido orçado, nos termos previstos nesta Convenção.

§ 16. Alternativamente, o Síndico poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva do Condomínio, desde que o montante disponível seja suficiente, prevendo-se, ao mesmo tempo, sua posterior recomposição.

§ 17. As disposições previstas nesta Convenção se aplicarão de forma subsidiária à relação jurídica locatícia firmada com a Operadora Hoteleira.

CAPÍTULO XVI - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 85. Neste ato fica aprovado o Regimento Interno (Anexo I).

§ 1º. As disposições do Regimento Interno poderão ser modificadas ou acrescidas pelo quórum da maioria simples dos respectivos Condôminos que se façam presentes ou representados em Assembleia Geral, mantendo sempre e em qualquer hipótese, obediência ao texto desta Convenção e legislação pertinente.

§ 2º. A Assembleia Geral que pretender estabelecer ou alterar qualquer Regimento Interno deverá trazer em sua ordem do dia item específico sobre o tema.

Art. 86. As benfeitorias e pertenças a serem instaladas nas Unidades Autônomas, deverão, preferencialmente, ser de material incombustível e/ou não propagador de chamas.

Art. 87. 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

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

B4

e prepostos, inclusive em razão da declaração de sua adesão feita quando da aquisição de suas Unidades Autônomas.

Art. 88. 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. 89. É permitido à Incorporadora a fixação de placas de bronze ou similar, com suas logomarcas, em área comum condominial, sendo que os Condôminos não poderão retirá-las, cabendo a manutenção da mesma ao Condomínio.

Art. 90. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa e absoluta renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas desta Convenção e seu Anexo.

CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 91. Durante os primeiros 09 (nove) anos e 11 (onze) meses de operação hoteleira do Condomínio, a contar da data indicada no contrato específico, as atividades de exploração hoteleira serão desenvolvidas pela empresa **B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA**. (a "**B&B**"), em razão de Contrato de Locação Não Residencial (o "Contrato de Locação") celebrado com a Incorporadora. O respectivo Contrato de Locação é de conhecimento e concordância de todos os Condôminos, haja vista que acompanharam os instrumentos de aquisição de unidades autônomas, de modo que os Condôminos a ele aderiram, sub-rogando-se em todos seus termos e condições.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

§ 1º. Caberá à Operadora Hoteleira gerenciar as atividades necessárias à instituição de todos os serviços pré-operacionais, bem como fazer a montagem, equipagem e decoração das Unidades Autônomas Hoteleiras e Áreas Comuns.

§ 2º. As demais cláusulas e condições do contrato mencionado no *caput* se encontram disciplinadas em instrumento contratual específico, ao qual 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, a mesma forma que o fizeram quando aderiram à sociedade em conta de participação constituída e que tem por objeto a locação à B&B das Unidades Autônomas e das Áreas Comuns que lhes correspondam.

§ 3º. Em caso de cessão de direitos de compromisso de venda e compra e/ou de alienação de Unidade Autônoma, deverá ser concedido pelo(s) condômino(s) alienante(s) o direito de preferência à primeira Operadora Hoteleira, nos termos do art. 27 da Lei Federal nº 8.245/91 e de acordo com o contrato com ela celebrado. Para tanto, a oferta deverá ser feita por meio de notificação escrita, entregue mediante protocolo, por Cartório de Títulos e Documentos ou por correio com aviso de recebimento, sendo concedido à Operadora Hoteleira o prazo máximo de 15 (quinze) dias para manifestação.

§ 4º. Caso a venda pretendida por determinado titular não se concretize no período de 60 (sessenta) dias contados da renúncia pela Operadora Hoteleira ao seu direito de preferência, o procedimento de oferta previsto no parágrafo acima deverá ser repetido novamente.

§ 5º. Os condôminos não poderão ceder os direitos aquisitivos e/ou alienar as Unidades Autônomas para Empresas Concorrentes e/ou

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Pessoas Impedidas, conforme definições constantes no contrato celebrado com a primeira Operadora Hoteleira.

§ 6º. Nos termos do contrato celebrado com a primeira Operadora Hoteleira, caberá a ela a movimentação e eventual saque de recursos da conta bancária do fundo de reserva, observadas, para tanto, as disposições contratualmente previstas.

Art. 92. Em caso de atraso nas obras e na entrega do Condomínio, a B&B poderá suspender os trabalhos e procedimentos pré-operacionais e de aquisições de bens e equipamentos por igual período.

§ 1º. O início das atividades pré-operacionais pela B&B não elidirá a responsabilidade e custeio da Incorporadora pela construção do Empreendimento até a data de expedição do habite-se.

Art. 93. O cargo do primeiro Síndico poderá ser exercido pela Incorporadora ou por pessoa física ou jurídica por ela indicada e o mandato vigorará até a realização da segunda Assembleia Geral Ordinária subsequente àquela de Instalação do Condomínio de Uso. Ao exclusivo critério da Incorporadora tais cargos poderão ser por ela ocupados.

Art. 94. A Incorporadora convocará em até 90 (noventa) dias após a expedição do auto de conclusão do Empreendimento, a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio de Uso para: (i) aprovação do orçamento operacional, (ii) eleição dos membros do Conselho Consultivo cujos mandatos vigorarão até a realização da segunda Assembleia Geral Ordinária subsequente à Instalação do Condomínio de Uso.

Parágrafo único - O primeiro orçamento operacional abrangerá o

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

período compreendido entre a data de Instalação do Condomínio de Uso e 31 de dezembro do mesmo ano.

Art. 95. Para atender ao disposto nos artigos antecedentes, as Assembleias Gerais serão convocadas com antecedência mínima de 08 (oito) dias, por carta registrada e/ou protocolada, facultando-se, também, a publicação do respectivo edital em um jornal de circulação na Comarca de localização do Empreendimento.

Art. 96. A Incorporadora, desde já e em caráter irretratável e irrevogável, fica investida dos poderes necessários e especiais para:

(a) alterar, após aprovação prévia da Operadora Hoteleira, o Regimento Interno, dentro do prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do registro do Instrumento de Instituição e Especificação de Condomínio do Empreendimento;

(b) alterar, após aprovação prévia da Operadora Hoteleira, 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, mediante prévia autorização da Operadora Hoteleira;

(e) se entender necessário, tomar as providências necessárias para obtenção do CNPJ/MF e promover a abertura de conta corrente bancária antes da instalação do condomínio, agindo, para tanto, como representante do Condomínio.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938 88
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Art. 97. A Incorporadora, enquanto detiver Unidades Autônomas em estoque, poderá utilizar áreas comuns do Empreendimento, francas de pagamento, para os fins de promoção e comercialização das mesmas, devendo, para tanto, ajustar o local e horários de uso com a B&B.

ANEXO I – REGIMENTO INTERNO

CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU

CAPITULO I – OBJETO

Art. 1º. Este Regimento Interno contém normas gerais de uso e convivência entre Condôminos e usuários e deve ser respeitado por tantos quantos, a qualquer título, ingressarem na esfera jurídica do Condomínio.

Parágrafo único - O Condomínio conta com áreas de uso comum de todos os Condôminos e Usuários e áreas comuns de uso exclusivo, conforme especificado na Convenção de Condomínio.

Art. 2º. Existem no Condomínio diversos serviços de natureza condominial, conforme a Convenção de Condomínio, sendo alguns prestados mediante pagamento específico, mas todos coordenados e supervisionados pela Operadora Hoteleira.

Art. 3º. As partes e coisas de propriedade, uso e serventia comuns deverão estar sempre absolutamente livres e desimpedidas, nelas nada podendo ser depositado ou guardado, ainda que a título precário, excluídos os lugares destinados para tal finalidade indicados pela Operadora Hoteleira.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336930
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Art. 4º. O Condomínio e a Operadora Hoteleira não se responsabilizarão por objetos deixados em áreas comuns do Condomínio, tampouco dentro das Unidades Autônomas. No entanto, os objetos perdidos que forem encontrados por empregados condominiais serão encaminhados para a área de administração, onde serão registrados. Esses objetos serão guardados por, no máximo, 03 (três) meses, sendo reservado à Operadora Hoteleira o direito de lhes dar o destino que achar conveniente após este prazo.

CAPÍTULO II - DEVERES

Art. 5º. Ficam os Condôminos, quando hospedados no Empreendimento, e os Usuários proibidos de:

(a) apresentar-se ou transitar pelas áreas comuns com trajes atentatórios à moral e que possam prejudicar o nível de qualidade do Condomínio;

(b) transitar pelas áreas de serviço do Condomínio destinadas ao acesso de empregados condominiais, salvo se autorizado pela Operadora Hoteleira

(c) pisar ou estacionar nas partes que compõem as áreas ajardinadas e demais áreas condominiais não destinadas para tal fim, bem como nelas intervir, adicionando ou removendo plantas, flores ou mudando-lhes o arranjo ou o paisagismo;

(d) alterar a forma externa da fachada e realizar modificações que não sigam as condições e os padrões determinados na Convenção do Condomínio;

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938 90
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

(e) ter ou usar instalações feitas com materiais suscetíveis a afetar a saúde, segurança e a tranquilidade dos demais Condôminos e Usuários, ou que possam acarretar aumento de seguro comum;

(f) utilizar em volumes inaceitáveis aparelhos de som, rádio, televisão, ou qualquer outro equipamento que emita som; arrastar móveis ou provocar qualquer barulho similar que provoque ruído e cause incômodo aos demais Condôminos e Usuários, observando, sempre, as normas relativas à Lei do Silêncio;

(g) manter ou guardar dentro das Unidades Autônomas substâncias odoríferas e ou perigosas como produtos químicos inflamáveis, explosivos etc.;

(h) atirar para fora de sua Unidade Autônoma fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos, bem como jogar lixo de qualquer espécie fora dos recipientes coletores e/ou acondicionados em embalagens inadequadas ou depositá-lo em áreas comuns que não sejam aquelas indicadas pela Operadora Hoteleira;

(i) deixar ou abandonar qualquer válvula ou torneira aberta por negligência ou defeito de funcionamento, prejudicando o consumo de água do Condomínio;

(j) usar aparelhos ou instalações por períodos prolongados que afetem ou interfiram nas recepções de rádio, TV e telefonia, ou que provoquem trepidações e ruídos acima dos níveis permitidos ou regulamentados por legislação específica;

Art. 6º. É dever de todos os Condôminos e Usuários:

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336930
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

(a) prestigiar e acatar as decisões da Operadora Hoteleira, do Síndico e/ou e da Assembleia Geral;

(b) tratar com respeito os representantes, prepostos e empregados condominiais, o Síndico, e os membros de Conselho Consultivo ;

(c) fazer acompanhar dos contratos celebrados com terceiros, para uso das unidades autônomas, uma cópia deste Regimento e da Convenção de Condomínio;

(d) respeitar a Lei do Silêncio;

(e) evitar desperdício de água e energia;

(f) manter seu cadastro atualizado perante a Operadora Hoteleira.

Paragrafo Único. Fica estabelecido que solicitações e reclamações de qualquer natureza serão de conhecimento do Síndico e/ou da Operadora Hoteleira, e deverão ser apresentados por escrito.

Art. 7º. A Operadora Hoteleira e/ou o Síndico ficam autorizados a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir os artigos acima e seus subitens, podendo adotar as medidas necessárias e aplicar advertências e multas.

CAPÍTULO III - PENALIDADES

Art. 8º. A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer disposição deste Regimento Interno sujeitará o Condômino e/ou o Usuário infratores à advertência do Síndico ou da Operadora Hoteleira, se para tanto autorizada, que, se não atendida no prazo de três (3)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

dias, será convertida em multa, conforme Convenção, que será dosada segundo a gravidade da falta e devida tantas quantas vezes forem às infrações, aplicando o quanto dispõe a Convenção, em caso de reincidência.

§ 1º. O pagamento da multa não elide o dever do Condômino e/ou do Usuário de reparar os danos que causarem, os quais acarretem a perda ou danificação parcial ou total dos bens condominiais, devendo aqueles, nesses casos, indenizar o Condomínio pela importância total dos prejuízos ocasionados, com seu valor atualizado, à data da liquidação.

§ 2º. Se houver atraso no pagamento da multa acima mencionada, o infrator/devedor ficará sujeito aos acréscimos decorrentes da mora previstos na Convenção de Condomínio.

§ 3º. Qualquer tolerância na aplicação de penalidade ao Condômino e/ou Usuário infratores não constituirá precedente invocável para eximir-se do cumprimento dos deveres e obrigações, bem como a sujeição às penalidades previstas no Regimento Interno.

CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 9º. Este Regimento Interno poderá ser alterado na forma estipulada na Convenção Condominial. Entretanto, a Operadora Hoteleira, em conjunto com o Síndico e o Conselho Consultivo, poderá estabelecer normas que melhor se ajustem às regras existentes à operacionalidade do Condomínio, devendo, entretanto, comunicar todos os Condôminos por escrito.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
336938
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

Art. 10. Em eventual caso de conflito entre as regras deste Regimento Interno e as da Convenção de Condomínio, prevalecerão sempre às normas estipuladas nesta última.

São Paulo, 23 de janeiro de 2020.

FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
(Nas pessoas dos seus administradores SERGIO FERNANDO DOMINGUES e CARLOS ALBERTO DE MORAES BORGES)

(Última página e página de assinaturas da convenção de condomínio do **CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU**)

10º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL - SÃO PAULO
Maria Paula Pacífi Monteiro da Silva - Tabeliã
Reconheco por semelhança as firmas de:
SERGIO FERNANDO DOMINGUES, CARLOS ALBERTO DE MORAES BORGES.....
São Paulo, 24 de Janeiro de 2020 - Em Test. _____ da Verdade
135-DIOGO MARTINS DE NOBREGA - ESCREVENTE
Valor Por Assinatura R$12,00
Selo: 1033AB0183127 a 1033AB0183128



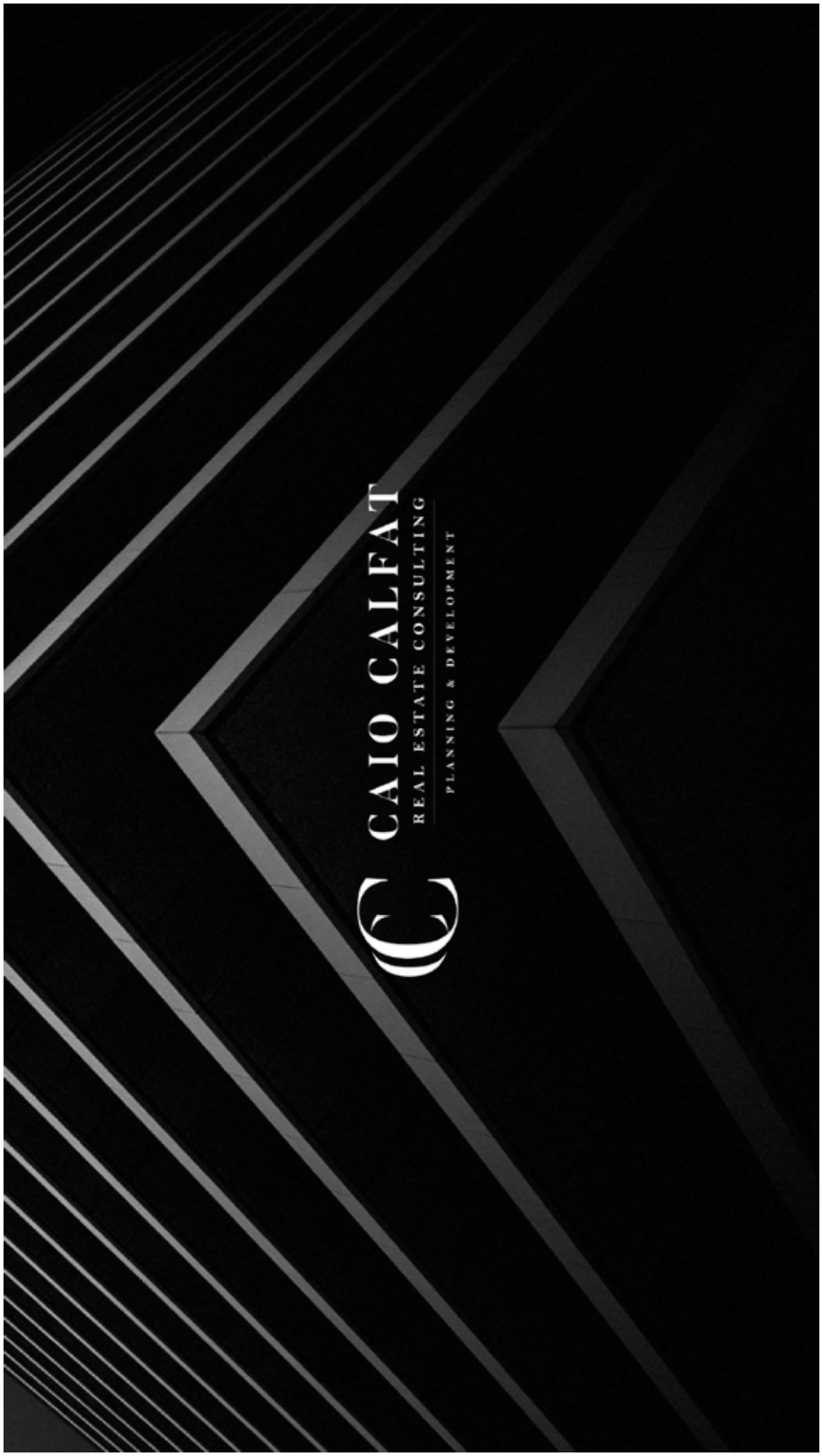
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



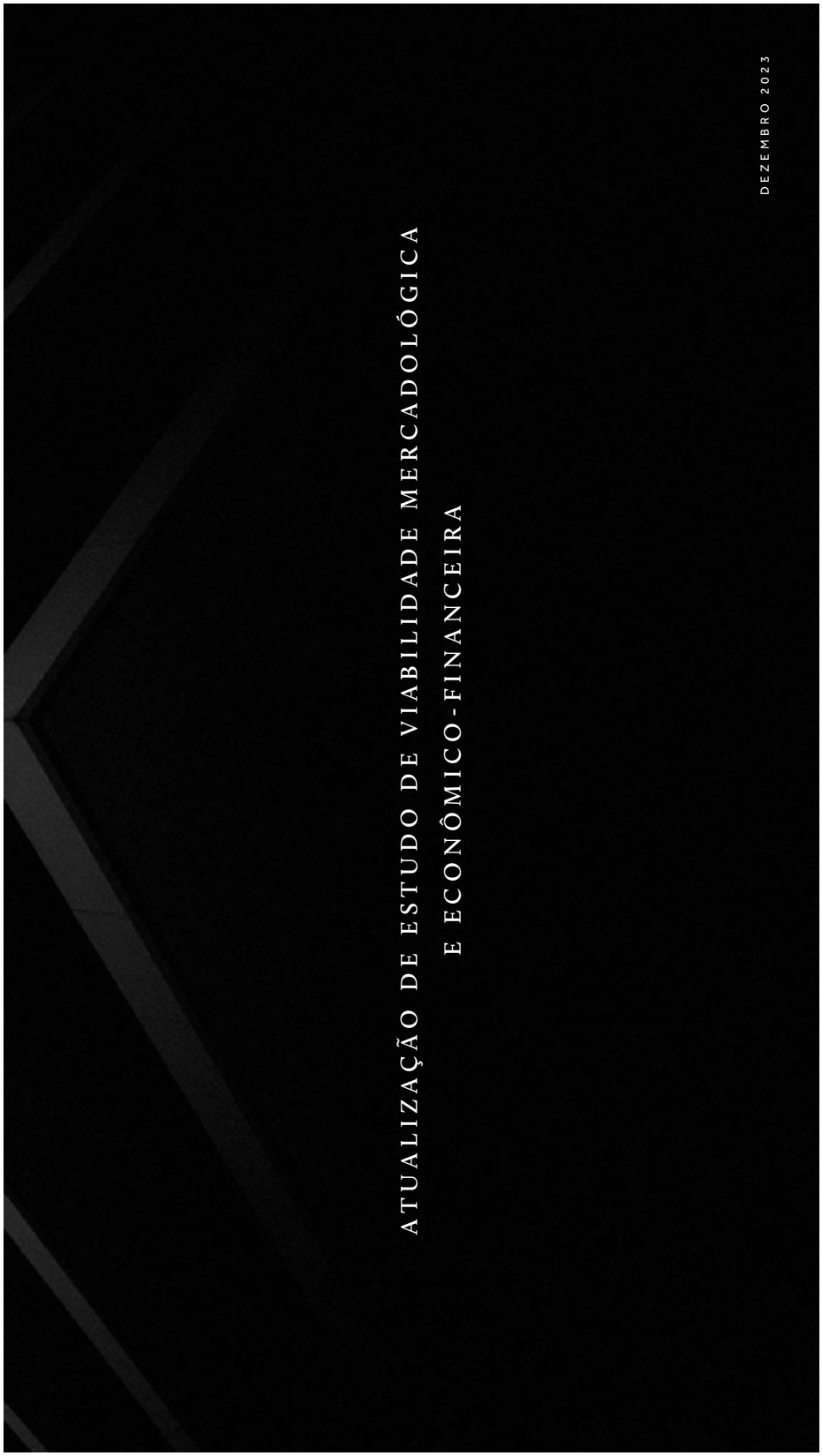
ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO E FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC

CONDO-HOTÉIS – CONDOMÍNIO FLORÊNCIO DE ABREU – LUZ/SP

DEZEMBRO 2023

Cliente: Tarjab

Realização: CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

TERMO DE ENTREGA DO ESTUDO

Este objeto trata-se da atualização do estudo de viabilidade mercadológica e econômico-financeira desenvolvido para a empresa TARJAB INCORPORADORA entre os meses de **Dezembro de 2023,** que desenvolveu o projeto de um hotel no Centro Histórico de São Paulo. O estudo segue a metodologia da publicação Hotels & Motels Valuation and Market Studies do Appraisal Institute.

A **CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING,** localizada na Rua Pamplona, 145 conj. 1318 – Edifício Praça Pamplona – Jardim Paulista – 01405-900/ 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 projeto, a ser implantado na Rua Florêncio de Abreu, 752 – Centro Histórico de São Paulo/SP.

Todas as informações de dados gerais do mercado e da localidade, além da oferta 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 empreendimentos do mesmo padrão do analisado.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

TERMO DE ENTREGA DO ESTUDO

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.

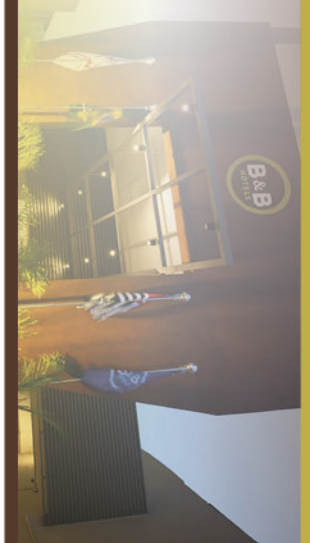
A Caio Calfat Consultoria foi contratada única e exclusivamente para analisar o mercado em questão indicando premissas e resultados estimados para o projeto em estudo e declara que não possui conflito de interesses que diminuía a independência necessária ao desempenho de suas funções. Dessa forma, reitera que não irá adquirir qualquer unidade, assim como não atuará como investidor nesse projeto.

A Tarjab Incorporadora pagou à Caio Calfat Real Estate Consulting a título de remuneração por assessoria em investimentos hoteleiros o montante total de R$ 102.500,00. Desse total, R$ 20.000,00 referem-se a presente atualização do estudo de viabilidade.

As informações contidas neste relatório tem consentimento da CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING para divulgação, desde que mencionada a fonte.

São Paulo, Dezembro de 2023





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 700 estudos de mercado no Brasil.

É Vice-Presidente de Assuntos Turísticos-Imobiliário do SECOVI-SP por seis mandatos consecutivos (de 2012 a 2026) 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 2023) e membro do Conselho Consultivo (2013 a 2019). Atual Presidente (2019 a 2025) 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).

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



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).

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Estudos de Viabilidade Mercadológica e Econômico-financeira de Contrato de Investimento Coletivo - CIC realizados pela Caio Calfat Real Estate Consulting e com processos dispensados na CVM		
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
Beste Western Multi Suites	2015	Beste 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 Jacareí	2016	Sleep Inn Jacareí
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 Quality São Caetano do Sul
Comfort Hotel & Convention Americana	2017	Comfort Americana
Edifício Hotel Beira Mar	2017	Ibis Budget Piedade
Condomínio V N Faria Lima	2018	VN Faria Lima
Dall Onder Planalto Hotek Bento Gonçalves	2019	Dall Onder Planalto Hotek Bento Gonçalves
Plaza Hotel & Boulevard Convention Vale Dos Vinhedos	2019	Condomínio Boulevard Convention Vale dos Vinhedos
SPE Hotel Presidente Prudente Empreendimentos Imobiliários Ltda	2019	Condomínio Presidente Prudente Hotel
Hotel Pinheiros	2020	Ibis Pinheiros
Três Figueiras Sênior Residence	2020	Três Figueiras Sênior Residence
Rasme Abduch	2020	Days Inn Perdizes Hotel
Condomínio do Edifício Erwin Luciano Friedheim	2021	Motto By Hilton Recife

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



A Caio Calfat Real Estate Consulting atua no setor imobiliário desde 1996, na área de consultoria para o planejamento e desenvolvimento do setor imobiliário por meio de pesquisas de mercado e estudos de viabilidade financeira, bem como apoio a investidores e desenvolvedores na definição e conceituação de empreendimentos.

Atuação

- Planejamento e desenvolvimento hoteleiro e imobiliário
- Diagnósticos mercadológicos e estudos de reposicionamento para empreendimentos imobiliários
- Planejamento e desenvolvimento de imobiliário turístico - segunda residência e multipropriedades
- Moradia estudantil e sênior living
- Comunidades planejadas
- Gestão patrimonial

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CLIENTES E PARCEIROS

Mercado Hoteleiro



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CLIENTES E PARCEIROS

Mercado Imobiliário



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CLIENTES E PARCEIROS

Demais parceiros





Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

A METODOLOGIA ESCOLHIDA: Os estudos já realizados nos últimos 03 anos (página 8) e o estudo em apresentação, 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 de oferta e demanda do mercado hoteleiro, com intuito de estimar o impacto do projeto no mercado;
- 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);
- Estudo de Viabilidade Econômico Financeira com base nos parâmetros identificados no Estudo de Mercado.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

COMENTÁRIOS SOBRE OS CRITÉRIOS DE ESCOLHA DA OPERADORA HOTELEIRA MAIS ADEQUADA PARA O EMPREENDIMENTO

- O projeto foi concebido como um hotel econômico, operado com marca B&B.
- A marca é de propriedade da B&B Hotels.
- A B&B Hotels é uma companhia francesa, considerada colíder no mercado Europeu de hotelaria econômica.
- A B&B administra mais de 650 hotéis distribuídos na França, na Alemanha, na Itália, na Polônia, na República Checa, em Portugal e no Marrocos. No Brasil, está presente no Rio de Janeiro, Uberlândia, São José dos Campos e São Paulo.
- O hotel em estudo (já em operação) tem 292 Uhs ofertadas ao mercado conforme o Memorial de Incorporação exigido pela Lei de Incorporação 4591/64.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

COMENTÁRIOS SOBRE OS CRITÉRIOS DE ESCOLHA DA OPERADORA HOTELEIRA MAIS ADEQUADA PARA O EMPREENDIMENTO

A rede hoteleira foi definida pelos seguintes critérios:

- Reconhecimento de Marca: A B&B pertence à B&B Hotels. Atualmente a rede conta com 22.000 Uhs e possui forte presença na Europa.

- Canais de Distribuição: a B&B Hotels é uma rede internacional que atua e possui canais de distribuição e comunicação mundiais.

- Conhecimento do mercado no Estado de São Paulo: a B&B Hotels está iniciando a atuação no país e já possui uma operação em São Paulo e São José dos Campos. São Paulo, um dos principais destinos do país, é considerado um mercado estratégico para difundir a marca aos brasileiros e aos estrangeiros que visitam a cidade.



B&B São Paulo Luz - Centro



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Contrato de Investimento Coletivo – CIC Condomínio Florêncio de Abreu – São Paulo - SP	
Rede /Administração	B&B Hotels
Bandeira	B&B
Categoria	Econômico
UHs	292
Inauguração	Fevereiro de 2020 – o hotel suspendeu operações entre março e agosto de 2020 devido a pandemia de COVID-19. Retomou as atividades em setembro de 2020.

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.



ÍNDICE

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. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
7. Metodologia Escolhida
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. 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
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)
11. Anexos

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- O município de São Paulo é o maior gerador de riqueza do país: representa mais de 10% do PIB total do Brasil.
- A disparidade com a segunda cidade é grande, tendo São Paulo mais do dobro do PIB do Rio de Janeiro (R$ 331.279.902 em 2020).
- Também se destaca como a cidade mais populosa, ultrapassando a marca de 11 milhões de habitantes.
- A capital do estado é considerada o maior centro financeiro do Brasil e é sede das principais industrias e empresas do país. Sua estrutura de comércio e serviços se destaca como a mais completa, com opções disponíveis 24 horas por dia.

Região Metropolitana de São Paulo							
Item	Cidade	População (2010)	População (2022)*	TCM	PIB (2020)	%	Área em km²
1	*São Paulo*	*11.253.503*	*11.451.999*	*1,76%*	*748.759.007*	*60,45%*	*1.521*
2	Osasco	666.740	728.615	9,28%	76.311.814	6,16%	65
3	Guarulhos	1.221.979	1.291.771	5,71%	65.849.311	5,32%	319
4	Barueri	240.749	316.473	31,45%	51.254.572	4,14%	66
5	São Bernardo do Campo	765.463	810.729	5,91%	48.614.342	3,92%	410
6	Santo André	676.407	748.919	10,72%	29.440.477	2,38%	176
7	Cajamar	64.114	92.689	44,57%	20.798.646	1,68%	131
8	Mauá	417.064	418.261	0,29%	17.127.383	1,38%	62
9	Mogi das Cruzes	387.779	451.505	16,43%	16.964.027	1,37%	713
10	Diadema	386.089	393.237	1,85%	15.057.235	1,22%	31
11	Cotia	201.150	274.413	36,42%	14.039.984	1,13%	324
12	São Caetano do Sul	149.263	165.655	10,98%	13.960.695	1,13%	15
13	Embu das Artes	240.230	250.691	4,35%	13.834.413	1,12%	70
14	Suzano	262.480	307.429	17,12%	12.674.723	1,02%	206
15	Itapevi	200.769	232.297	15,70%	12.584.181	1,02%	83
16	Demais municípios	2.550.196	2.797.237	9,69%	81.450.682	6,58%	3.659
Total		19.683.958	20.742.587	100%	1.238.721.49	100%	7.621

*População no último censo (2022).

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE-Cidades estimativa para 2022)

Rubrica do responsável pelo estudo



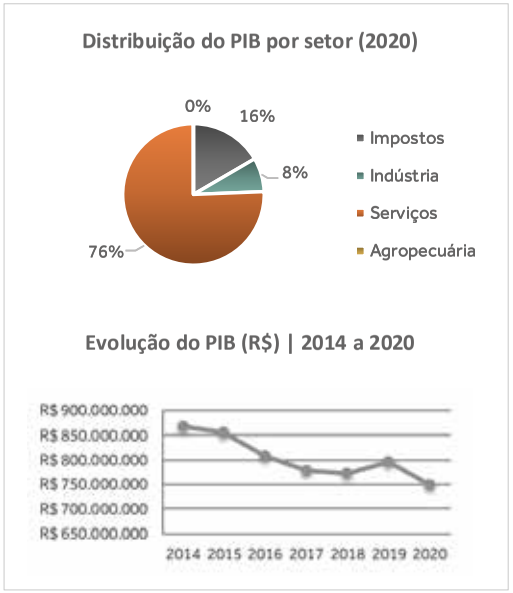
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

SÃO PAULO – INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- Em termos econômicos, o turismo participa de forma significativa no crescimento da cidade. O principal contribuinte para a formação do PIB de São Paulo é o setor de Serviços (no qual o turismo se insere), seguido dos setores de Impostos e Indústria.
- Segundo o índice Mensal de Atividade do Turismo (IMAT), no ano de 2022, o índice de crescimento do turismo na capital paulista teve alta de 21%, em comparação ao ano de 2020, apontando a volta dos empregos gerados pelo setor. O volume de contratações está relacionado ao gradativo aumento do volume da demanda de eventos, aeroportos, rodoviárias e agências.
- O PIB da cidade complementado pela taxa de crescimento do PIB Brasil de 2021 (5%) e de 2022 (2,9%), segundo dados colhidos em www.ibge.gov.br, tem TCM de -1,6% (ao ano) entre 2014 e 2022.

Empresas		Pessoal Ocupado		Índice Firjan		IDH	
2021	681.246	2021	5.852.375	2016	0,8370	2010	0,805
2016	569.870	2016	5.634.681	2011	0,8770	2000	0,733
TCM*	3,6%		0,8%		-0,9%		0,9%

*TCM = Taxa de Crescimento Médio

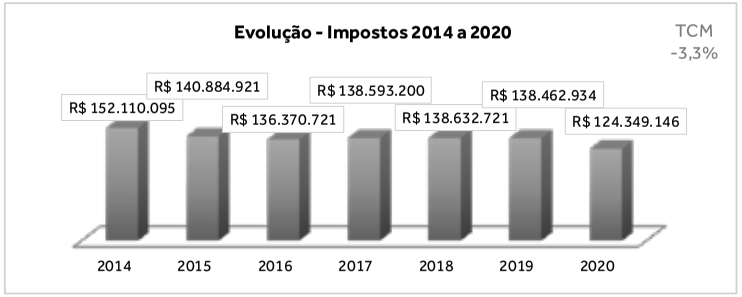


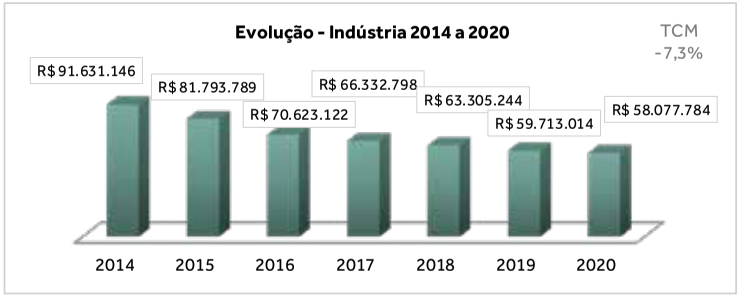
Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE-Cidades Dados Oficiais 2020)

Rubrica do responsável pelo estudo

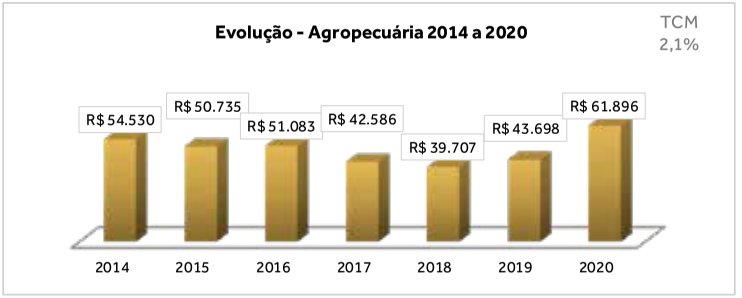
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

SÃO PAULO – INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)









Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE-Cidades Dados Oficiais 2020)

Rubrica do responsável pelo estudo



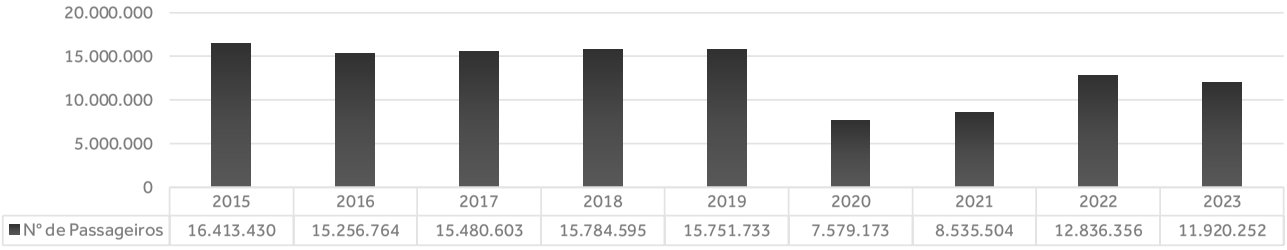
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

SÃO PAULO – TRANSPORTE

- São Paulo abriga o maior sistema de transporte público do Brasil. Atualmente a cidade é servida por um sistema integrado composto por 6 linhas de metrô que somam 91 estações, por trens administrados pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) que dispõe de 96 estações distribuídas em 23 municípios, além, de contar com uma frota de 15 mil ônibus que circulam em 1.314 linhas.

- A cidade ainda abriga o Terminal Rodoviário do Tietê (localizado a 2,8 km do terreno em estudo), considerado o maior terminal rodoviário do país, com movimentação aproximada de 90 mil passageiros por dia. São 89 plataformas que atendem cerca de 300 linhas de ônibus com rotas iniciadas em 1.033 cidades. O terminal é administrado pela Socicam Terminais, empresa responsável também pela gestão dos terminais rodoviários da Barra Funda e de Jabaquara. Juntos, os três terminais movimentaram quase 13 milhões de passageiros no ano de 2022, 7,5 milhões de passageiros no ano de 2020 e no ano de 2021, 8,5 milhões. O número de passageiros do ano de 2023 é de janeiro a outubro e os meses de novembro e dezembro será aquecido o que pode ultrapassar os números de 2022.

Terminais Rodoviários | Tietê, Jabaquara e Barra Funda (2015 - 2022)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
N° de Passageiros	16.413.430	15.256.764	15.480.603	15.784.595	15.751.733	7.579.173	8.535.504	12.836.356	11.920.252

Fonte: Secretaria de Transporte Metropolitano, Portal Metrô, Portal CPTM e Observatório do Turismo. Elaboração Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

SÃO PAULO – AEROPORTOS DE SÃO PAULO

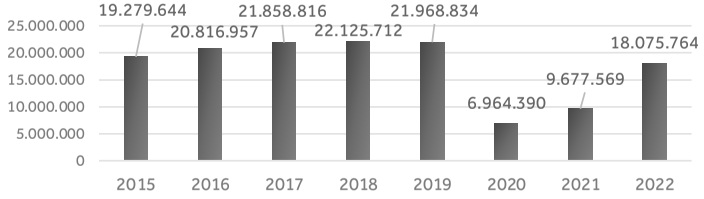
Aeroporto de Congonhas

- Distância do terreno em estudo: 13,1 km (aproximadamente 30 minutos de automóvel).
- Movimentação: Em 2022 registrou movimento de 18.075.756 passageiros (embarque + desembarque), um aumento de 6,24% em relação ao ano de 2021. Queda média anual entre 2015 e 2022 0,9% .

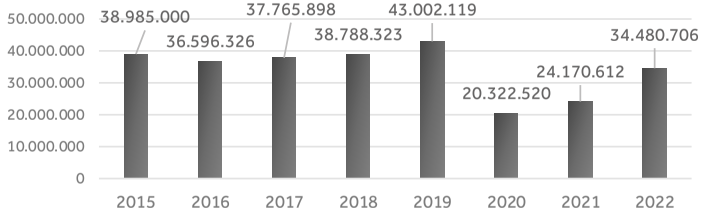
GRU Airport – Aeroporto Internacional de São Paulo

- Distância do terreno em estudo: 23,3 km (aproximadamente 40 minutos de automóvel).
- Movimentação: Em 2022 registrou movimento de 34.480.706 passageiros (embarque + desembarque), um aumento de 11,5% em relação ao ano de 2021. Queda média anual entre 2015 e 2022 1,7%.

Movimentação de Passageiros Aeroporto de Congonhas | 2015 a 2022



Movimentação de Passageiros GRU Airport | 2015 a 2022



Fonte: Google Maps, Infraero e GRU Airport. Elaboração Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo



SÃO PAULO - TURISMO

- Segundo o Ministério do Turismo, em 2020 a cidade de São Paulo recebeu mais de 15 milhões de visitantes por ano, sendo os principais motivos:

    1. Lazer (51,3%);
    2. Negócios, Eventos e Convenções (20,2%);
    3. Visita a parentes e amigos (25,2%);
    4. Outros (3,3%).

- Centro financeiro da América Latina, a cidade também abriga o maior complexo hoteleiro da América Latina e o mais completo centro hospitalar do país.
- A maior cidade do Brasil também concentra o maior polo cultural em seu território. Um dos municípios mais diversos do país, abriga imigrantes de todas as partes do mundo, mais de 70 nacionalidades, que carregam suas tradições e as mantém viva pela cidade através da gastronomia, religião, arquitetura e diversificadas manifestações culturais.
- Atrações culturais: São Paulo possui 101 museus, 282 salas de cinema, 182 teatros, 146 bibliotecas e cerca de 40 centros culturais, além das inúmeras festas populares e feiras que acontecem em suas ruas.
- Gastronomia diversa: entre os seus mais de 15 mil restaurantes e 20 mil bares, a cidade oferece opções culinárias de 52 países.
- Turismo de compras: São Paulo possui mais de 50 shoppings centers e cerca de 60 ruas de comércio temático, com opções variadas, desde as luxuosas às populares, como a Rua Oscar Freire, com mais de 200 lojas de renomadas grifes nacionais e internacionais e a Rua 25 de Março, o maior conglomerado comercial popular a céu aberto da América Latina, com mais de três mil lojas.

Fonte: Portal Visite São Paulo, SP Turis, Ministério do Turismo

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



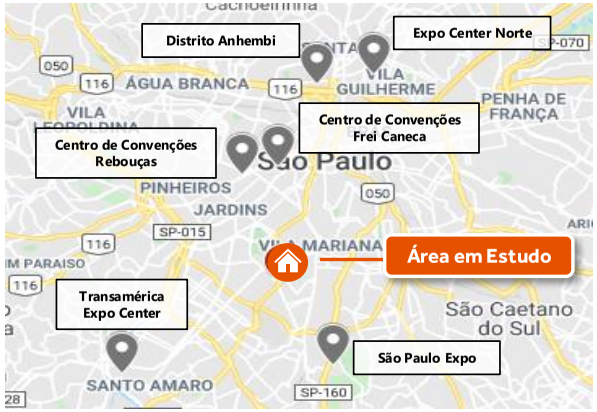
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

SÃO PAULO - EVENTOS

- Dentre os principais espaços de eventos da cidade, pode-se destacar o São Paulo Expo, o Expo Center Norte, o Centro de Convenções Rebouças, o Anhembi, Centro de Convenções Frei Caneca e o Transamérica Expo Center.

- Juntos, os eventos que serão sediados nos 6 equipamentos absorverão 69,96% do total de eventos do Calendário de 2024 do São Paulo Convention & Visitors Bureau.

Calendário São Paulo Convention & Visitors Bureau 2024		
Nº	Principais Espaços de Eventos	Nº de Eventos
1	São Paulo Expo	57
2	Expo Center Norte	46
3	Centro de Convenções Rebouças	30
4	Anhembi	18
5	Centro de Convenções Frei Caenca	57
6	Transamérica Expo Center	11
Total Principais Espaços		**219**



Espaço de Eventos	Distância*	Tempo
Anhembi	4,7 km	10 min
Centro de Convenções Frei Caneca	4,8 km	11 min
Centro de Convenções Rebouças	7,3 km	20 min
Expo Center Norte	4,9 km	15 min
São Paulo Expo	15,6 km	30 min
Transamérica Expo Center	20,4 km	45 min

*A partir do terreno em estudo
Obs.: Trajetos estimados de automóvel via Google Maps em 07/12/2023

Fonte: São Paulo Convention & Visitors Bureau – Visite São Paulo e Google Maps

Rubrica do responsável pelo estudo



SÃO PAULO - EVENTOS

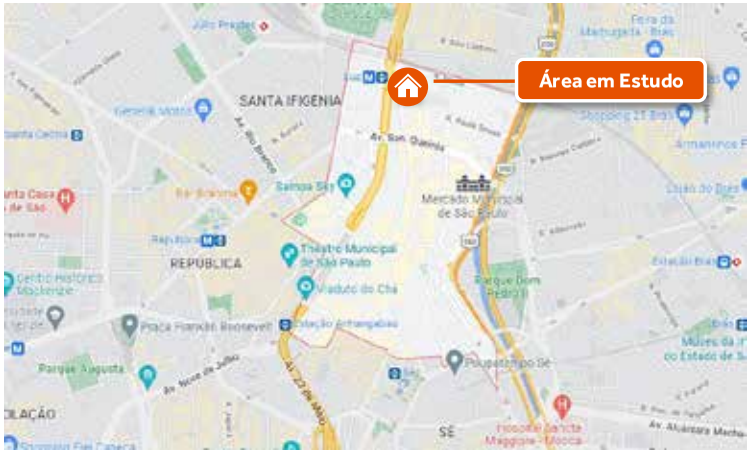
- No calendário da São Paulo Convention & Visitors Bureau, para o ano de 2024 estão previstos 313 eventos corporativos (Última atualização dos números em 29/11/2023).
- São Paulo é referência por reunir um conjunto de fatores favoráveis a esse posicionamento. Além da qualidade e diversidade de estruturas dos equipamentos de convenções, feiras e exposições, a capital é considerada o principal centro financeiro e corporativo do país. Outros contribuintes para essa relevância é a diversidade em opções de entretenimento, de gastronomia e de produtos hoteleiros. Além desses, a cidade possui condições de logística favoráveis, dentre elas a proximidade com o maior aeroporto do país.
- A principal entidade sem fins lucrativos considerada referência no monitoramento, promoção e fomentação do turismo e do mercado de eventos da cidade é o São Paulo Convention & Visitors Bureau – Visite São Paulo. Inaugurado há 39 anos, é considerado o primeiro Convention & Visitors Bureau da América do Sul e atualmente conta com aproximadamente mais de 600 associados. De acordo com a entidade, a capital conta com cerca de 1.027.869 m² em espaços para a realização de eventos – números apenas dos associados ao Visite São Paulo. Assim como as fontes acima citadas, o Visite São Paulo compila informações do associados e mantem o calendário de eventos anual publicado.
- Em entrevista com o Gerente Operacional do hotel B&B São Paulo Luz em 2022, foi informado que em virtude dos eventos que seguiam em retomada após o período de aproximadamente dois anos de distanciamento social, o hotel mantinha taxa de ocupação chegando a 80% em períodos de alta. Em 2023 os eventos não tiveram mais impacto da covid-19, a taxa de ocupação acumulada até novembro deste ano é de 56,89%, com períodos de altas com 71 a 72% de ocupação. Esse é um importante mercado que influencia diretamente nas projeções de ocupação e de diária média do hotel em estudo.

Fonte: São Paulo Convention & Visitors Bureau e Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

MICRORREGIÃO- CENTRO HISTÓRICO



- O Centro Histórico de São Paulo é formado pelos distritos da Sé e República. Nele, se encontram a maior parte dos edifícios que simbolizam a história da cidade.
- Localiza-se na zona central de São Paulo e é administrado pela Subprefeitura da Sé. Possui 80.632 habitantes, com renda média mensal de R$ 2.335,54.
- A região é ponto de entroncamento das vias principais do município, e também a região mais bem servida de transporte público, sendo atendida por linhas de metrô (1 Azul, 3 Vermelha, 4 Amarela), que dão acesso à todo o sistema da rede de trens e metrô da cidade, 5 terminais urbanos que juntos disponibilizam 140 itinerários de transporte público que acessam todas as regiões.
- Possui perfil misto, comercial e residencial, além de diversificada oferta de bares, restaurantes, museus, centros culturais e escritórios governamentais do município de São Paulo.
- Pontos Turísticos: Pateo do Collégio, Museu da Cidade de São Paulo, Catedral da Sé, Mosteiro São Bento, Theatro Municipal, Edifício Martinelli, Edifício Copan, Mercado Municipal, Rua 25 de Março, Centro Cultural Banco do Brasil, Museu Memorial Bovespa, Viaduto do Chá, Edifício Altino Arantes (Farol Santader), Estação da Luz, Museu da Língua Portuguesa, Terraço Itália, Vale do Anhangabaú, Sala São Paulo e Pinacoteca.

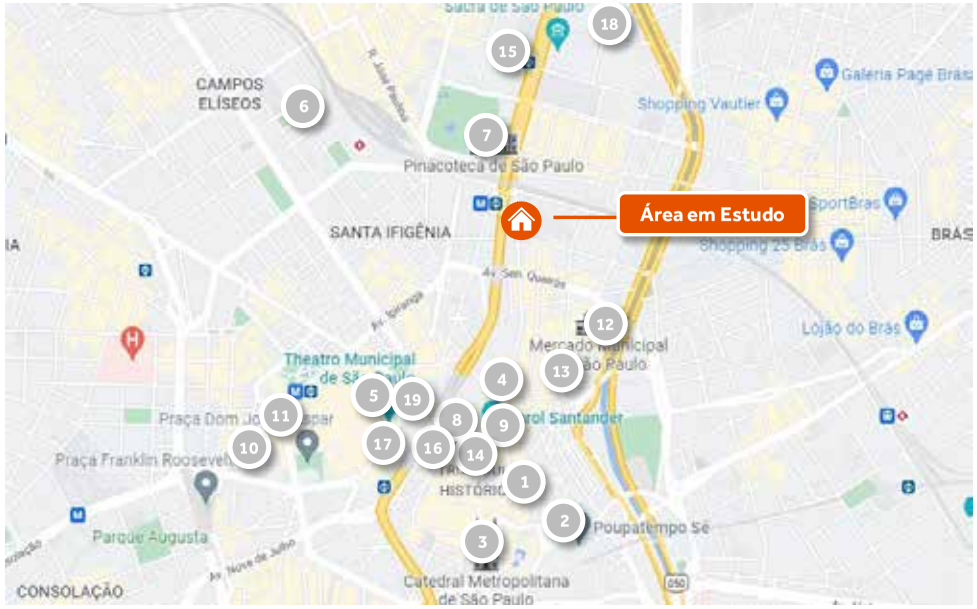
Fonte:: Portal Visite São Paulo, Subprefeitura Sé, Google Maps

Rubrica do responsável pelo estudo

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



MICRORREGIÃO- CENTRO HISTÓRICO – PONTOS TURÍSTICOS



Item	Ponto de Interesse	Distância	Tempo - Carro
1	Pateo do Collegio	4,8 km	15 min
2	Museu da Cidade de São Paulo	4,6 km	15 min
3	Catedral da Sé	4,2 km	13 min
4	Mosteiro São Bento	2,4 km	10 min
5	Theatro Municipal de São Paulo	3,5 km	15 min
6	Sala São Paulo	2,9 km	12 min
7	Pinacoteca	1,5 km	5 min
8	Edifício Martinelli	2,7 km	11 min
9	Edifício Altino Arantes	5,1 km	15 min
10	Edifício Copan	4,3 km	12 min
11	Terraço Itália	3,2 km	13 min
12	Mercado Municipal	1,6 km	6 min
13	Rua 25 de Março	2,4 km	10 min
14	Centro Cultural Banco do Brasil	2,9 km	12 min
15	Museu da Língua Portuguesa	1,7 km	6 min
16	Museu Memorial Bovespa	2,8 km	10 min
17	Viaduto do Chá	3 km	12 min
18	Estação Luz	1,7km	6 min
19	Vale do Anhangabaú	2,8 km	10 min

*A partir do terreno em estudo
Obs.: Trajetos estimados de automóvel via Google Maps em 07/12/2023

Fonte: Portal Visite São Paulo, Google Maps

Rubrica do responsável pelo estudo

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

CENTRO DE SÃO PAULO – NOVOS PROJETOS

- **Triângulo SP**: Em setembro de 2022, o Decreto nº 61.815/22 formalizou os termos da criação do Triângulo SP por meio da regulamentação da Lei nº 17.332 de 2020 que criou no âmbito municipal, em março de 2020, o Triângulo SP, polo de atividades sociais, culturais e turísticas no perímetro das ruas Líbero Badaró, Benjamin Constant e Boa Vista – Centro Histórico de São Paulo.
- Um dos principais objetivos da iniciativa é revitalizar e divulgar o chamado Centro Antigo da cidade e atrair as pessoas para adensar a região. A ideia também é promover o aumento da oferta do comércio e de serviços relacionados, principalmente à noite e aos finais de semana, permitir a possibilidade de funcionamento do comércio, serviços e empresas pelo período de 24h, criar um ambiente seguro e convidativo para a circulação e permanência dos frequentadores e trabalhadores, diversificar as atividades econômicas e valorizar a atratividade turística da área.
- A Lei estabelece o estímulo a atividades econômicas nesta área através de incentivos fiscais, como isenção de taxas e impostos, por período determinado, além da simplificação dos procedimentos para instalação e funcionamento.
- Para realizar a melhoria de infraestrutura do projeto, a Secretaria Municipal de Turismo teve um aporte de R$ 28 milhões do Ministério do Turismo, que serão usados para reformulação das calçadas, iluminação, monitoramento 24h e segurança reforçada.



Fonte: Prefeitura de São Paulo



CONSIDERAÇÕES

- A cidade é a principal economia do país, entre as líderes de atração de investimentos além de ser a principal no ranking das metrópoles globais mais influentes.
- São Paulo é um destino com diversas vocações e, além de ser um importante centro financeiro reconhecido no âmbito nacional e internacional, é um destino de cultura, de gastronomia, referência na área médica e na educação e que recebe milhares de turistas por ano, seja ele corporativo ou a lazer.
- A cidade possui uma estrutura completa de comércio e serviços disponível disponíveis 24 horas por dia e oferece diversas opções de transporte público, são 15 linhas de metrô e trem e 1.300 linhas de ônibus além de uma frota de 34 mil taxis.
- A região central foi um dos primeiros eixos comerciais de São Paulo. Hoje, além de concentrar grande parte dos atrativos históricos e culturais da cidade, oferta ao turista variadas opções de comércio e entretenimento, além da facilidade de locomoção principalmente via transporte público.
- Desde o início do Século XXI há um esforço do poder público em revitalizar o Centro Histórico da cidade, principalmente trazendo moradores para a região. Esse processo de convencimento começa a dar resultados, no entorno imediato do empreendimento em estudo há vários lançamentos imobiliários, fato que tende a melhorar a oferta de serviços fora do horário comercial.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ÍNDICE

~~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. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
7. Metodologia Escolhida
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. 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
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)
11. Anexos



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

MACROLOCALIZAÇÃO - LUZ

- Integrante do bairro Bom Retiro e tradicional ponto turístico do centro de São Paulo, a Luz abriga museus, a estação ferroviária e é também conhecido polo de compras da cidade.
- Localizam-se nesta região os atrativos turísticos Jardim da Luz, a Estação da Luz (estação de metrô e estação ferroviária), o Museu da Língua Portuguesa, o Mosteiro Luz, o Museu de Arte Sacra de São Paulo e a Pinacoteca do Estado de São Paulo - Museu de São Paulo de Arte Contemporânea.
- O Bom Retiro é também um polo nacional de confecção, com diversas lojas que atraem excursões de ônibus e viajantes de todo o Brasil, que fazem compras para o mercado do atacado e varejo. A Rua José Paulino, a mais famosa no bairro, possui mais de 300 lojas de diversos segmentos e chega a receber 80 mil pessoas diariamente. No bairro há também a Rua São Caetano, conhecida como Rua das Noivas, com mais de 20 lojas especializadas.













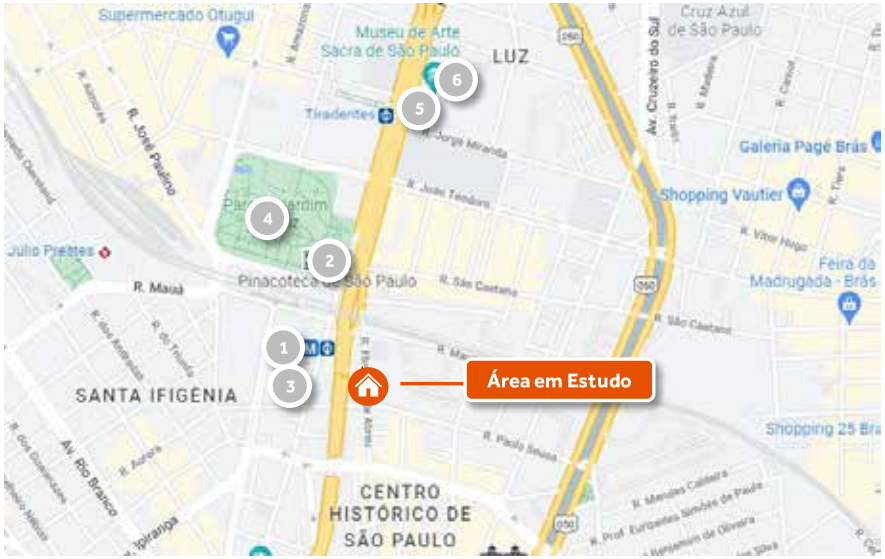
Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting. Elaboração: Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

MACROLOCALIZAÇÃO – ATRATIVOS CULTURAIS



Item	Ponto de Interesse	Distância	Tempo - Carro
1	Estação da Luz	1,7 km	6 min
2	Pinacoteca	1,5 km	5 min
3	Museu da Língua Portuguesa	1,7 km	6 min
4	Jardim da Luz	1,3 km	4 min
5	Mosteiro da Luz	800 m	2 min
6	Museu da Arte Sacra de São Paulo	800 m	2 min

*A partir do terreno em estudo
Obs.: Trajetos estimados de automóvel via Google Maps em 07/12/2023

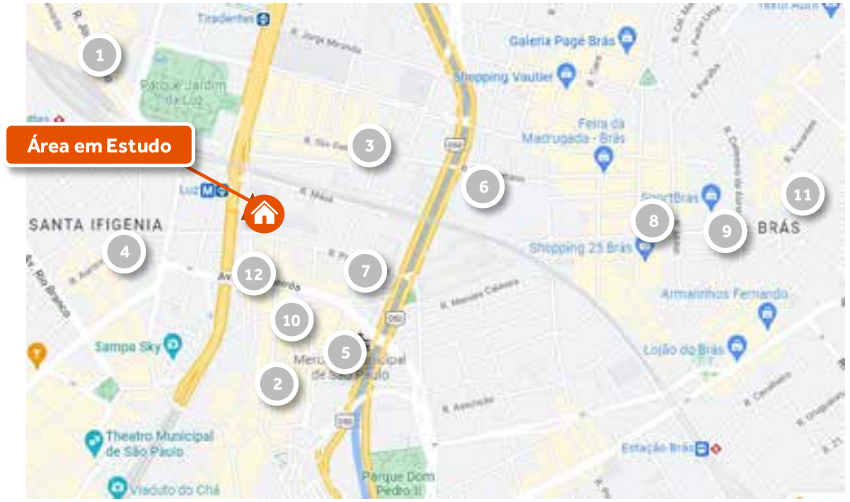
Fonte: Portal Visite São Paulo, Google Maps

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

MACROLOCALIZAÇÃO – COMPRAS



Item	Ponto de Interesse	Distância	Tempo - Carro
1	Rua José Paulino	1,9 km	6 min
2	Rua 25 de Março	2,4 km	7 min
3	Rua São Caetano (Rua das Noivas)	900 m	3 min
4	Rua Santa Ifigênia	2,4 km	7 min
5	Mercado Municipal	1,6 km	5 min
6	Circuito das Compras (Feira da Madrugada)	1,2 km	5 min
7	Rua Paulo Souza	2,5 km	8 min
8	Rua Oriente	2 km	7 min
9	Rua Maria Marcolina	2,3 km	7 min
10	Rua Barão de Duprat	2,5 km	8 min
11	Rua Joli	3,1 km	10 min
12	Av. Senador Queirós	1,9 km	6 min

*A partir do terreno em estudo
Obs.: Trajetos estimados de automóvel via Google Maps em 07/12/2023

Fonte: Portal Visite São Paulo, Google Maps

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

MACROLOCALIZAÇÃO

- A infraestrutura urbana e a diversificada oferta de serviços fazem do centro de São Paulo um local estratégico, tanto para o turista que permanecerá na região, como para aquele que precisa se deslocar para outras regiões da cidade.
- A partir da Luz é possível chegar a qualquer região da cidade utilizando transporte público: Linha 1 - Azul do metrô (Norte – Sul), Linha 4 - Amarela do metrô (Sudeste – Sudoeste), Linha 11 - Coral da CPTM (expresso Leste), Linha 7 - Rubi da CPTM (Jundiaí – Paranapiacaba) e a partir destas linhas é possível acessar todas as demais do sistema de transportes ferroviários.
- Partindo da Estação da Luz também é possível chegar ao GRU Airport. Os trens do Expresso Aeroporto ligam a estação Luz da CPTM à estação Aeroporto Guarulhos da CPTM, que está a 500 metros do Terminal 1, a 2 km do Terminal 2 e a 3 km do Terminal 3. As transferências entre metrô e CPTM e o Expresso Aeroporto são gratuitas.
- A região também conta com o Terminal Parque Dom Pedro II, um dos terminais mais movimentados da cidade, que atende em 89 itinerários as regiões Leste, Sudeste e Nordeste.



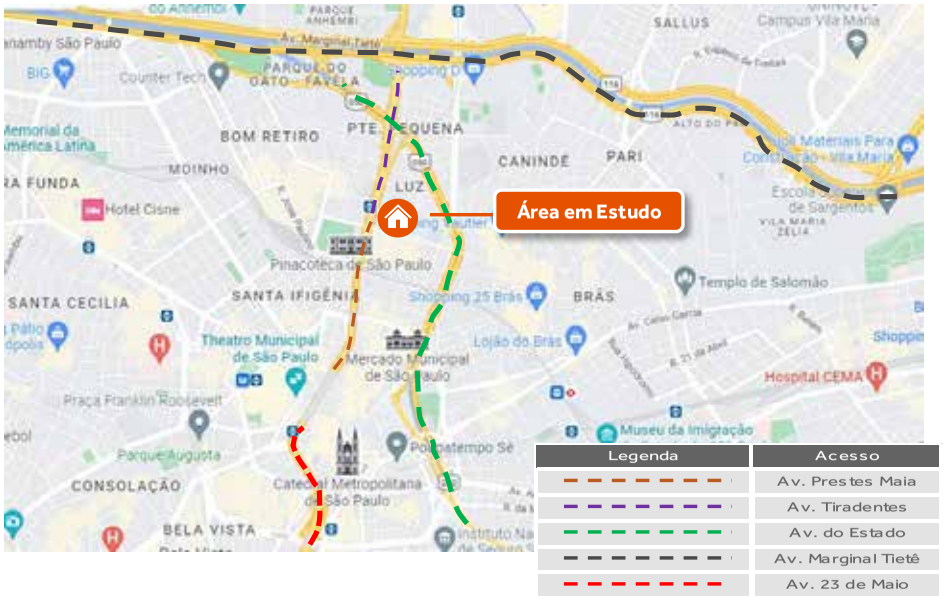
Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting. Elaboração: Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

MACROLOCALIZAÇÃO

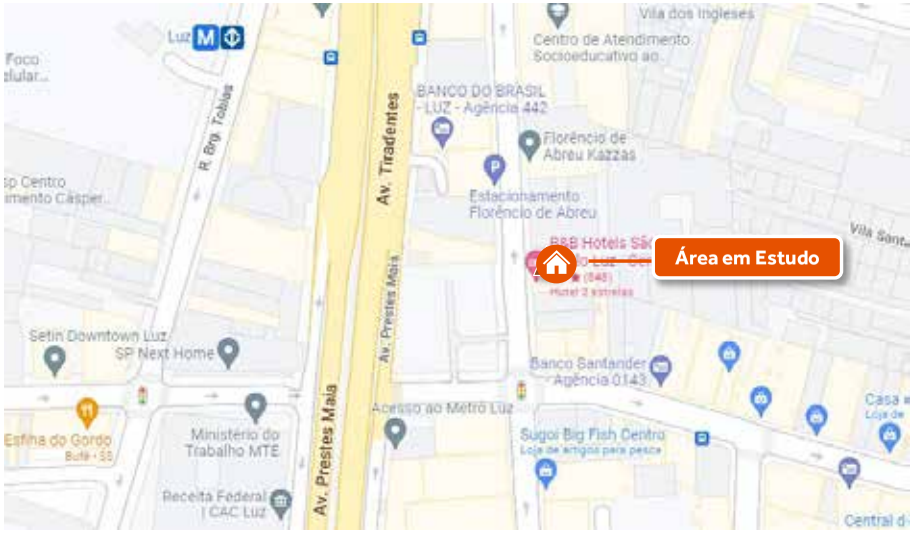
- A área em estudo é ponto de entroncamento de importantes vias do município, como:
- Av. Prestes Maia - faz parte do corredor norte-sul, serve de ligação a outras vias arteriais da cidade;
- Av. Tiradentes – uma das principais artérias do trânsito de São Paulo, faz parte do corredor norte-sul;
- Av. do Estado – liga a Marginal Tietê e o centro da cidade com os bairros do sudeste, grande ABC e sistema Anchieta – Imigrantes;
- Av. Marginal Tietê - principal via expressa da cidade, por interligar as regiões oeste, norte, centro e leste. Se conecta diretamente às rodovias Castelo Branco, Anhanguera, Bandeirantes, Presidente Dutra, Fernão Dias e Ayrton Senna e ao GRU Airport; e
- Av. 23 de Maio – principal corredor de ligação norte-sul.



Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting. Elaboração: Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

TERRENO EM ESTUDO





Fonte: Google Maps, Elaboração: Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo



TERRENO EM ESTUDO







Fonte: Pesquisa de campo Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



CONSIDERAÇÕES

- A localização estratégica do projeto em estudo viabiliza a atração de diversificada demanda:
    - Compras: proximidade com o Circuito das Compras, Rua São Caetano, Rua José Paulino e demais destinos do bairro Bom Retiro;
    - Negócios e eventos: facilidade de acesso tanto de transporte público como de automóvel para os principais espaços de eventos de São Paulo; e,
    - Lazer: proximidade de atrativos culturais e facilidade de locomoção através de transporte público para demais pontos da cidade.
- Os incentivos ficais oferecidos pela Lei nº 17.332 de 2020 - Triângulo SP, por exemplo, projetam para esta região um futuro com maior circulação de moradores, trabalhadores, aumento da oferta de serviços básicos e entretenimento, de forma a valorizar ainda mais a região.
- **Tendo em vista os atributos descritos nos slides anteriores, consideramos o terreno adequado para a inserção de um produto hoteleiro.**

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ÍNDICE

~~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. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro

7. Metodologia Escolhida

8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

9. 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

10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)

11. Anexos



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

HOTELARIA EM SÃO PAULO

- A hotelaria de São Paulo é marcada pela presença dos seguintes segmentos:

    1. Negócios: Empresarial, compras e tripulantes.
    2. M.I.C.E.: Eventos empresariais e exposições.
    3. Lazer e Cultura: Mega eventos de esporte e entretenimento, polo teatral e gastronômico e compras.
    4. Saúde & Educação: Concentração de importantes centros médicos, congressos ligados às universidades, cursos de extensão e pós-graduação.

- A diversidade de segmentos atendidos faz de São Paulo um mercado complexo e aberto a várias oportunidades. Dessa forma, seguindo os geradores de demanda, há diversos núcleos hoteleiros espalhados pela cidade.

- O núcleo hoteleiro do Centro da cidade atende a todos os segmentos destacados, com a característica de atender o público mais sensível à preço (preferência por hotéis econômicos e supereconômicos), que a partir da região central conseguem, com facilidade e economia, se movimentar pela cidade.

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

OFERTA COMPETITIVA

- Para identificação da cesta competitiva, considerou-se inicialmente como referência de mercado os empreendimentos localizados na região central da cidade de São Paulo, como Luz, Bom Retiro, Bela Vista, Brás, Consolação, Liberdade, República, Sé, Santa Cecília, Higienópolis e Santa Ifigênia, além de hotéis situados nos bairros Santana, Carandiru e Parque Anhembi, pela proximidade alguns dos principais geradores de demanda da região, os centros de eventos Anhembi e Expo Center Norte.
- Em entrevista concedida pelo Gerente Operacional do Hotel B&B São Paulo Luz, foi informado que os hotéis localizados no bairro Barra Funda também são considerados na cesta competitiva, pela proximidade com os espaços de eventos Expo Barra Funda e Allianz Parque.
- Foram considerados os hotéis de categoria econômica e supereconômica destas localidades.
- A pesquisa resultou em 27 empreendimentos, que juntos oferecem 4.721 Uhs ao mercado.

Fonte: Hotel B&B São Paulo Luz/ Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting



OFERTA COMPETITIVA (1/2)

Tabela de Oferta				
Item	Inauguração	Hotel	UH	Categoria
1	2017	Ramada Encore São Paulo Tiradentes	179	4.Econômico
2	2006	Hotel Mega Polo	184	4.Econômico
3	2009	155 Hotel	76	4.Econômico
4	2007	Hotel Shopping Family	242	4.Econômico
5	NI	Hotel Augusta Boulevard	80	4.Econômico
6	2005	Ibis Styles São Paulo Anhembi	187	4.Econômico
7	2011	Hotel Leques Brasil	56	4.Econômico
8	2019	Ibis Styles São Paulo Centro	190	4.Econômico
9	1999	Ibis SP Expo Barra Funda	286	4.Econômico
10	2016	Ibis Styles São Paulo Barra Funda	308	4.Econômico
11	1943	Monreale Plus Excelsior	198	4.Econômico
12	2005	Slaviero Downtown São Paulo	260	4.Econômico
13	1964	Hotel Normandie	161	4.Econômico
14	1996	San Juan Business São Paulo	63	4.Econômico
15	2014	Total Brás Hotel	240	4.Econômico

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



OFERTA COMPETITIVA (2/2)

Tabela de Oferta				
Item	Inauguração	Hotel	UH	Categoria
16	2007	Ibis Budget São Paulo Centro São João	260	5.Supereconômico
17	NI	Fênix Hotel Bom Retiro	66	5.Supereconômico
18	1983	Gran Villagio Hotel SP	150	4.Econômico
19	2016	Ibis Budget SP Frei Caneca	166	5.Supereconômico
20	2003	Ibis Budget SP Paulista	399	5.Supereconômico
21	NI	Hotel Real Castilha	87	5.Supereconômico
22	1950	Hotel San Raphael	214	5.Supereconômico
23	2000	Hotel Moncloa	45	5.Supereconômico
24	NI	Dan Inn Higienópolis	43	5.Supereconômico
25	2017	Travel Inn Brás	120	5.Supereconômico
26	NI	Hotel Nacional Inn	260	5.Supereconômico
27	2021	Rio By Bourbon Barra Funda	201	3.Midscale
			4.721	

* Braston VOA Business Hotel São Paulo mudou para Gran Villagio Hotel SP.

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

OFERTA COMPETITIVA

- De acordo com suas características, os empreendimentos foram categorizados em termos de competitividade, conforme abaixo:
- Os hotéis diferenciam-se entre si e com o hotel em estudo, seja por preço, localização, produto, serviços ou demanda, por exemplo. Desta forma, cada hotel da cesta competitiva foi analisado e classificado a partir dos seguintes índices de competitividade:
    - **1. Primária:** compete 100% com o hotel em estudo e todas as UH's são consideradas no grupo competitivo;
    - **2. Secundária:** compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de UH's são consideradas no grupo competitivo;
    - **3. Terciária:** compete 25% com o hotel em estudo e um quarto do número total de UH's são consideradas no grupo competitivo; e,
    - **4. Não competitivo:** onde o produto é retirado do grupo por não oferecer UH's que possam vir a concorrer com o hotel em estudo.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

OFERTA COMPETITIVA (1/2)

Tabela de Oferta							
Item	Inauguração	Hotel	UH	Categoria	Competitivade	IC	UH Comp.
1	2017	Ramada Encore São Paulo Tiradentes	179	4.Econômico	Primária	100%	179
2	2006	Hotel Mega Polo	184	4.Econômico	Primária	100%	184
3	2009	155 Hotel	76	4.Econômico	Primária	100%	76
4	2007	Hotel Shopping Family	242	4.Econômico	Primária	100%	242
5	NI	Hotel Augusta Boulevard	80	4.Econômico	Primária	100%	80
6	2005	Ibis Styles São Paulo Anhembi	187	4.Econômico	Primária	100%	187
7	2011	Hotel Leques Brasil	56	4.Econômico	Primária	100%	56
8	2019	Ibis Styles São Paulo Centro	190	4.Econômico	Primária	100%	190
9	1999	Ibis SP Expo Barra Funda	286	4.Econômico	Primária	100%	286
10	2016	Ibis Styles São Paulo Barra Funda	308	4.Econômico	Primária	100%	308
11	1943	Monreale Plus Excelsior	198	4.Econômico	Primária	100%	198
12	2005	Slaviero Downtown São Paulo	260	4.Econômico	Primária	100%	260
13	1964	Hotel Normandie	161	4.Econômico	Primária	100%	161
14	1996	San Juan Business São Paulo	63	4.Econômico	Primária	100%	63
15	2014	Total Brás Hotel	240	4.Econômico	Primária	100%	240

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

OFERTA COMPETITIVA (2/2)

Tabela de Oferta							
Item	Inauguração	Hotel	UH	Categoria	Competitivade	IC	UH Comp.
16	2007	Ibis Budget São Paulo Centro São João	260	5.Supereconômico	Secundária	50%	130
17	NI	Fenix Hotel Bom Retiro	66	5.Supereconômico	Secundária	50%	33
18	1983	Gran Villagio Hotel SP	150	4.Econômico	Primária	100%	150
19	2016	Ibis Budget SP Frei Caneca	166	5.Supereconômico	Secundária	50%	83
20	2003	Ibis Budget SP Paulista	399	5.Supereconômico	Secundária	50%	200
21	NI	Hotel Real Castilha	87	5.Supereconômico	Secundária	50%	44
22	1950	Hotel San Raphael	214	5.Supereconômico	Secundária	50%	107
23	2000	Hotel Moncloa	45	5.Supereconômico	Secundária	50%	23
24	NI	Dan Inn Higienópolis	43	5.Supereconômico	Secundária	50%	22
25	2017	Travel Inn Brás	120	5.Supereconômico	Secundária	50%	60
26	NI	Hotel Nacional Inn	260	5.Supereconômico	Secundária	50%	130
27	2021	Rio By Bourbon Barra Funda	201	3.Midscale	Terciária	25%	50
			4.721				**3.740**

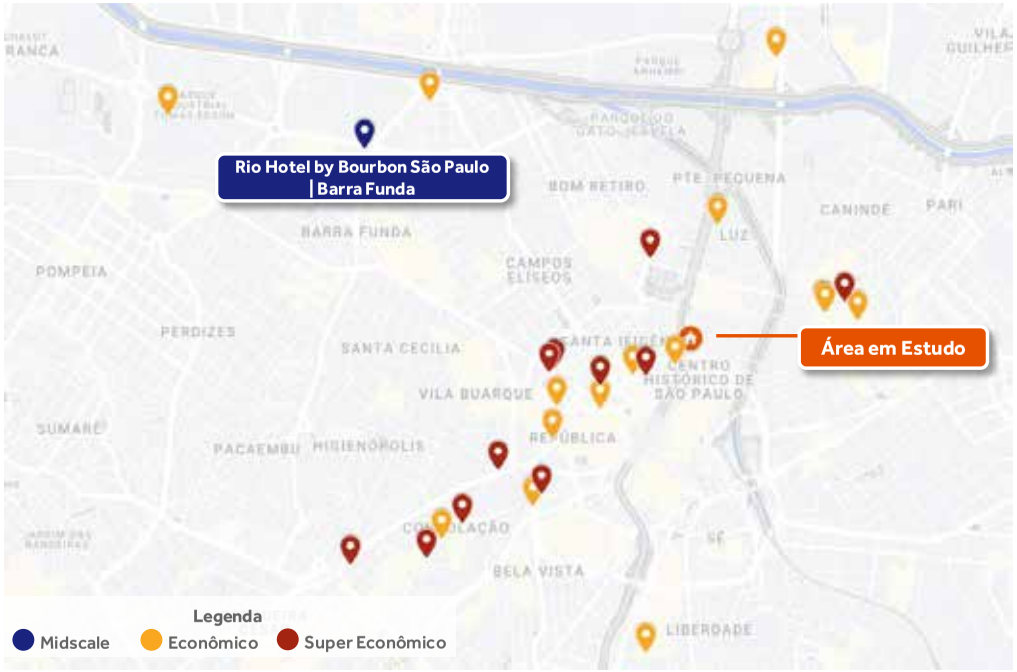
* Braston VOA Business Hotel São Paulo mudou para Gran Villagio Hotel SP.

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo



OFERTA COMPETITIVA



Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting/ Google Maps.

Rubrica do responsável pelo estudo

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

OFERTA COMPETITIVA

Recorte 1



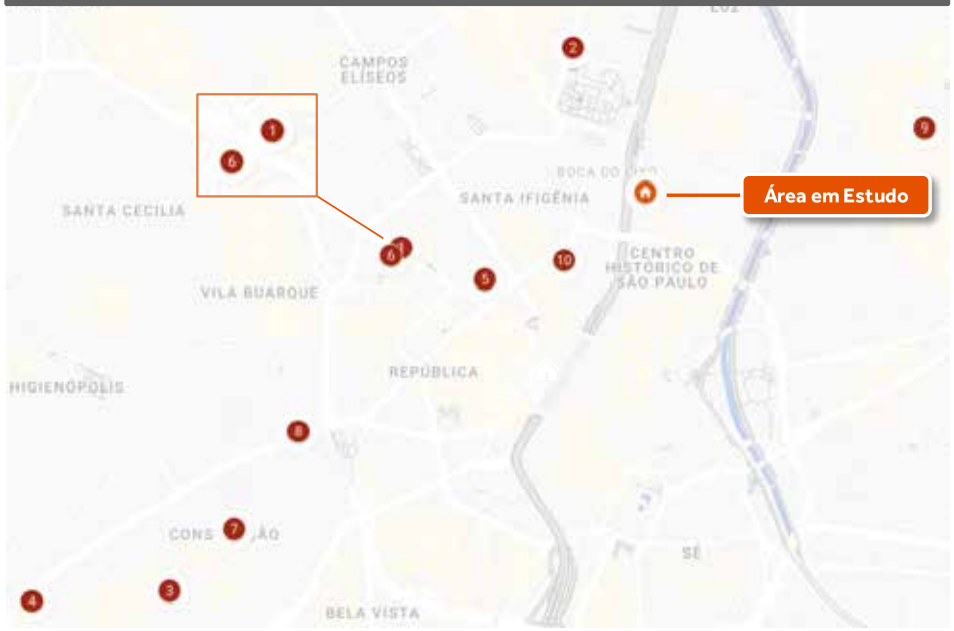
1. Ramada Encore São Paulo Tiradentes
2. Hotel Mega Polo
3. 155 Hotel
4. Hotel Shopping Family
5. Hotel Augusta Boulevard
6. Ibis Styles São Paulo Anhembi
7. Hotel Leques Brasil
8. Ibis Styles São Paulo Centro
9. Ibis SP Expo Barra Funda
10. Ibis Styles São Paulo Barra Funda
11. Monreale Plus Excelsior
12. Slaviero Downtown São Paulo
13. Hotel Normandie
14. San Juan Business São Paulo
15. Total Brás Hotel
16. Gran Villagio Hotel SP

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting/ Google Maps.



OFERTA COMPETITIVA

Recorte 2



1. Ibis Budget São Paulo Centro São João
2. Fênix Hotel Bom Retiro
3. Ibis Budget SP Frei Caneca
4. Ibis Budget SP Paulista
5. Hotel Real Castilha
6. Hotel San Raphael
7. Hotel Moncloa
8. Dan Inn Higienópolis
9. Travel Inn Brás
10. Hotel Nacional Inn

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting/ Google Maps.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

OFERTA 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 considerando 01 dia durante a semana e 01 dia no fim de semana, para diárias em apartamento individual (*single*). 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.
- A taxa de ocupação do mercado em estudo está em 60,80% com uma diária média sem refeições de aproximadamente R$ 202,58.

Tabela de Oferta - Grupo Competitivo e Demanda												
Item	Inauguração	Hotel	UH Comp.	Quadro de Diárias - Single UH Base						DM (sem refeições)	Pensão
				Webpage	Hotel	Trivago	Booking	Eventos / Pacotes	Média		
1	2017	Ramada Encore São Paulo Tiradentes	179	R$ 264,14	R$ 264,14	R$ 248,29	R$ 277,71	R$ 184,90	R$ 238,33	R$ 212,33	café da manhã
2	2006	Hotel Mega Polo	184	R$ 259,20	R$ 253,60	R$ 331,29	R$ 324,00	R$ 179,48	R$ 274,08	R$ 248,08	café da manhã
3	2009	155 Hotel	76	R$ 250,00	R$ 250,00	R$ 280,00	R$ 330,00	R$ 175,00	R$ 262,00	R$ 236,00	café da manhã
4	2007	Hotel Shopping Family	242	R$ 194,33	R$ 192,19	R$ 201,14	R$ 213,71	R$ 135,28	R$ 190,98	R$ 164,98	café da manhã
5	NI	Hotel Augusta Boulevard	80	R$ 311,38	R$ 332,00	R$ 370,71	R$ 381,00	R$ 225,18	R$ 332,55	R$ 306,55	café da manhã
6	2005	Ibis Styles São Paulo Anhembi	187	R$ 337,37	R$ 337,37	R$ 337,86	R$ 338,29	R$ 236,16	R$ 303,88	R$ 303,88	sem café
7	2011	Hotel Leques Brasil	56	R$ 412,50	R$ 413,00	R$ 408,00	R$ 424,00	R$ 288,93	R$ 397,59	R$ 397,59	sem café
8	2019	Ibis Styles São Paulo Centro	190	R$ 268,01	R$ 268,01	R$ 268,71	R$ 273,00	R$ 187,61	R$ 242,01	R$ 216,01	café da manhã
9	1999	Ibis SP Expo Barra Funda	286	R$ 301,68	R$ 301,68	R$ 302,00	R$ 302,00	R$ 211,18	R$ 271,62	R$ 271,62	sem pensão
10	2016	Ibis Styles São Paulo Barra Funda	308	R$ 285,52	R$ 285,52	R$ 280,86	R$ 396,71	R$ 199,86	R$ 278,58	R$ 278,58	sem café
11	1943	Monreale Plus Excelsior	198	R$ 252,70	R$ 253,00	R$ 266,00	R$ 279,00	R$ 177,00	R$ 234,56	R$ 234,56	sem café
12	2005	Slaviero Downtown São Paulo	260	R$ 253,02	R$ 253,02	R$ 261,00	R$ 286,57	R$ 177,11	R$ 233,79	R$ 207,79	café da manhã
13	1964	Hotel Normandie	161	R$ 172,68	R$ 168,80	R$ 178,91	R$ 173,00	R$ 119,52	R$ 155,06	R$ 129,06	café da manhã

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

OFERTA COMPETITIVA

Tabela de Oferta - Grupo Competitivo e Demanda											DM (sem refeições)	Pensão
Item	Inauguração	Hotel	UH Comp.	Quadro de Diárias - Single UH Base								
				Webpage	Hotel	Trivago	Booking	Eventos / Pacotes	Média			
14	1996	San Juan Business São Paulo	63	R$ 214,29	R$ 212,06	R$ 216,29	R$ 232,43	R$ 149,22	R$ 196,05	R$ 170,05	café da manhã
15	2014	Total Brás Hotel	240	R$ 210,00	R$ 210,00	R$ 221,51	R$ 223,66	R$ 147,00	R$ 201,67	R$ 175,67	café da manhã
16	2007	Ibis Budget São Paulo Centro São João	130	R$ 171,00	R$ 171,00	R$ 180,57	R$ 179,43	R$ 119,70	R$ 148,88	R$ 148,88	sem café
17	NI	Fenix Hotel Bom Retiro	33	R$ 187,69	R$ 189,86	R$ 203,95	R$ 214,71	R$ 132,14	R$ 188,56	R$ 165,16	café da manhã
18	1983	Gran Villagio Hotel SP *	150	R$ 190,17	R$ 190,17	R$ 0,00	R$ 233,00	R$ 133,12	R$ 179,72	R$ 153,72	café da manhã
19	2016	Ibis Budget SP Frei Caneca	83	R$ 239,05	R$ 239,05	R$ 233,00	R$ 233,00	R$ 167,33	R$ 226,26	R$ 226,26	sem café
20	2003	Ibis Budget SP Paulista	200	R$ 252,39	R$ 252,39	R$ 264,86	R$ 264,86	R$ 176,67	R$ 230,47	R$ 230,47	sem pensão
21	NI	Hotel Real Castilha	44	R$ 160,21	R$ 165,16	R$ 200,14	R$ 200,14	R$ 113,88	R$ 169,81	R$ 146,41	café da manhã
22	1950	Hotel San Raphael	107	R$ 272,29	R$ 272,29	R$ 265,86	R$ 265,86	R$ 190,60	R$ 247,93	R$ 224,53	café da manhã
23	2000	Hotel Moncloa	23	R$ 350,00	R$ 350,00	R$ 374,29	R$ 370,00	R$ 245,00	R$ 340,81	R$ 317,41	café da manhã
24	NI	Dan Inn Higienópolis	22	R$ 191,00	R$ 191,00	R$ 228,86	R$ 228,86	R$ 133,70	R$ 190,86	R$ 167,46	café da manhã
25	2017	Travel Inn Brás	60	R$ 263,50	R$ 263,50	R$ 283,57	R$ 298,14	R$ 184,45	R$ 262,28	R$ 238,88	café da manhã
26	NI	Hotel Nacional Inn	130	R$ 248,71	R$ 248,71	R$ 234,86	R$ 231,57	R$ 174,10	R$ 218,57	R$ 218,57	sem café
27	2021	Rio By Bourbon Barra Funda	50	R$ 386,46	R$ 386,46	R$ 353,57	R$ 418,71	R$ 270,52	R$ 349,88	R$ 349,88	sem café
			3.740						R$ 216,89	R$ 202,58	

* Braston VOA Business Hotel São Paulo mudou para Gran Villagio Hotel SP.

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

OFERTA E DEMANDA

- A macrorregião é formada por hotéis antigos e com baixo nível de profissionalização, esses empreendimentos normalmente atendem a demanda de clientes corporativos, público de compras das regiões da 25 de Março, Bom Retiro e Brás, além deste mercado os empreendimentos recebem hóspedes que se destinam aos eventos sediados pelos espaços Anhembi e Expo Center Norte.
- Assim como em mercados corporativos a maior demanda está concentrada durante o período da semana com picos esporádicos durante os fins de semana. O perfil predominante são de clientes que se hospedam durante a semana, principalmente entre terça-feira a sexta-feira.
- Com a retomada dos eventos, viagens corporativas e reabertura dos comércios, a taxa de ocupação dos hotéis no ano de 2022 se manteve em alta, assim como os valores de diárias ofertados.
- O mercado opera com diária flutuante, que varia de acordo com a taxa de ocupação e eventos. Notou-se na pesquisa que os preços das diárias são maiores durante a semana que aos finais de semana ou feriados, o que reflete o perfil de negócios destes empreendimentos.

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.



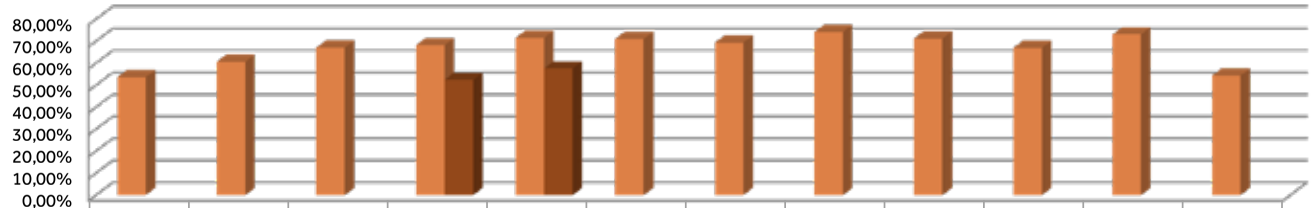
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

DESEMPENHO POR REGIÃO - 2022

- No recorte direcionado por regiões, os dados divulgados pelo Observatório do Turismo de São Paulo apontam o desempenho da região do Centro/ Bela Vista com taxa de ocupação de 66,56% em 2022, e da região Norte (o observatório só divulgou os meses de abril e maio), com taxa de ocupação média de 66,17% no mesmo ano. Em relação a diária média, a região Centro/ Bela Vista apresentou R$ 524,98 e a região Norte R$ 342,42. No acumulado de janeiro a outubro de 2023 a região da Bela Vista apresentou um a taxa de ocupação acumulada de 65,60% e uma diária média de R$ 606,00.

- As duas áreas analisadas apresentam desempenho satisfatório. Conforme mapa no próximo slide, a área em estudo está bem posicionada com fácil acesso aos principais pontos de interesse de ambas as regiões.

Taxa de Ocupação 2022 | Por Região



	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Centro / Bela vista	53,65%	60,74%	67,10%	68,25%	71,60%	71,11%	69,35%	74,26%	71,27%	66,97%	73,15%	54,37%
Norte				52,45%	57,65%							

Fonte: Observatório do Turismo de São Paulo

Rubrica do responsável pelo estudo

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

DESEMPENHO POR REGIÃO - 2022



Fonte: Observatório do Turismo de São Paulo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

OFERTA COMPETITIVA – OFERTA FUTURA

- Foram realizadas buscas junto a órgãos do ramo hoteleiro, websites e pesquisa in loco, onde foram identificados novos investimentos em hotelaria, que competirão com o hotel em estudo.
- Trata-se do Hotel Tru By Hilton Belém e o Hotel Go Inn República.
- Assim como os hotéis da cesta competitiva, os hotéis da oferta futura também passaram por análise para se identificar a competitividade dos mesmos com o B&B São Paulo Luz e qual o real número de unidades são consideradas como concorrentes.
- A oferta futura disponibilizará ao mercado mais 587 unidades habitacionais, das quais 372 competirão com o hotel em estudo.

Tabela de Oferta Futura

Item	Inauguração	Hotel	UH	Categoria	Competitivade	IC	UH Comp.
1	2026	Tru By Hilton Belém	287	4.Econômico	Terciária	25%	72
2	2026	Go Inn República *	300	5.Supereconômico	Não competitiva	0%	300
			587				**72**

*O projeto não está confirmado.

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

CONSIDERAÇÕES

- O hotel em estudo terá captação de demanda proveniente dos destinos de compras: Circuito das Compras (Feira da Madrugada), Bom Retiro (Rua José Paulino, Rua São Caetano), Rua 25 de Março. Além disso, também terá demanda derivada dos eventos que estão em retomada, nos espaços já mencionados e em menor escala, o público de lazer que visita a cidade aos finais de semana e feriados prolongados.
- A sazonalidade local acompanha o ritmo dos destinos de negócios, tendo maior ocupação de segunda à sexta. A baixa temporada ocorre nos períodos de férias escolares e estabilidade nos demais meses do ano.
- O mercado hoteleiro estudado apresentou resultados satisfatórios, em constante recuperação, com taxa de ocupação média acima de 60%.

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ÍNDICE

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. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
7. Metodologia Escolhida
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. 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
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)
11. Anexos



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

- O hotel em estudo está direcionado para atender principalmente o mercado de negócios e eventos.
- A marca B&B se posiciona como uma opção moderna e com serviços essenciais para o público que busca economia e qualidade. O conceito da marca abrange serviços selecionados com recursos de alta qualidade.
- Em termos de serviços e diária média, está posicionado como um hotel de categoria econômica. A diária média estimada para o hotel, no momento, é equivalente a valores correntes de hoje de **R$ 230,00**.

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

O HOTEL x MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

- Para efeito de cálculo da taxa de projeção de demanda foram utilizados os seguintes dados:
- A cidade de São Paulo possui um mercado hoteleiro consolidado com acompanhamento sistemático de seu desempenho.
- Para o cálculo da demanda foram utilizados como base os dados coletados no Observatório do Turismo que acompanha o desempenho em toda a cidade.
- A base considera o histórico de mais de 10 anos de operação e apontam tendência, o que gerou índice de crescimento de **5,40%.**
- Para não subestimar a demanda projetada, o crescimento foi ajustado conforme tabela ao lado.

Demanda Hoteleira		
2023		
Oferta	4.721	3061
TO	64,83%	
2006		
Oferta	2.038	1319
TO	64,74%	
Demanda Hoteleira		
2023	3.061	5,40%
2006	1.319	

Taxas de Projeção de Demanda		
Período	Corte	Taxa
2022 a 2026	60,00%	2,16%
2027 a 2030	60,00%	2,16%
2031 a 2033	60,00%	2,16%

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

O HOTEL x MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

- Aplicando-se as taxas e projeção de demanda obtidas no número inicial de demanda gerada pelo número de diárias vendidas em 2023, conforme a apuração da pesquisa de campo, chega-se à seguinte projeção de demanda – diárias vendidas/dia.

Projeção Demanda	
Ano	Demanda
2022	2.274
2023	2.323
2024	2.373
2025	2.424
2026	2.477
2027	2.530
2028	2.585
2029	2.641
2030	2.698
2031	2.756
2032	2.816

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

O HOTEL x MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

- A oferta futura identificada foi somada à oferta do grupo competitivo destacado.

Entradas:

2023 - Entrada de 0 uhs
2025 - Entrada de 0 uhs

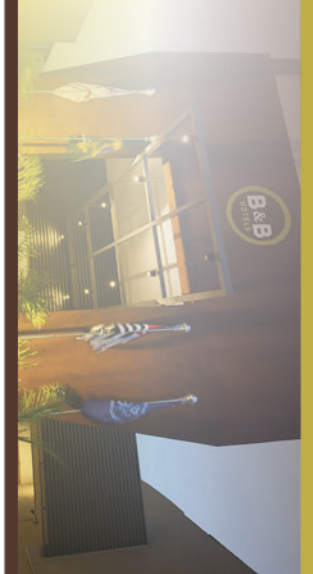
Saídas:

2025 – Saída : 20% do total de Uhs competitivas

Projeção de Oferta				
	Inicial	Entrada	Saída	Final
2022	3.740			3.740
2023	3.740	0		3.740
2024	3.740			3.740
2025	3.740	0	187	3.553
2026	3.553			3.553
2027	3.553			3.553
2028	3.553			3.553
2029	3.553			3.553
2030	3.553			3.553
2031	3.553			3.553
2032	3.553			3.553

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

O HOTEL x MERCADO: DESEMPENHO

- O estudo de performance aponta a possibilidade de um hotel com 292 unidades hoteleiras. Sugere-se que o hotel seja posicionado um hotel econômico:

	Oferta			Hotel X Mercado			Demanda		Desempenho	
	Mercado	Hotel	Total	D. Ideal	Penetração	Pick UP	Mercado	Hotel	% TO	DM
2024	3.740	292	4.032	7,24%	95,00%	6	2.373	169	57,97%	R$ 260,00
2025	3.740		4.032	7,24%	100,00%	6	2.424	182	62,18%	R$ 273,00
2026	3.553		3.845	7,59%	100,00%	6	2.477	194	66,47%	R$ 283,92
2027	3.553		3.845	7,59%	100,00%	6	2.530	198	67,86%	R$ 293,86
2028	3.553		3.845	7,59%	100,00%	6	2.585	202	69,28%	R$ 302,67

- Diária média sugerida pelo operador, não é promessa de resultado.

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

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.
- **Pick Up:** Demanda captada fora do grupo competitivo estimado.
- **Demanda do Hotel:** Aplicação da D. Ideal 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.
- **Restrições:** Não é promessa de resultado, a performance se baseia em metodologia que avalia condições atuais de mercado em um cenário estático.

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ÍNDICE

~~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. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro

7. Metodologia Escolhida

8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

9. 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

10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)

11. Anexos



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO, MONTAGEM, EQUIPAGEM, DECORAÇÃO, ENXOVAL E DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS

- Os preços de venda sugeridos estão apontados na tabela abaixo, com os valores em separado da unidade (construção + terreno). Não há desembolso previsto para FF&E inicial e pré-operacional e afiliação. Os mesmos serão arcados pela B&B Hotels – Locatária.

Tipologia	Nº de Uhs	m² privativo	Valor UH a Vista
Tipo 1	230	15,12	290.000
Tipo 2	30	13,75	263.724
Tipo 3	10	29,60	567.725
Tipo 4	5	27,00	517.857
Tipo 5	1	27,30	523.611
Tipo 6	4	25,40	487.169
Tipo 7	6	25,46	488.320
Tipo 8	1	27,62	529.749
Tipo 9	1	36,26	695.463
Tipo 10	4	24,00	460.317
Total/Média	292	16,31	-

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ÍNDICE

~~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. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro

7. Metodologia Escolhida

8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

9. 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

10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)

11. Anexos



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

CUSTOS ESTIMADOS

Gastos Contratuais e Remuneração dos proprietários:

- O contrato firmado entre a B&B Hotels e os proprietários de hotel é de locação, sendo uma parte fixa e outra variável.
- A B&B Hotels pagará em 2024 aluguel de R$ 4.729.901, conforme contrato, e complementa a parte variável em 33% do resultado operacional antes dos gastos de capital.
- A taxa contratuais existentes a favor da B&B Hotels é a relacionada como Gastos Administrativos que corresponde à 9% da receita bruta.

Custos Tributários:

- A operação do hotel será regida pela legislação vigente, com ISS Pis e Cogisn – todos considerados no demonstrativo de resultados .
- O sobre o pagamento de aluguel será aplicado a legislação vigente, conforme o perfil do proprietário (pessoa jurídica ou física) para o IRRF e CSLL.

Retenções e Descontos:

- Do valor total de aluguel apurado serão retidos os valores para pagamento de IPTU e outras taxas da propriedade, seguros, despesas com consultorias para os proprietários – hotel asset manager, e valor equivalente de 50% da taxa contratual para reposição do FF&E.

Fonte: B&B Hotels/ Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ÍNDICE

~~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. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro~~

7. Metodologia Escolhida

8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

9. 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

10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)

11. Anexos



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

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 os itens Análise do Posicionamento Competitivo e Penetração do Empreendimento no Mercado (taxa de ocupação e diária média prevista). O desempenho do hotel considera a atratividade do complexo em que ele se insere, com destaque para o desempenho da área de eventos e exposições influencia diretamente os resultados estimados para o hotel em estudo.
- O Fluxo de caixa para as análises financeiras foram estimados em 10 anos, sendo os cinco primeiros anos conforme as projeções de resultados, que serão apresentadas, a seguir e para os demais anos foi adotado um crescimento vegetativo de 0,5% a.a. Para o fluxo de caixa, tendo como base o resultado do quinto ano de operação.
- As receitas foram estimadas conforme valores médios de receita; esses valores foram pesquisados nos hotéis definidos na cesta competitiva.
- Os valores são correntes de dezembro de 2023, sem inflação, apresentados antes do Imposto de Renda.
- 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).

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

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 gastos foram estimados conforme médias de mercado e pesquisa direta na cidade, principalmente o gasto médio de folha de pagamento (cargos e salários).
- O hotel está em funcionamento, análise dos gastos também foram realizadas para melhor embasamento das projeções de resultados.
- As receitas e gastos foram majorados com aumentos reais ao longo das projeções de resultados (fluxo de caixa sem inflação em preços correntes), para simular dinâmica de ambiente empresarial normal.
- Honorários e Taxas Contratuais referentes à Marca e aos Administradores foram considerados e já estão refletidos no resultado apresentado.
- Termos específicos do demonstrativo de resultado foram detalhados no Glossário.
- 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.

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.



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 estruturado 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.
- **Centro de Receitas:** Habitação, Alimentos e Bebidas e Departamentos Menores (Lavanderia, Aluguel de Espaços 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.
- **Gastos de Propriedade/Capital:** Seguros, taxas, retenção para o fundo de reposição de FF&E, remuneração do asset manager e da rede hoteleira que tenham como base o Lucro Operacional Bruto, e outros gastos e receitas não operacionais.
- **Centro de Custos:** Administração e Geral, Manutenção, Marketing e Vendas, Água e Energia e honorários da rede hoteleira e do hotel asset manager e/ou mandatário que tenham como base a receita bruta ou líquida do hotel. 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) Marketing e Vendas – gastos gerais com a divulgação do hotel, incluem aqui também honorários de Marketing corporativo da rede e uso da marca (conforme contrato); (4) Água e Energia; (5) impostos de , PIS, COFINS e ICMS.

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.

Rubrica do responsável pelo estudo

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ÍNDICE

~~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. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro~~

~~7. Metodologia Escolhida~~

8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

9. 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

10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)

11. Anexos



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

RECEITAS – PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

Observações:

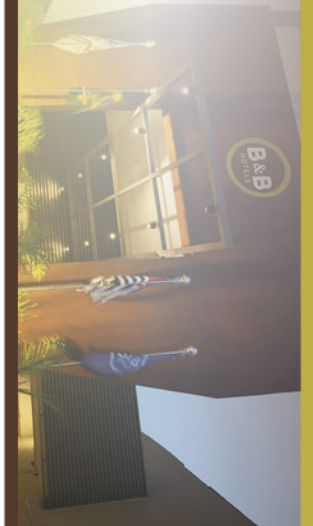
- O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6° estima-se estabilidade nos níveis do 5° ano de operação.
- Projeções baseadas no Item 4 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (7).

Estimativa de Vendas - Hospedagem					
	2024	2025	2026	2027	2028
Disponibilidade	106.580	106.580	106.580	106.580	106.580
Taxa de Ocupação	58,0%	62,2%	66,5%	67,9%	69,3%
Diárias Vendidas	61.782	66.273	70.841	72.324	73.839
Diária Média	260	273	284	294	303
Receita	16.063.262	18.092.543	20.113.224	21.252.918	22.349.001
Número de Hóspedes	74.138	79.528	85.009	86.789	88.607
RevPar	150,72	169,76	188,71	199,41	209,69

Receita de Alimentos e Bebidas					
	2024	2025	2026	2027	2028
Receita A&B	1.760.780,68	1.964.333,29	2.140.111,69	2.226.131,62	2.314.845,97
Alimentos	1.232.546,47	1.375.033,31	1.498.078,18	1.558.292,13	1.620.392,18
Bebidas	528.234,20	589.299,99	642.033,51	667.839,48	694.453,79
# Couverts	81.551,95	87.480,43	93.510,34	95.467,63	97.467,20
Valor Médio por Venda	21,59	22,45	22,89	23,32	23,75
Departamentos Menores					
	2024	2025	2026	2027	2028
Estacionamento	168.000,00	171.360,00	176.500,80	181.795,82	187.249,70
Outros	24.094,89	27.138,82	30.169,84	31.879,38	33.523,50
Total de Receitas	192.094,89	198.498,82	206.670,64	213.675,20	220.773,20

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

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	2024	2025	2026	2027	2028
Hospedagem	33	918.000	927.180	936.360	945.540	954.720
Alimentos e Bebidas	2	45.600	46.056	46.512	46.968	47.424
Administração e Segurança	2	113.400	127.260	128.520	129.780	131.040
Marketing e Vendas	0	0	0	0	0	0
Manutenção	4	96.000	96.960	97.920	98.880	99.840
Subtotal	41	1.173.000	1.197.456	1.209.312	1.221.168	1.233.024
+ Encargos e Benefícios	95%	1.114.350	1.137.583	1.148.846	1.160.110	1.171.373
Total de Folha de Pagamento		2.287.350	2.335.039	2.358.158	2.381.278	2.404.397
Salário Médio Ano 1		2.384				

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.



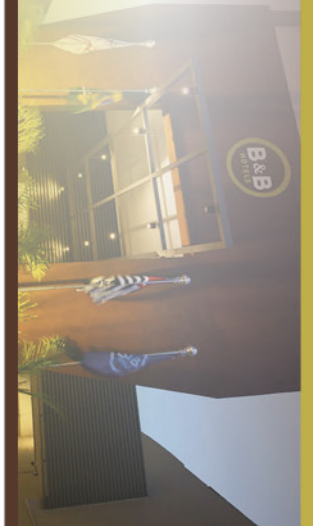
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

DRE: 1/3 - PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

	2.024		2.025		2.026		2.027		2.028
Receita Bruta	18.016.138		20.181.638		21.380.275		22.552.774		23.686.377
Receita Líquida	16.433.971		18.409.506		19.503.390		20.573.363		21.607.771
Habitações									
Receita Bruta	16.063.262	100,0%	18.026.118	100,0%	19.138.652	100,0%	20.222.449	100,0%	21.264.694
Receita Líquida	14.673.790	91,4%	16.466.859	91,4%	17.483.159	91,4%	18.473.207	91,4%	19.425.298
Gastos Gerais	2.700.232	16,8%	2.972.959	16,5%	3.136.357	16,4%	3.311.051	16,4%	3.491.874
Folha de Pagamento	1.790.100	11,1%	1.808.001	10,0%	1.825.902	9,5%	1.843.803	9,1%	1.861.704
Lucro ou Prejuízo do Departamento	10.183.458	63,4%	11.685.899	64,8%	12.520.900	65,4%	13.318.354	65,9%	14.071.720
	6.911.802	2.287.350,0							
Alimentos e Bebidas									
Receita Bruta	1.760.781	100,0%	1.957.121	100,0%	2.036.414	100,0%	2.118.195	100,0%	2.202.536
Receita Líquida	1.584.703	90,0%	1.761.409	90,0%	1.832.773	90,0%	1.906.376	90,0%	1.982.283
Custos de A&B	526.473	29,9%	585.179	29,9%	608.888	29,9%	633.340	29,9%	658.558
Gastos Gerais	80.194	4,6%	87.196	4,5%	90.534	4,4%	94.147	4,4%	97.961
Folha de Pagamento	88.920	5,1%	89.809	4,6%	90.698	4,5%	91.588	4,3%	92.477
Lucro ou Prejuízo do Departamento	889.115	50,5%	999.225	51,1%	1.042.652	51,2%	1.087.301	51,3%	1.133.286
Departamentos Menores									
Receita Bruta	192.095	100,0%	198.399	100,0%	205.209	100,0%	212.129	100,0%	219.147
Receita Líquida	175.479	91,4%	181.238	91,4%	187.458	91,4%	193.780	91,4%	200.191
Gastos Gerais	12.374	6,4%	12.734	6,4%	13.099	6,4%	13.451	6,3%	13.790
Folha de Pagamento	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Lucro ou Prejuízo do Departamento	163.105	84,9%	168.504	84,9%	174.359	85,0%	180.329	85,0%	186.401
L/P dos Centros de Receita	11.235.678	62,4%	12.853.628	63,7%	13.737.911	64,3%	14.585.984	64,7%	15.391.407

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

DRE: 2/3 - PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

Administração e Geral	2.024		2.025		2.026		2.023		2.024
Gastos Gerais	2.191.275	12,2%	2.383.535	11,8%	2.569.221	11,4%	2.674.285	11,3%	2.772.285
Folha de Pagamento	221.130	1,2%	248.157	1,2%	250.614	1,1%	253.071	1,1%	255.528
Resultado	2.412.405	13,4%	2.631.692	13,0%	2.819.835	12,6%	2.927.356	12,4%	3.027.813
Manutenção e Conservação									
Gastos Gerais	540.484	3,0%	579.478	2,9%	616.601	2,7%	637.794	2,7%	657.023
Folha de Pagamento	187.200	1,0%	189.072	0,9%	190.944	0,9%	192.816	0,8%	194.688
Resultado	727.684	4,0%	768.550	3,8%	807.545	3,6%	830.610	3,5%	851.711
Gastos com Água e Energia									
Total de Utilidades UHs	630.565	3,5%	708.938	3,5%	786.100	3,5%	829.245	3,5%	870.962
Total de Utilidades Áreas Comuns	630.565	3,5%	643.176	3,2%	665.687	3,0%	695.643	2,9%	730.425
Resultado	1.261.130	7,0%	1.352.114	6,7%	1.451.788	6,5%	1.524.889	6,4%	1.601.387
Resultado Antes Aluguel e G. Capital	6.834.459	37,9%	8.155.811	40,3%	9.458.503	42,1%	10.147.815	42,8%	10.798.041
Gastos Corporativos	360.323	2,0%	405.108	2,0%	449.200	2,0%	473.854	2,0%	497.692
Aluguel Fixo	4.729.901	26,3%	4.729.901	23,4%	4.824.499	21,5%	4.920.989	20,8%	5.019.409
Resultado após Aluguel Fixo	1.744.235	9,7%	3.020.803	14,9%	4.184.803	18,6%	4.752.971	20,1%	5.280.940

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

DRE: 3/3 - PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

Detalhamento do Resultado dos Investidores

Gastos de Capital /Retenções	2024		2025		2026		2027		2028
Seguros	63.056	0,4%	64.318	0,3%	65.263	0,3%	65.894	0,3%	66.209
Taxas da Propriedade	230.000	1,3%	234.600	1,1%	242.811	1,1%	253.737	1,1%	253.737
Asset Management & ADM Sócia Ostensiva	180.161	1,0%	202.554	1,0%	224.600	1,0%	236.927	1,0%	248.846
Fundo de Reposição	540.484	3,0%	810.215	4,0%	898.400	4,0%	947.709	4,0%	995.385
Total de Gastos de Capital	1.013.702	5,6%	1.311.686	6,5%	1.431.075	6,4%	1.504.268	6,3%	1.564.178
	2.023		2.024		2.025		2.026		2.027

Resultado Proprietários	2024		2025		2026		2027		2028
Aluguel Fixo	4.729.901		4.729.901		4.824.499		4.920.989		5.019.409
Aluguel Variável (33% do Resultado após aluguel fixo)	486.418		685.123		1.232.749		1.412.109		1.578.472
Retenções Contratuais	1.013.702		1.311.686		1.431.075		1.504.268		1.564.178
Resultado Proprietário	4.202.617	23,3%	4.103.338	20,3%	4.626.173	20,6%	4.828.830	20,4%	5.033.703

Valores em R$ - Sem Inflação no FC estimado – não é promessa de resultado

Gasto de Capital/Retenções – quadro explicativo das retenções no cálculo dos valores a serem distribuídos aos investidores

Resultado proprietários: demonstrativo de base de cálculo do resultado geral do hotel para os proprietários. O Resultado Proprietário – antes do IR será distribuído aos investidores conforme a participação definida pela representativa de suas unidades habitacionais, conforme contrato.

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ÍNDICE

~~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. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro~~

~~7. Metodologia Escolhida~~

~~8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira~~

9. 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

10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)

11. Anexos



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

9. CÁLCULO DA TAXA INTERNA DE RETORNO DO EMPREENDIMENTO PARA O PRAZO DE 10 ANOS, COM INDICAÇÃO DAS PREMISSAS E FONTES DE DADOS

Considerando os grupos de unidades habitacionais, o preço total de venda (unidade + FF&E) e o fluxo de caixa para o investidor (antes do IR mas retido Fundo de Reinvestimento).

Observações do Quadro Retorno ao Comprador da Unidade: 1) Fluxo de caixa do hotel antes do IR e sem inflação – preços correntes de dezembro de 2023 2) – Rentab.: rentabilidade simples; 3) Rentabilidade 2024 a 2033 média simples da coluna Rentab.; 4) rentabilidade 2028 a 2034: média simples da coluna Rentab. 5) FC com aplicação de CapRate: CapRate Mínimo de Mercado conforme quadro pag. 71 6) TIR calculada com o FC de 2034 somado ao FC com CapRate. A estimativa de resultados operacionais foi realizada entre os anos de 2024 e 2033, a partir de 2029 foi considerado crescimento vegetativo de 0,5% ao ano do fluxo de caixa.

A Taxa Interna de Retorno - TIR foi calculada em 2 cenários. O cenário 1 reflete o pagamento da unidade hoteleira à vista e o cenário 2 dividido nos 3 anos previstos de construção, **IMPORTANTE: A TIR pode variar conforme a condição de pagamento negociada para aquisição da unidade hoteleira, o investidor deve considerar como dado referencial de análise o Cenário de TIR apresentado nesse estudo – o cenário não inclui saldo a financiar após a entrega da unidade, o que pode acarretar cobrança de juros no saldo devedor financiado.**

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

CÁLCULO DA TAXA INTERNA DE RETORNO

- Para o cálculo de rentabilidade, utilizou-se a fração ideal do apartamento conforme tabela abaixo:

Tipologia	N° de Uhs	m² privativo	Valor UH a Vista	Fração Ideal
Tipo 1	230	15,12	290.000	0,3175%
Tipo 2	30	13,75	263.724	0,2887%
Tipo 3	10	29,60	567.725	0,6215%
Tipo 4	5	27,00	517.857	0,5669%
Tipo 5	1	27,30	523.611	0,5732%
Tipo 6	4	25,40	487.169	0,5333%
Tipo 7	6	25,46	488.320	0,5346%
Tipo 8	1	27,62	529.749	0,5799%
Tipo 9	1	36,26	695.463	0,7613%
Tipo 10	4	24,00	460.317	0,5039%

Fonte: Tarjab Incorporadora



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Observações:

- Na análise do imobiliário, CapRate e VPL descontado a taxa de 6,6%.
- Valores de dezembro de 2023, sem inflação e FC antes do IR – com retenção de fundo de reserva.
- **Legenda:**
- Investimento: Valor pago pela unidade e forma de pagamento.
- FC Caixa: Soma do Aluguel Variável + Fixo Antes do IR .
- FC Complementar: Garantia de aluguel equivalente a 0,8% a.m. por 24 meses a partir da compra da unidade.
- FC Investidor: Resultado de receitas + valor de compra, base para cálculo de TIR e VPL.
- Rentabilidade Simples: Valor recebido de aluguel em comparação ao valor pago pela unidade.
- FC sem inflação – Valores correntes de dezembro/2023.
- TIR e VPL referenciais – valores podem variar conforme a forma de pagamento negociada.
- Não é promessa de resultado.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Análise Financeira - Pagamento A VISTA (Lançamento)					
Tipo do Apto - m²	15,12				
Investimento	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.
2024	-290.000	13.343	21.457	-255.200	12,0%
2025		13.028	21.772	34.800	12,0%
2026		14.688		14.688	5,1%
2027		15.332		15.332	5,3%
2028		15.982		15.982	5,5%
2029		16.062		16.062	5,5%
2030		16.142		16.142	5,6%
2031		16.223		16.223	5,6%
2032		16.304		16.304	5,6%
2033		16.386		16.386	5,7%
Capitalização do Caprate	246.030				
Rentabilidade média 2024 - 2033	6,8%				
Rentabilidade média 2027 - 2033	5,5%				
TIR com Caprate	7,0%				
VPL	4.870				



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Análise Financeira - Pagamento A VISTA (Lançamento)															
Tipo do Apto - m²	13,75					29,60					27,00				
Investimento	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.
2024	-263.724	12.133	19.514	-232.077	12,0%	-567.725	26.094	42.033	-499.598	12,0%	-517.857	23.825	38.318	-455.714	12,0%
2025		11.846	19.801	31.647	12,0%		25.478	42.649	68.127	12,0%		23.262	38.881	62.143	12,0%
2026		13.356		13.356	5,1%		28.724		28.724	5,1%		26.226		26.226	5,1%
2027		13.941	0	13.941	5,3%		29.982		29.982	5,3%		27.375		27.375	5,3%
2028		14.532	0	14.532	5,5%		31.254		31.254	5,5%		28.536		28.536	5,5%
2029		14.605	0	14.605	5,5%		31.411		31.411	5,5%		28.679		28.679	5,5%
2030		14.678	0	14.678	5,6%		31.568		31.568	5,6%		28.822		28.822	5,6%
2031		14.751	0	14.751	5,6%		31.725		31.725	5,6%		28.966		28.966	5,6%
2032		14.825	0	14.825	5,6%		31.884		31.884	5,6%		29.111		29.111	5,6%
2033		14.899	0	14.899	5,6%		32.043		32.043	5,6%		29.257		29.257	5,6%
Capitalização do Caprate	280.467					481.133					439.289				
Rentabilidade média 2024 - 2033	6,8%					6,8%					6,8%				
Rentabilidade média 2027 - 2033	5,5%					5,5%					5,5%				
TIR com Caprate	7%					7%					7,0%				
VPL	4.526					9.060					8.650				



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Análise Financeira - Pagamento A VISTA (Lançamento)															
Tipo do Apto - m²	27,30					25,40					25,46				
Investimento	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.
2024	-523.611	24.089	38.744	-460.778	12,0%	-487.169	22.413	36.048	-428.709	12,0%	-488.320	22.467	36.131	-429.722	12,0%
2025		23.520	39.313	62.833	12,0%		21.883	36.577	58.460	12,0%		21.936	36.662	58.598	12,0%
2026		26.517		26.517	5,1%		24.671		24.671	5,1%		24.732		24.732	5,1%
2027		27.679		27.679	5,3%		25.752		25.752	5,3%		25.815		25.815	5,3%
2028		28.853		28.853	5,5%		26.845		26.845	5,5%		26.910		26.910	5,5%
2029		28.997		28.997	5,5%		26.979		26.979	5,5%		27.045		27.045	5,5%
2030		29.142		29.142	5,6%		27.114		27.114	5,6%		27.180		27.180	5,6%
2031		29.288		29.288	5,6%		27.249		27.249	5,6%		27.316		27.316	5,6%
2032		29.435		29.435	5,6%		27.386		27.386	5,6%		27.452		27.452	5,6%
2033		29.582		29.582	5,6%		27.523		27.523	5,6%		27.590		27.590	5,6%
Capitalização do Caprate	444.171					413.252					414.260				
Rentabilidade média 2024 - 2033	6,8%					6,8%					6,8%				
Rentabilidade média 2027- 2033	5,5%					5,5%					5,5%				
TIR com Caprate	7,0%					7,0%					7,0%				
VPL	8.747					8.133					8.181				



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Análise Financeira - Pagamento A VISTA (Lançamento)															
Tipo do Apto - m²	27,62					36,26					24,00				
Investimento	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.
2024	-529.749	24.371	39.199	-466.179	12,0%	-695.463	31.982	51.474	-612.007	12,0%	-460.317	21.177	34.061	-405.079	12,0%
2025		23.795	39.775	63.570	12,0%		31.226	52.229	83.456	12,0%		20.677	34.561	55.238	12,0%
2026		26.827		26.827	5,1%		35.205		35.205	5,1%		23.311		23.311	5,1%
2027		28.002		28.002	5,3%		36.747		36.747	5,3%		24.332		24.332	5,3%
2028		29.190		29.190	5,5%		38.306		38.306	5,5%		25.365		25.365	5,5%
2029		29.336		29.336	5,5%		38.498		38.498	5,5%		25.492		25.492	5,5%
2030		29.483		29.483	5,6%		38.691		38.691	5,6%		25.619		25.619	5,6%
2031		29.630		29.630	5,6%		38.884		38.884	5,6%		25.747		25.747	5,6%
2032		29.779		29.779	5,6%		39.078		39.078	5,6%		25.876		25.876	5,6%
2033		29.928		29.928	5,6%		39.274		39.274	5,6%		26.005		26.005	5,6%
Capitalização do Caprate	449.362					589.696					390.470				
Rentabilidade média 2024 - 2033	6,8%					6,8%					6,8%				
Rentabilidade média 2027 - 2033	5,5%					5,5%					5,5%				
TIR com Caprate	7,0%					7,0%					7,0%				
VPL	8.835					11.383					7.681				



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Observações:

- Na análise do imobiliário, CapRate e VPL descontado a taxa de 6,6%.
- Valores de dezembro de 2023, sem inflação e FC antes do IR – com retenção de fundo de reserva.
- **Legenda:**
- Investimento: Valor pago pela unidade e forma de pagamento.
- FC Caixa: Soma do Aluguel Variável + Fixo Antes do IR.
- FC Complementar: Garantia de aluguel equivalente a 0,8% a.m. por 24 meses a partir da compra da unidade.
- FC Investidor: Resultado de receitas + valor de compra, base para cálculo de TIR e VPL
- Rentabilidade Simples: Valor recebido de aluguel em comparação ao valor pago pela unidade.
- FC sem inflação – Valores correntes de dezembro/2023.
- TIR e VPL referenciais – valores podem variar conforme a forma de pagamento negociada.
- Não é promessa de resultado.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Análise Financeira - Pagamento Parcelado					
Tipo do Apto - m²	15,12				
Investimento	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.
2024	-96.667	13.343	21.457	-61.867	12,0%
2025	-96.667	13.028	21.772	-61.867	12,0%
2026	-96.667	14.688		-81.979	5,1%
2027		15.332		15.332	5,3%
2028		15.982		15.982	5,5%
2029		16.062		16.062	5,5%
2030		16.142		16.142	5,6%
2031		16.223		16.223	5,6%
2032		16.304		16.304	5,6%
2033		16.386		16.386	5,7%
Capitalização do Caprate	246.030				
Rentabilidade média 2024 - 2033	6,8%				
Rentabilidade média 2027 - 2033	5,5%				
TIR com Caprate	9,3%				
VPL	22.601				



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Análise Financeira - Pagamento Parcelado															
Tipo do Apto - m²	13,75					29,60					27,00				
Investimento	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.
2024	-87.908	12.133	19.514	-56.261	12,0%	-189.242	26.094	42.033	-121.115	12,0%	-172.619	23.825	38.318	-110.476	12,0%
2025	-87.908	11.846	19.801	-56.261	12,0%	-189.242	25.478	42.649	-121.115	12,0%	-172.619	23.262	38.881	-110.476	12,0%
2026	-87.908	13.356		-74.552	5,1%	-189.242	28.724		-160.518	5,1%	-172.619	26.226	0	-146.393	5,1%
2027		13.941		13.941	5,3%		29.982		29.982	5,3%		27.375		27.375	5,3%
2028		14.532		14.532	5,5%		31.254		31.254	5,5%		28.536		28.536	5,5%
2029		14.605		14.605	5,5%		31.411		31.411	5,5%		28.679		28.679	5,5%
2030		14.678		14.678	5,6%		31.568		31.568	5,6%		28.822		28.822	5,6%
2031		14.751		14.751	5,6%		31.725		31.725	5,6%		28.966		28.966	5,6%
2032		14.825		14.825	5,6%		31.884		31.884	5,6%		29.111		29.111	5,6%
2033		14.899		14.899	5,6%		32.043		32.043	5,6%		29.257		29.257	5,6%
Capitalização do Caprate	223.713					481.133					439.289				
Rentabilidade média 2024 - 2033	6,8%					6,8%					6,8%				
Rentabilidade média 2027 - 2033	5,5%					5,5%					5,5%				
TIR com Caprate	9,3%					9,2%					9,3%				
VPL	20.530					43.771					40.313				

Os tipos de apartamentos são grupos de uhs reunidas com dimensões médias. Pode haver variações de medida e preço conforme a unidade adquirida

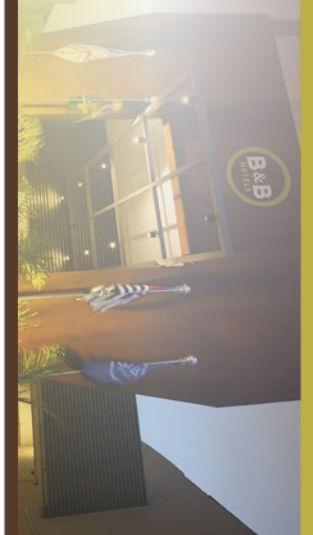


Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Análise Financeira - Pagamento Parcelado															
Tipo do Apto - m²	27,30					25,40					25,46				
Investimento	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.
2024	-174.537	24.089	38.744	-111.704	12,0%	-162.390	22.413	36.048	-103.929	12,0%	-162.773	22.467	36.131	-104.175	12,0%
2025	-174.537	23.520	39.313	-111.704	12,0%	-162.390	21.883	36.577	-103.929	12,0%	-162.773	21.936	36.662	-104.175	12,0%
2026	-174.537	26.517		-148.020	5,1%	-162.390	24.671	0	-137.718	5,1%	-162.773	24.732	0	-138.042	5,1%
2027		27.679		27.679	5,3%		25.752		25.752	5,3%		25.815		25.815	5,3%
2028		28.853		28.853	5,5%		26.845		26.845	5,5%		26.910		26.910	5,5%
2029		28.997		28.997	5,5%		26.979		26.979	5,5%		27.045		27.045	5,5%
2030		29.142		29.142	5,6%		27.114		27.114	5,6%		27.180		27.180	5,6%
2031		29.288		29.288	5,6%		27.249		27.249	5,6%		27.316		27.316	5,6%
2032		29.435		29.435	5,6%		27.386		27.386	5,6%		27.452		27.452	5,6%
2033		29.582		29.582	5,6%		27.523		27.523	5,6%		27.590		27.590	5,6%
Capitalização do Caprate	444.171					413.252					414.260				
Rentabilidade média 2024 - 2033	6,8%					6,8%					6,8%				
Rentabilidade média 2027 - 2033	5,5%					5,5%					5,5%				
TIR com Caprate	9,3%					9,3%					9,2%				
VPL	40.761					37.920					37.961				

Os tipos de apartamentos são grupos de uhs reunidas com dimensões médias. Pode haver variações de medida e preço conforme a unidade adquirida



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANÁLISE DE INVESTIMENTO - O CÁLCULO DA TIR

Análise Financeira - Pagamento Parcelado															
Tipo do Apto - m²	27,62					36,26					24,00				
Investimento	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.	Investimento	FC Caixa	FC Complementar	FC Investidor	Rentab.
2024	-176.583	24.371	39.199	-113.013	12,0%	-231.821	31.982	51.474	-148.365	12,0%	-153.439	21.177	34.061	-98.201	12,0%
2025	-176.583	23.795	39.775	-113.013	12,0%	-231.821	31.226	52.229	-148.365	12,0%	-153.439	20.677	34.561	-98.201	12,0%
2026	-176.583	26.827		-149.756	5,1%	-231.821	35.205		-196.616	5,1%	-153.439	23.311	0	-130.128	5,1%
2027		28.002		28.002	5,3%		36.747		36.747	5,3%		24.332		24.332	5,3%
2028		29.190		29.190	5,5%		38.306		38.306	5,5%		25.365		25.365	5,5%
2029		29.336		29.336	5,5%		38.498		38.498	5,5%		25.492		25.492	5,5%
2030		29.483		29.483	5,6%		38.691		38.691	5,6%		25.619		25.619	5,6%
2031		29.630		29.630	5,6%		38.884		38.884	5,6%		25.747		25.747	5,6%
2032		29.779		29.779	5,6%		39.078		39.078	5,6%		25.876		25.876	5,6%
2033		29.928		29.928	5,6%		39.274		39.274	5,6%		26.005		26.005	5,6%
Capitalização do Caprate	449.362					589.696					390.470				
Rentabilidade média 2024 - 2033	6,8%					6,8%					6,8%				
Rentabilidade média 2027 - 2033	5,5%					5,5%					5,5%				
TIR com Caprate	9,2%					9,2%					9,2%				
VPL	41.142					53.795					35.753				

Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting.

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ÍNDICE

~~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. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro~~

~~7. Metodologia Escolhida~~

~~8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira~~

~~9. 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~~

10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)

11. Anexos



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ATRATIVIDADE, RENTABILIDADE E CAPRATE PARA O SETOR

Atratividade Mínima
(Taxa Livre de Risco + Spread/ Risco Negócio Hoteleiro)

CapRate Mínimo (Atratividade para o negócio em análise): **5,07%**

Composição do CapRate Atratividade

Taxa Livre de Risco Longo Prazo: **3,88%**
Taxa projeção Itaú 2026 Ver Anexos
+
Spread Utilizado: **1,19%**
30,6% de Risco Operacional do Hotel não atingir FC Estimado pela diminuição do número de diárias vendidas em relação ao Ponto de Equilíbrio (Lucro Zero) na operação. - Ver Anexos

Atratividade do Mercado / CapRate
(Pesquisa em empreendimentos comparáveis)

Empreendimento	Valor Anunciado	Rentabilidade anunciada	Rentabilidade mês	%
Ibis Budget São João	190.000	895,02	0,47%	5,80%
Holiday Inn Anhembi	450.000	2724,73	0,61%	7,51%
		Média	0,44%	6,66%

Em pesquisa direta com imobiliárias da região referentes ao ano de 2023.

Definição de CapRate para Estudo Financeiro:

6,7%

(Maior Atratividade entre Mínima e Mercado)

Fonte:: Pesquisa Caio Calfat Consultoria

Rubrica do responsável pelo estudo



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ÍNDICE

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. Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro
7. Metodologia Escolhida
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. 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
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento)
11. Anexos



Cap rate	Cap rate é o número que representa a porcentagem 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, marketing 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.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



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 royalties.
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.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



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.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



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.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



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.

$$F_0 + \frac{F_1}{(1+TIR)} + \frac{F_2}{(1+TIR)^2} + \cdots + \frac{F_n}{(1+TIR)^n} = 0$$

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 obtido pela aplicação da média simples do CapRate dos dez anos estimados na Análise Financeira no referido FC 10 (FC/(Média da Rentabilidade Simples/CapRrate do FC 1 ao 10).

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Itaú BBA

12/2023

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P
PIB nominal – Bilhões de reais	5.996	6.269	6.585	7.004	7.389	7.610	8.899	9.915	**10.680**	**11.419**	**12.069**	**12.718**
PIB nominal – Bilhões de dólares	1.800	1.798	2.063	1.916	1.872	1.475	1.649	1.920	**2.129**	**2.224**	**2.274**	**2.341**
Crescimento real do PIB	-3,5%	-3,3%	1,3%	1,8%	1,2%	-3,3%	5,0%	2,9%	**2,9%**	**1,8%**	**1,7%**	**1,7%**
Taxa de desemprego - média do ano	8,6%	11,6%	12,8%	12,4%	12,0%	13,8%	13,2%	9,3%	**8,0%**	**8,0%**	**8,2%**	**8,3%**
Taxa de desemprego - fim de período	9,7%	12,8%	12,5%	12,3%	11,7%	14,8%	11,7%	8,5%	**8,0%**	**8,0%**	**8,4%**	**8,3%**
Inflação												
IPCA	10,7%	6,3%	2,9%	3,7%	4,3%	4,5%	10,1%	5,8%	**4,6%**	**4,0%**	**3,5%**	**3,5%**
INPC	11,3%	6,6%	2,1%	3,4%	4,5%	5,4%	10,2%	5,9%	**4,2%**	**3,8%**	**3,5%**	**3,5%**
IGP-M	10,5%	7,2%	-0,5%	7,5%	7,3%	23,1%	17,8%	5,5%	**-3,9%**	**3,7%**	**3,5%**	**3,5%**
IPA-M (preços por atacado)	11,2%	7,6%	-2,5%	9,4%	9,1%	31,6%	20,6%	5,3%	**-6,6%**	**3,6%**	**3,5%**	**3,5%**
Taxa de juros												
Selic – final do ano	14,25%	13,75%	7,00%	6,50%	4,50%	2,00%	9,25%	13,75%	**11,75%**	**9,50%**	**9,50%**	**9,50%**
Selic – média do ano	13,58%	14,17%	9,92%	6,56%	5,96%	2,81%	4,81%	12,63%	**13,25%**	**10,08%**	**9,50%**	**9,50%**
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	3,23%	7,02%	3,94%	2,65%	0,19%	-2,41%	-0,74%	7,53%	**6,79%**	**5,26%**	**5,80%**	**5,80%**
CDI - final do ano (anualizado)	14,14%	13,63%	6,99%	6,40%	4,59%	1,90%	8,76%	13,65%	**11,86%**	**9,39%**	**9,39%**	**9,39%**
CDI - acumulado no ano	13,33%	14,06%	10,05%	6,48%	5,94%	2,78%	4,40%	12,42%	**13,20%**	**10,09%**	**9,39%**	**9,39%**
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	7,00%	7,50%	7,00%	6,98%	5,57%	4,55%	5,32%	7,20%	**6,55%**	**6,28%**	**6,26%**	**6,32%**
TLP (Taxa real) – fim de período	-	-	-	2,98%	1,68%	1,83%	4,10%	5,23%	**5,64%**	**5,28%**	**5,34%**	**5,32%**

Fonte: Banco Itaú

Rubrica do responsável pelo estudo



Quadro de Ponto de Equilíbro e Risco Operacional		
Dados de Análise	Valores	Composição
Receita Total	24.884.620	100%
Gastos Variáveis	10.036.374	40,3%
Gastos Fixos	4.547.897	18,3%
Lucro Operacional Bruto Ajustado	10.300.349	41,4%
Receita por Uh Vendida	337,01	
Vendas no Ponto de Equilíbrio	7.621.957	
Vendas no Ponto de Equilíbrio	22.616	
Taxa de Ocupação no Ponto de Equilíbrio	21,2%	
Risco Operacional Vendas	30,6%	

Risco Operacional: Proporção da Taxa de Ocupação no Ponto de Equilíbrio em relação à Taxa de Ocupação do Ano 2028, o resultado é a taxa de risco envolvida na não obtenção de Lucro (Ponto de Equilíbrio = Lucro 0) em relação ao volume de vendas estimado para 2028.

Fonte: Elaboração Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.





Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO V

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

"CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU"

RUA FLORÊNCIO DE ABREU, nº 752.

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

Objetiva a Incorporadora abaixo identificada, efetivação da construção, sob o regime de incorporação, de um Condomínio, cuja destinação será exclusivamente hotelaria, com denominação de "Condomínio Hotel Florêncio de Abreu" *(o "Empreendimento")*, o qual será construído à Rua Florêncio de Abreu, nº 752, no 5º Subdistrito – Santa Efigênia, 5ª Circunscrição Imobiliária, desta Capital, nos termos da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2.002 (Código Civil, artigos 1.331 e seguintes) e demais disposições aplicáveis, como segue:

I – DA INCORPORADORA

É incorporadora, na qualidade de titular de domínio, ***FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.*** (a **"Incorporadora"**), com sede nesta Capital, na Avenida do Café, n.º 277, Bloco B, conjunto 302, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.153.273/0001-31, com seu contrato social (consolidado), datado de 31 de março de 2.015, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 115.082/15-3, em 17 de abril de 2.015, neste ato e nos termos da cláusula VI da referida consolidação, representada por seus administradores, **CARLOS ALBERTO DE MORAES BORGES,** brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 9.676.431/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 049.518.928-63; e **SÉRGIO FERNANDO DOMINGUES,** brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 24.985.310/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 251.522.428-85, ambos com endereço comercial na Rua Loefgren, nº 1057, 6º andar, Vila Clementino, CEP 04040-030, nesta Capital.

II – DO IMÓVEL

O terreno sobre o qual será construído o empreendimento, assim se descreve e caracteriza-se, a saber: "***UM PRÉDIO COMERCIAL*** situado à Rua Florêncio de Abreu, número 752, no 5º Subdistrito – Santa Efigênia, medindo o terreno 14,50 metros de frente, por 88,00 metros de frente aos fundos, de um lado, onde confronta com uma faixa de terreno, na qual existe uma servidão de luz, ar e transito, de outro lado mede 28,00 metros, numa reta em que reserva a largura da frente e continua numa extensão de 63,00

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

304824

metros, formando um ângulo reto, terminando, portanto, com 33,50 metros, mais ou menos a largura do terreno, formando assim a área certa de 1.800,00 metros quadrados, ***confrontando atualmente***, de um lado com uma faixa de terreno, na qual existe uma servidão de luz, ar e transito e com os prédios números 766, 770, 780 e 782, de propriedade da Secretaria da Receita Federal, de outro lado com o prédio nº 744/738 de propriedade de José Papa, terminando confronta com o prédio número 75 de propriedade de Minaco Tamahe da Vila Bueno, sendo certo que do lado direito confronta também com os prédios números 39, 43, 47, 45, 53, 61, 73, 79, 85 e parte do 87, todos com frente para a Rua Paula Souza." Imóvel este, devidamente cadastrado pela Municipalidade, através do contribuinte n.º 001.023.0187-5.

III - DA TITULARIDADE

O imóvel acima descrito foi adquirido, pela incorporadora, conforme escritura lavrada em 01 de agosto de 2.013, do 10º Tabelião de Notas, desta Capital (livro 2.394–folhas 07/12), devidamente registrada sob nº 09, em 23 de agosto de 2.013, na matricula n.º 26.643, dessa Serventia.

IV - OBJETO DA INCORPORAÇÃO

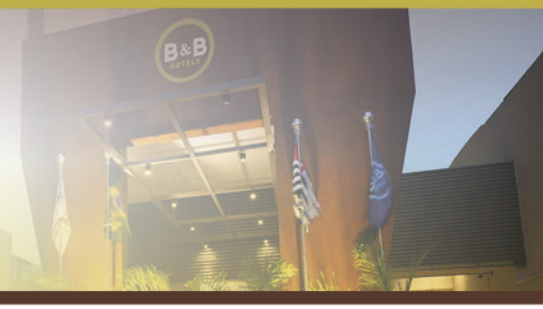
A presente incorporação imobiliária visa a construção sobre o imóvel retro descrito e caracterizado, de um empreendimento destinado ao uso exclusivamente hoteleiro, em conformidade com projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, segundo o ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA sob número 2017/02454-00, publicado em 04 de fevereiro de 2017 e emitido em 07 de fevereiro de 2017 e APOSTILAMENTO DE ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA sob número 2017/02454-01, publicado em 11 de fevereiro de 2017 e emitido em 15 de fevereiro de 2017, categoria de uso NR-3, em zona de uso ZCPa 02, sendo composto de 01 (uma) torre, contendo 17 (dezessete) andares, sendo: Andar Térreo, 14 (quatorze) Andares-Tipo com 292 (duzentos e noventa e duas) unidades autônomas hoteleiras, 02 (dois) subsolos que comportarão da garagem , Ático e Equipamento Social, com área total construída de 11.831,58 metros quadrados. Ao citado empreendimento foi designado pela incorporadora, à denominação de "CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU", e de conformidade com o respectivo projeto de construção.

VI.1. DO EMPREENDIMENTO

(A) Em observância aos textos legais supracitados, o CONDOMINIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU se dividirá em 02 (duas) partes distintas, a saber:

2

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

(1) - uma constituída de coisas de uso e propriedade comuns de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às demais, que são as partes comuns; e,

(2) - outra constituída das partes de uso e propriedade exclusiva dos condôminos, que são as unidades autônomas.

(B) O CONDOMINIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU assim se descreve e caracteriza:

2º SUBSOLO – Conterá: parte da garagem com ***62 (sessenta e duas) vagas indeterminadas***, com capacidade para estacionamento e guarda de ***62 (sessenta e dois)*** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01 a 62, sendo ***28 (vinte e oito) vagas pequenas,*** sob números 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 50, 61 e 62; ***32 (trinta e duas) vagas médias,*** sob números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 36, 37, 38, 39, 40, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58 e 59; ***02 (duas) vagas grandes,*** sob números 54 e 60; e, ainda, ***01 (uma) vaga para portador de necessidades especiais***; ***02 (duas) vagas para bicicletas*** sob n.ºs 01 e 02 e; ***12 (doze) vagas para motocicletas,*** numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista, rampas de acesso de veículos ao 1° (primeiro) subsolo, área de circulação de veículos, circulação com 03 (três) paradas de elevadores, 02 caixas de escadas pressurizadas ascendentes de acesso ao andar superior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, 02 (dois) hidrantes, 02 reservatórios inferiores, casa de bombas e duto de pressurização.

1º SUBSOLO - Conterá parte da garagem: ***57 (cinquenta e sete) vagas indeterminadas***, com capacidade para estacionamento e guarda de ***57 (cinquenta e sete)*** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01 a 58, com exclusão da nº 26, sendo ***30 (trinta) vagas pequenas,*** sob números 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 57 e 58; ***25 (vinte e cinco) vagas médias,*** sob números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 21, 22, 23, 24, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54 e 55; ***02 (duas) vagas grandes,*** sob números 50 e 56; e, ainda; ***01(uma) vaga para portador de necessidades especiais***; ***05 (cinco) vagas para bicicletas*** sob números 01, 02, 03, 04 e 05 e; ***11 (onze) vagas para motocicletas,*** numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista; área de circulação de veículos, rampas de acesso de veículos ao 2º (segundo) subsolo e andar térreo, circulação com 03 (três) paradas de elevadores e 02 (duas) caixas de escadas pressurizadas, com local

3

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

para cadeira de rodas e dotadas de porta corta fogo, sendo 01 (um) ascendente de acesso ao andar superior e 01 (um) ascendente e descendente de acesso aos andars superior e inferior, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, 02 reservatórios inferiores, centro de medição dotada de porta corta fogo com acesso através de escada, 03 (três) câmaras transformadoras e receptor de água pluvial e local para bombas.

ANDAR TÉRREO – Conterá: (i) ***externamente*** a edificação, voltada para a Rua Florêncio de Abreu; área permeável e arborizada, jardins sobre laje, entrada e saída de veículos, área de desembarque, acesso de pedestres e rampa para portadores de necessidades especiais, além de ***29 (vinte e nove) vagas indeterminadas***, com capacidade para estacionamento e guarda de ***29 (vinte e nove)*** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01 a 29, sendo ***15 (quinze) vagas pequenas,*** sob ns. 02, 05, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28 e 29; ***11 (onze) vagas médias,*** sob ns 01, 03, 04, 06, 07, 08, 09, 15, 18, 26 e 27; ***03 (três) vagas grandes,*** sob os números 10, 11 e 12; e ainda, ***02 (duas) vagas para portadores de necessidades especiais***; ***01 (uma) vaga para caminhão; 08 (oito) vagas para bicicletas,*** sob ns. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08; ***06 (seis) vagas para motocicletas,*** numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob ns 01, 02, 03, 04, 05 e 06; conterá, ainda esta área externa, área de circulação e faixa de acomodação de veículos, rampas de acesso de veículos ao 1º (primeiro) subsolo e logradouro público, área permeável e arborizada; (ii) ***internamente,*** hall social com recepção e escada ascendente de acesso ao 1º (primeiro) andar, hall social com 03 (três) paradas de elevadores e caixa de escada pressurizada ascendente e descendente de acesso aos andars superior e inferior dotada de portas corta fogo e w.c para portadores de necessidades especiais, dutos de pressurização, hall de serviço com caixa de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andars superior e inferior e dotada de portas corta fogo, depósito, local para lixo e 02 (dois) hidrantes.

NO 1º ANDAR - Conterá: área de estar com 02 (dois) w.c's, sendo 01 (um) masculino e 01 (um) feminino, com acesso para portadores de necessidades especiais e escada descendente de acesso ao andar térreo, área de estar, shafts, jardins sobre laje, 02 (dois) hidrantes, hall social com 03 (três) paradas de elevadores e 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andars superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, restaurante com cozinha, dutos de pressurização, circulação, salas de DG, T.I, gerente geral, coordenador alimentos e bebidas, manutenção, rouparia suja, refeitório, 03 (três) depósitos, 03 (três) vestiários, sendo 01 (um) masculino, 01 (um) feminino e 01 (um) para portadores de necessidades especiais, laje impermeabilizada, cabine de pressurização da escada dotada de porta corta fogo e ante câmara dotada de porta corta fogo.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

DO 2º AO 11º ANDAR – Conterá em cada andar: 24 apartamentos, sendo 01 apartamento destinado a portadores de necessidades especiais, hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andars superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, dutos de pressurização, sala de serviços, circulação, 02 (dois) hidrantes, 03 (três) salas de ar condicionado, vazios e lajes impermeabilizadas.

NO 12º ANDAR – Conterá: 23 apartamentos, sendo 01 apartamento destinado a portadores de necessidades especiais e 01 apartamento destinado a família, com acesso através de hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andars superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, circulação, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, sala de serviços, vazios, 03 (três) salas de ar condicionado e lajes impermeabilizadas.

NO 13º ANDAR – Conterá: 17 apartamentos, sendo 07 apartamentos destinados a portadores de necessidades especiais e 01 apartamento destinado a família, com acesso através de hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andars superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, circulação, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, sala de serviços, vazios e 03 (três) salas de ar condicionado.

NO 14º ANDAR – Conterá: 12 apartamentos destinados a portadores de necessidades especiais, com acesso através de hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andars superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, circulação, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, sala de serviços, vazios e 03 (três) salas de ar condicionado.

ÁTICO / BARRILETE - Conterá: acesso através da caixa de escada pressurizada dotada de porta corta fogo, barriletes, sala de bombas, shaft, hidrante, shafts de sistema de ventilação mecânica, alçapões, foço dos elevadores, coletores solares, reservatórios de água quente e lajes impermeabilizadas.

RESERVATÓRIO SUPERIOR - Conterá: shafts de sistema de ventilação mecânica, alçapões, coletores solares, reservatórios de água quente, 04 (quatro) reservatórios superiores e lajes impermeabilizadas.

COBERTURA - Conterá: alçapões e lajes impermeabilizadas.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E DIGITIZADO

V - DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

O ***"CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU"*** terá partes de uso comum e partes de propriedade exclusiva, a saber:

A) PARTES COMUNS

São aquelas assim definidas no art. 3° da Lei número 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, bem como no parágrafo 2º do artigo 1.331 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2.002, e muito especialmente: o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, o acesso ao logradouro público, e ainda, no ***2º SUBSOLO*** – Conterá: parte da garagem com ***62 (sessenta e duas) vagas indeterminadas***, com capacidade para estacionamento e guarda de ***62 (sessenta e dois)*** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01 a 62, sendo ***28 (vinte e oito) vagas pequenas,*** sob números 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 50, 61 e 62; ***32 (trinta e duas) vagas médias,*** sob números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 36, 37, 38, 39, 40, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58 e 59; ***02 (duas) vagas grandes,*** sob números 54 e 60; e, ainda, ***01 (uma) vaga para portador de necessidades especiais***; ***02 (duas) vagas para bicicletas*** sob n.ºs 01 e 02 e; ***12 (doze) vagas para motocicletas,*** numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista, rampas de acesso de veículos ao 1° (primeiro) subsolo, área de circulação de veículos, circulação com 03 (três) paradas de elevadores, 02 caixas de escadas pressurizadas ascendentes de acesso ao andar superior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, 02 (dois) hidrantes, 02 reservatórios inferiores, casa de bombas e duto de pressurização; no ***1º SUBSOLO*** - Conterá parte da garagem: ***57 (cinquenta e sete) vagas indeterminadas***, com capacidade para estacionamento e guarda de ***57 (cinquenta e sete)*** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01 a 58, com exclusão da nº 26, sendo ***30 (trinta) vagas pequenas,*** sob números 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 57 e 58; ***25 (vinte e cinco) vagas médias,*** sob números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 21, 22, 23, 24, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54 e 55; ***02 (duas) vagas grandes,*** sob números 50 e 56; e, ainda; ***01(uma) vaga para portador de necessidades especiais***; ***05 (cinco) vagas para bicicletas*** sob números 01, 02, 03, 04 e 05 e; ***11 (onze) vagas para motocicletas,*** numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista; área de circulação de veículos, rampas de acesso de veículos ao 2° (segundo) subsolo e andar térreo, circulação com 03 (três) paradas de elevadores e 02 (duas) caixas de escadas pressurizadas, com local para cadeira de rodas e dotadas de porta corta fogo, sendo 01 (um) ascendente de

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

acesso ao andar superior e 01 (um) ascendente e descendente de acesso aos andars superior e inferior, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, 02 reservatórios inferiores, centro de medição dotada de porta corta fogo com acesso através de escada, 03 (três) câmaras transformadoras e receptor de água pluvial e local para bombas; no ***ANDAR TÉRREO*** – Conterá: (i) ***externamente*** a edificação, voltada para a Rua Florêncio de Abreu; área permeável e arborizada, jardins sobre laje, entrada e saída de veículos, área de desembarque, acesso de pedestres e rampa para portadores de necessidades especiais, além de ***29 (vinte e nove) vagas indeterminadas***, com capacidade para estacionamento e guarda de ***29 (vinte e nove)*** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01 a 29, sendo ***15 (quinze) vagas pequenas,*** sob ns. 02, 05, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28 e 29; ***11 (onze) vagas médias,*** sob ns 01, 03, 04, 06, 07, 08, 09, 15, 18, 26 e 27; ***03 (três) vagas grandes,*** sob os números 10, 11 e 12; e ainda, ***02 (duas) vagas para portadores de necessidades especiais; 01 (uma) vaga para caminhão; 08 (oito) vagas para bicicletas,*** sob ns. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08; ***06 (seis) vagas para motocicletas,*** numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob ns 01, 02, 03, 04, 05 e 06; conterá, ainda esta área externa, área de circulação e faixa de acomodação de veículos, rampas de acesso de veículos ao 1° (primeiro) subsolo e logradouro público, área permeável e arborizada; (ii) ***internamente,*** hall social com recepção e escada ascendente de acesso ao 1° (primeiro) andar, hall social com 03 (três) paradas de elevadores e caixa de escada pressurizada ascendente e descendente de acesso aos andars superior e inferior dotada de portas corta fogo e w.c para portadores de necessidades especiais, dutos de pressurização, hall de serviço com caixa de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andars superior e inferior e dotada de portas corta fogo, depósito, local para lixo e 02 (dois) hidrantes; ***NO 1º ANDAR*** – Conterá área de estar com 02 (dois) w.c's, sendo 01 (um) masculino e 01 (um) feminino, com acesso para portadores de necessidades especiais e escada descendente de acesso ao andar térreo, área de estar, shafts, jardins sobre laje, 02 (dois) hidrantes, hall social com 03 (três) paradas de elevadores e 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andars superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, restaurante com cozinha, dutos de pressurização, circulação, salas de DG, T.I, gerente geral, coordenador alimentos e bebidas, manutenção, rouparia suja, refeitório, 03 (três) depósitos, 03 (três) vestiários, sendo 01 (um) masculino, 01 (um) feminino e 01 (um) para portadores de necessidades especiais, laje impermeabilizada, cabine de pressurização da escada dotada de porta corta fogo e ante câmara dotada de porta corta fogo; ***DO 2º AO 11º ANDAR*** - Conterá em cada um desses andares, , hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andars superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, dutos de pressurização, sala de serviços, circulação, shafts, 02 (dois) hidrantes, 03 (três) salas de ar condicionado, vazios e lajes impermeabilizadas; ***NO 12º ANDAR*** - Conterá hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas)

7

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
APRESENTADO E PROTOCOLADO

caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andars superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, circulação, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, sala de serviços, vazios, 03 (três) salas de ar condicionado e lajes impermeabilizadas; ***NO 13º ANDAR*** – Conterá hall social com 03 paradas de elevadores e 02 caixas de escada pressurizada ascendente e descendente de acesso aos andars superior e inferior com local para cadeira de rodas dotada de porta corta fogo, circulação, shafts pressurização, 02 hidrantes, sala de serviços, vazios e 03 salas de ar condicionado; ***NO 14º ANDAR*** – Conterá hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andars superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, circulação, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, sala de serviços, vazios e 03 (três) salas de ar condicionado; ***NO ÁTICO / BARRILETE*** - Conterá acesso através da caixa de escada pressurizada dotada de porta corta fogo, barriletes, sala de bombas, shaft, hidrante, shafts de sistema de ventilação mecânica, alçapões, foço dos elevadores, coletores solares, reservatórios de água quente e lajes impermeabilizadas; ***NO RESERVATÓRIO SUPERIOR*** - Conterá shafts de sistema de ventilação mecânica, alçapões, coletores solares, reservatórios de água quente, 04 (quatro) reservatórios superiores e lajes impermeabilizadas; e ***NA COBERTURA*** - Conterá alçapões e lajes impermeabilizadas; enfim, tudo o mais que por sua natureza ou função sejam de uso comum do condomínio; enfim, tudo o mais que por sua natureza ou função sejam de uso comum do condomínio.

B) PARTES EXCLUSIVAS

São aquelas compreendidas pelas chamadas ***"unidades autônomas"***, representadas pelos respectivos apartamentos.

B.1). Do 2º ao 11º andar – conterá 24 (vinte e quatro) unidades autônomas em cada andar, sendo 01 (uma) destinada ao uso de portadores de necessidades especiais, assim numeradas:

2º ANDAR	–	APARTAMENTOS	N.ºs	201 a 224
3º ANDAR	–	APARTAMENTOS	N.ºs	301 a 324
4º ANDAR	–	APARTAMENTOS	N.ºs	401 a 424
5º ANDAR	–	APARTAMENTOS	N.ºs	501 a 524
6º ANDAR	–	APARTAMENTOS	N.ºs	601 a 624
7º ANDAR	–	APARTAMENTOS	N.ºs	701 a 724
8º ANDAR	–	APARTAMENTOS	N.ºs	801 a 824
9º ANDAR	–	APARTAMENTOS	N.ºs	901 a 924

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

10º ANDAR	–	APARTAMENTOS	N.ºs	1001 a 1024
11º ANDAR	–	APARTAMENTOS	N.ºs	1101 a 1124

B.2. No 12º ANDAR – conterá 23 (vinte e três) unidades autônomas, sendo 01 (uma) destinada ao uso de portadores de necessidades especiais e 01 (uma) destinada a família, assim numeradas:

12º ANDAR –	APARTAMENTOS	N.ºs	1201 a 1223

B.3. No 13º ANDAR – conterá 17 (dezessete) unidades autônomas, sendo 07 (sete) destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais e 01 (uma) destinada a família, assim numeradas:

13º ANDAR –	APARTAMENTOS	N.ºs	1301 a 1317

B.4. No 14º ANDAR – conterá 12 (doze) unidades autônomas destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais, assim numeradas:

14º ANDAR –	APARTAMENTOS	N.ºs	1401 a 1412

VI – DAS ÁREAS E FRAÇÃO IDEAL DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "01 a 17" e "19 a 24", localizados do 2º ao 11º andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

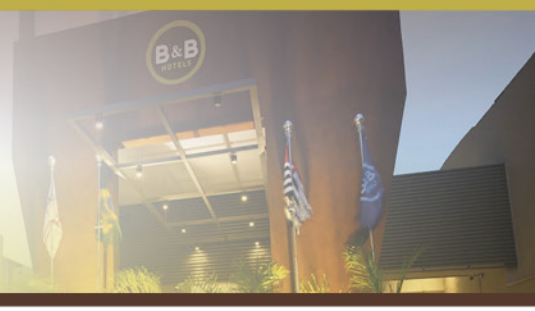
Área privativa principal	15,120 m².
Área de uso comum	26,013 m².
Área real total	41,133 m².
Coeficiente de proporcionalidade	0,0031750.

O APARTAMENTO DE FINAL "18", localizado do 2º ao 11º andar, conterá as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

Área privativa principal	29,600 m².
Área de uso comum	50,924 m².
Área real total	80,524 m².
Coeficiente de proporcionalidade	0,0062090.

9

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "01 a 15" e "18 a 23", localizados no 12° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

Área privativa principal ..... 13,750 m².
Área de uso comum ..... 23,655 m².
Área real total ..... 37,405 m².
Coeficiente de proporcionalidade 0,0028870

O APARTAMENTO DE FINAL "16", localizado no 12° andar, conterá as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

Área privativa principal ..... 27,300 m².
Área de uso comum ..... 46,967 m².
Área real total ..... 74,267 m².
Coeficiente de proporcionalidade ..... 0,0057320.

O APARTAMENTO DE FINAL "17", localizado no 12° andar, conterá as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

Área privativa principal ..... 27,000 m².
Área de uso comum ..... 46,450 m².
Área real total ..... 73,450 m².
Coeficiente de proporcionalidade ..... 0,0056690.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "01 a 09", localizados no 13° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

Área privativa principal ..... 13,750 m².
Área de uso comum ..... 23,655 m².
Área real total ..... 37,405 m².
Coeficiente de proporcionalidade ..... 0,0028870.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "10 a 13", localizados no 13° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

Área privativa principal ..... 25,400 m².
Área de uso comum ..... 43,697 m².
Área real total ..... 69,097 m².
Coeficiente de proporcionalidade ..... 0,0053330.

4 87

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "14 a 17", localizados no 13° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

Área privativa principal ..... 27,000 m².
Área de uso comum ..... 46,450 m².
Área real total ..... 73,450 m².
Coeficiente de proporcionalidade ..... 0,0056690.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "01 e 02" e "09 a 12", localizados no 14° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

Área privativa principal ..... 25,460 m².
Área de uso comum ..... 43,802 m².
Área real total ..... 69,262 m².
Coeficiente de proporcionalidade ..... 0,0053460.

O APARTAMENTO DE FINAL "03", localizado no 14° andar, conterá as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

Área privativa principal ..... 27,620 m².
Área de uso comum ..... 47,518 m².
Área real total ..... 75,138 m².
Coeficiente de proporcionalidade ..... 0,0057990.

O APARTAMENTO DE FINAL "04", localizado no 14° andar, conterá as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

Área privativa principal ..... 36,260 m².
Área de uso comum ..... 62,305 m².
Área real total ..... 98,565 m².
Coeficiente de proporcionalidade ..... 0,0076100.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "05 a 08", localizados no 14° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber:

Área privativa principal ..... 24,000 m².
Área de uso comum ..... 41,290 m².
Área real total ..... 65,290 m².
Coeficiente de proporcionalidade ..... 0,0050390.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PREENCHIDO

VII – DAS CONFRONTAÇÕES

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "01", localizados do 2° ao 11° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o recuo da rua em relação à via pública; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; ***do lado direito*** com o shaft, parte da sala de ar-condicionado e da área de circulação; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "02" do respectivo andar.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "02", localizados do 2° ao 11° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "01" do respectivo andar; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "03" do respectivo andar e shaft.

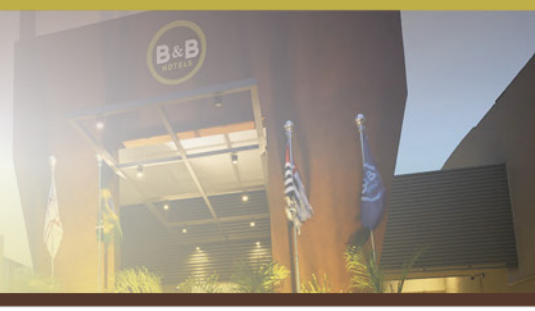
OS APARTAMENTOS DE FINAIS "03", localizados do 2° ao 11° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "02" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "04" do respectivo andar.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "04", localizados do 2° ao 11° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "03" do respectivo andar; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "05" do respectivo andar e shaft.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "05", localizados do 2° ao 11° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "04" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "06" do respectivo andar.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "06", localizados do 2° ao 11° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "05" do respectivo andar; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "07" do respectivo andar e shaft.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "07", localizados do 2° ao 11° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "06" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "08" do respectivo andar.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "08", localizados do 2° ao 11° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "07" do respectivo andar; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "09" do respectivo andar e shaft.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "09", localizados do 2° ao 11° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "08" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com a área do condomínio, caixa de escada e parte do hall social.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "10", localizados do 2° ao 11° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com a sala de serviços e shaft; ***do lado direito*** com o shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "11" do respectivo andar.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "11", localizados do 2° ao 11° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "10" do respectivo andar; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "12" do respectivo andar e shaft.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "12", localizados do 2° ao 11° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "11" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "13" do respectivo andar.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "13", localizados do 2° ao 11° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "12" do respectivo andar; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "14" do respectivo andar e shaft.

13

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "14", localizados do 2º ao 11º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "13" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "15" do respectivo andar.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "15", localizados do 2º ao 11º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "14" do respectivo andar; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "16" do respectivo andar e shaft.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "16", localizados do 2º ao 11º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "15" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; ***e nos fundos*** com o apartamento de final "17" do respectivo andar.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "17", localizados do 2º ao 11º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "16" do respectivo andar; ***do lado direito*** com a sala de ar condicionado, shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com a área do condomínio e shaft.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "18", localizados do 2º ao 11º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com a sala de ar condicionado, shaft e área do condomínio; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com o shaft e área de circulação; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "19" do respectivo andar e shaft.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "19", localizados do 2º ao 11º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "18" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com parte do shaft e área de circulação; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "20" do respectivo andar.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "20", localizados do 2º ao 11º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "19" do respectivo andar; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com parte do shaft e área de circulação; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "21" do respectivo andar e shaft.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "21", localizados do 2° ao 11° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com apartamento de final "20" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com parte do shaft e área de circulação; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "22" do respectivo andar.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "22", localizados do 2° ao 11° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com apartamento de final "21" do respectivo andar; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com parte do shaft e área de circulação; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "23" do respectivo andar e shaft.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "23", localizados do 2° ao 11° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com apartamento de final "22" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com parte do shaft e área de circulação; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "24" do respectivo andar.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "24", localizados do 2° ao 11° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com apartamento de final "23" do respectivo andar; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com shaft, parte da sala de ar-condicionado e área de circulação; e ***nos fundos*** com a área do condomínio e shaft.

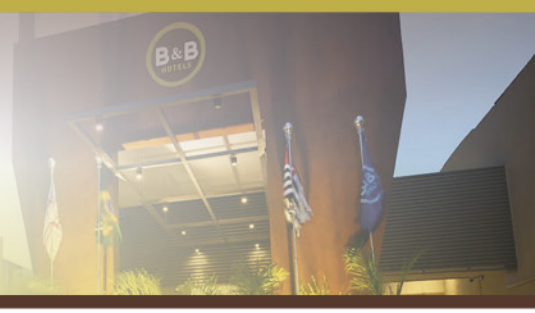
O APARTAMENTO DE FINAL "01", localizado no12° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o recuo da rua em relação à via pública; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; ***do lado direito*** com o shaft, parte da sala de ar-condicionado e da área de circulação; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "02" do respectivo andar.

O APARTAMENTO DE FINAL "02", localizado no 12° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "01" do respectivo andar; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "03" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "03", localizado no 12° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "02" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "04" do respectivo andar.

15

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



304824

O APARTAMENTO DE FINAL "04", localizado no 12° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "03" do respectivo andar; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "05" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "05", localizado no 12° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "04" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "06" do respectivo andar.

O APARTAMENTO DE FINAL "06", localizado no 12° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "05" do respectivo andar; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "07" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "07", localizado no 12° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "06" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "08" do respectivo andar.

O APARTAMENTO DE FINAL "08", localizado no 12° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "07" do respectivo andar; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "09" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "09", localizado no 12° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "08" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com a área do condomínio, caixa de escada e parte do hall social.

O APARTAMENTO DE FINAL "10", localizado no 12° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com a sala de serviços e shaft; ***do lado direito*** com o shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "11" do respectivo andar.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

O APARTAMENTO DE FINAL "11", localizado no 12º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "10" do respectivo andar; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "12" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "12", localizado no 12º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "11" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "13" do respectivo andar.

O APARTAMENTO DE FINAL "13", localizado no 12º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "12" do respectivo andar; ***do lado direito*** com o shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com apartamento de final "14" do respectivo andar e shaft.

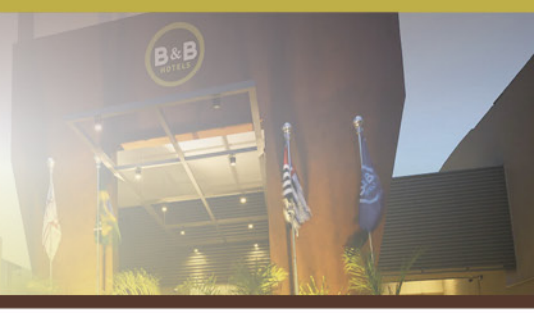
O APARTAMENTO DE FINAL "14", localizado no 12º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "13" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com o shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com apartamento de final "15" do respectivo andar.

O APARTAMENTO DE FINAL "15", localizado no 12º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "14" do respectivo andar; ***do lado direito*** com o shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com apartamento de final "16" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "16", localizado no 12º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "15" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com o shaft, sala de ar condicionado e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com a área do condomínio e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "17", localizado no 12º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com a sala de ar condicionado, shaft e área do condomínio; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com a área de circulação e shaft; ***e nos fundos*** com o apartamento de final "18" do respectivo andar e shaft.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PREENCHIDO

O APARTAMENTO DE FINAL "18", localizado no 12° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com apartamento de final "17" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com a área de circulação e parte do shaft; e ***nos fundos*** com apartamento de final "19" do respectivo andar.

O APARTAMENTO DE FINAL "19", localizado no 12° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com apartamento de final "18" do respectivo andar; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com parte do shaft e área de circulação; e ***nos fundos*** com apartamento de final "20" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "20", localizado no 12° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com apartamento de final "19" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com a área de circulação e parte do shaft; e ***nos fundos*** com apartamento de final "21" do respectivo andar.

O APARTAMENTO DE FINAL "21", localizado no 12° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com apartamento de final "20" do respectivo andar; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com parte do shaft e área de circulação; e ***nos fundos*** com apartamento de final "22" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "22", localizado no 12° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com apartamento de final "21" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com parte do shaft e área de circulação; e ***nos fundos*** com apartamento de final "23" do respectivo andar.

O APARTAMENTO DE FINAL "23", localizado no 12° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com apartamento de final "22" do respectivo andar; ***do lado direito*** com área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com o shaft, sala de ar condicionado e área de circulação; e ***nos fundos*** com o shaft e área do condomínio

O APARTAMENTO DE FINAL "01", localizado no 13° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o recuo da rua em relação à via pública; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; ***do lado direito*** com o shaft, parte da sala de ar-condicionado e área de circulação; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "02" do respectivo andar.

4 12

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

O APARTAMENTO DE FINAL "02", localizado no 13° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "01" do respectivo andar; ***do lado direito*** com shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "03" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "03", localizado no 13° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "02" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com apartamento de final "04" do respectivo andar.

O APARTAMENTO DE FINAL "04", localizado no 13° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "03" do respectivo andar; ***do lado direito*** com shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; e ***nos fundos*** com apartamento de final "05" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "05", localizado no 13° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "04" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "06" do respectivo andar.

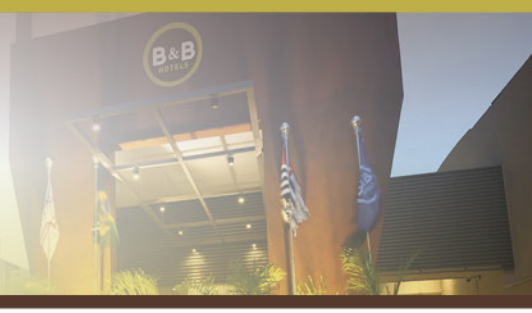
O APARTAMENTO DE FINAL "06", localizado no 13° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "05" do respectivo andar; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com apartamento de final "07" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "07", localizado no 13° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "06" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; e ***nos fundos*** com apartamento de final "08" do respectivo andar.

O APARTAMENTO DE FINAL "08", localizado no 13° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "07" do respectivo andar; ***do lado direito*** com o shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; e ***nos fundos*** com apartamento de final "09" do respectivo andar e shaft.

19

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



304824

O APARTAMENTO DE FINAL "09", localizado no 13° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "08" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com o shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; e ***nos fundos*** com a caixa de escadas, parte da área do condomínio e hall social.

O APARTAMENTO DE FINAL "10", localizado no 13º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com a sala de serviços e shaft; ***do lado direito*** com o shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com apartamento de final "11" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "11", localizado no 13° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "10" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "12" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "12", localizado no 13° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "11" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte dos shafts e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; e ***nos fundos*** com apartamento de final "13" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "13", localizado no 13° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, ***pela frente*** com o apartamento de final "12" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com shaft, área de circulação e sala de ar-condicionado; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; ***e nos fundos*** com a área do condomínio e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "14", localizado no 13° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o shaft, sala de ar-condicionado e área do condomínio; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com a área de circulação e shaft; e ***nos fundos*** com apartamento de final "15" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "15", localizado no 13° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com apartamento de final "14" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com parte do shaft e área de circulação; e ***nos fundos*** com apartamento de final "16" do respectivo andar e shaft.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

O APARTAMENTO DE FINAL "16", localizado no 13° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com apartamento de final "15" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com parte do shaft e área de circulação; e ***nos fundos*** com apartamento de final "17" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "17", localizado no 13° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com apartamento de final "16" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com os shafts, a sala de ar-condicionado e área de circulação; e ***nos fundos*** com a área do condomínio e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "01", localizado no 14° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o recuo da rua em relação à via pública; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; ***do lado direito*** com o shaft, parte da sala de ar-condicionado e área de circulação; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "02" do respectivo andar e shaft.

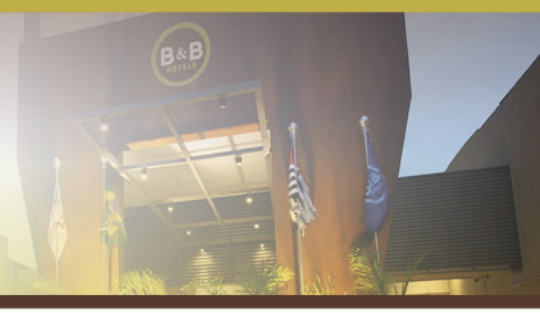
O APARTAMENTO DE FINAL "02", localizado no 14° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "01" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "03" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "03", localizado no 14° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "02" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com apartamento de final "04" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "04", localizado no 14° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "03" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; e ***nos fundos*** com a caixa de escadas, parte da área do condomínio e hall social.

O APARTAMENTO DE FINAL "05", localizado no 14° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com a sala de serviços e shaft; ***do lado direito*** com shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com apartamento de final "06" do respectivo andar e shaft.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

O APARTAMENTO DE FINAL "06", localizado no 14° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "05" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; e ***nos fundos*** com o apartamento de final "07" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "07", localizado no 14° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "06" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com parte do shaft e área de circulação; ***do lado esquerdo*** com área do condomínio; e ***nos fundos*** com apartamento de final "08" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "08", localizado no 14° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o apartamento de final "07" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com o shaft, parte da área de circulação e sala de ar-condicionado; ***do lado esquerdo*** com a área do condomínio; ***e nos fundos*** com a área do condomínio e shaft.

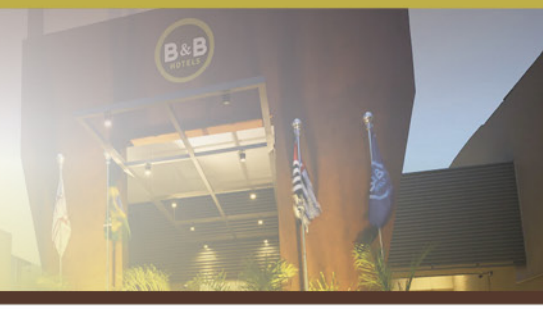
O APARTAMENTO DE FINAL "09", localizado no 14° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com o shaft, sala de ar-condicionado e área do condomínio; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com a área de circulação e shafts; e ***nos fundos*** com apartamento de final "10" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "10", localizado no 14° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com apartamento de final "09" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com parte do shaft e área de circulação; e ***nos fundos*** com apartamento de final "11" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "11", localizado no 14° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com apartamento de final "10" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com parte do shaft e área de circulação; e ***nos fundos*** com apartamento de final "12" do respectivo andar e shaft.

O APARTAMENTO DE FINAL "12", localizado no 14° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, ***pela frente*** com apartamento de final "11" do respectivo andar e shaft; ***do lado direito*** com a área do condomínio; ***do lado esquerdo*** com os shafts, a sala de ar-condicionado e área de circulação; e ***nos fundos*** com a área do condomínio e shaft.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

VIII - DAS DECLARAÇÕES

HISTÓRICO DOS TITULOS DE PROPRIEDADE
ART. 32 – ALÍNEA "C" – LEI FEDERAL 4.591/64

DO IMÓVEL

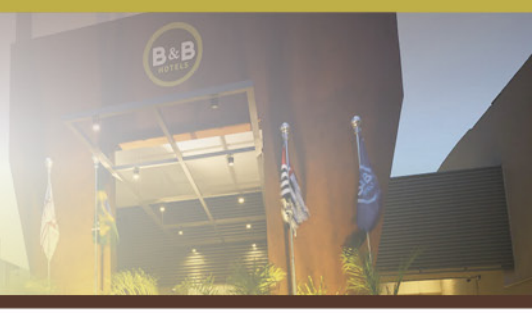
"***UM PRÉDIO COMERCIAL*** situado à Rua Florêncio de Abreu, número 752, no 5º Subdistrito – Santa Efigênia, medindo o terreno 14,50 metros de frente, por 88,00 metros de frente aos fundos, de um lado, onde confronta com uma faixa de terreno, na qual existe uma servidão de luz, ar e transito, de outro lado mede 28,00 metros, numa reta em que reserva a largura da frente e continua numa extensão de 63,00 metros, formando um ângulo reto, terminando, portanto, com 33,50 metros, mais ou menos a largura do terreno, formando assim a área certa de 1.800,00 metros quadrados, ***confrontando atualmente***, de um lado com uma faixa de terreno, na qual existe uma servidão de luz, ar e transito e com os prédios números 766, 770, 780 e 782, de propriedade da Secretaria da Receita Federal, de outro lado com o prédio nº 744/738 de propriedade de José Papa, terminando confronta com o prédio número 75 de propriedade de Minaco Tamahe da VilaBueno, sendo certo que do lado direito confronta também com os prédios números 39, 43, 47, 45, 53, 61, 73, 79, 85 e parte do 87, todos com frente para a Rua Paula Souza."Imóvel este, devidamente cadastrado pela Municipalidade, através do contribuinte número 001.023.0187-5.

Descrito imóvel foi havido

- Pela escritura de 30 de outubro de 1.980, do 22º Cartório de Notas desta Capital (livro 1869 – folhas 72), a proprietária ***COMPANHIA INDUSTRIAL E MERCANTIL ' CASA FRACALANZA' S/A,*** com sede nesta capital, CGC. 61615.508/0001-17, vendeu o imóvel, pelo preço de Cr$ 5.400.000,00 a João Antonio Mottin, brasileiro, viúvo, industrial, RG nº 411.886 e CIC nº 005.357.378-15, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Celso Dario Guimarães nº 334 devidamente registrado sob n.º 06, em 06 de abril de 1.981, na matricula n.º 26.643, dessa Serventia.

- Pelo formal de partilha extraído dos autos nº 956/84 de arrolamento dos bens deixados por falecimento de João Antonio Mottin, expedido em 13 de setembro de 1984, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões desta Capital, e por sentença que homologou a partilha em 17 de agosto de 1984, transitado em julgado, o imóvel no valor de Cr$ 180.114.978,00, foi partilhado a Helena Mottin, brasileira, separada judicialmente, comerciante, RG nº 1.813.957, CIC nº 119.063.589-49, residente e

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



304824

domiciliada nesta Capital á rua Desembargador Mamede nº 2, devidamente registrado sob n.º 07, em 15 de março de 1.985, na matricula n.º 26.643, dessa Serventia.

Pela escritura lavrada em 20 de novembro de 1985, do 21º Cartório de Notas, desta Capital (livro 1543 – fls 28), a proprietária Helena Mottin, residente e domiciliada nesta Capital á rua da Consolação nº 3665, apto 82, já qualificada, transmitiu a titulo de conferencia de bens, o imóvel objeto desta matricula, pelo valor de Cr$ 445.813.803, a ***AGRO PASTORIL NITTOM LTDA***, com sede na cidade de Buri-SP, na Estrada Municipal Buri-Varginha, KM. 07, CGC nº 55.126.627/0001-85, devidamente registrado sob n.º 08, em 07 de janeiro de 1.986, na matricula n.º 26.643, dessa Serventia.

- Pela escritura de 01 de agosto de 2013, do 10º Tabelião de Notas desta Capital, livro nº 2.394, folhas nº 07/12, a proprietária ***AGRO PASTORIL NITTOM LTDA***, já qualificada, transmitiu por venda feita a ***FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA***, CNPJ 18.153.273/0001-31, com sede nesta Capital, na rua Carneiro da Cunha, nº 167, conjunto nº 65, o imóvel objeto desta matricula pelo preço de R$ 9.185.500,00. Valor venal de referencia R$ 5.699.944,00, devidamente registrado sob n.º 09, em 23 de agosto de 2013, na matricula n.º 26.643, dessa Serventia.

O presente histórico é elaborado com base na certidão vintenária, emitida pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, a qual segue anexa.

DECLARAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS
ART. 32 – ALÍNEA "I" – LEI FEDERAL 4.591/64

A Incorporadora acima qualificada, e ainda, ***SERGIO FERNANDO DOMINGUES,*** devidamente inscrito no CREA sob n.º 5060961769, na qualidade de responsável pela obra do Empreendimento supracitado, vêem, *mui respeitosamente*, para os fins da **alínea "i"**, do art. 32, da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, expor as frações ideais das unidades autônomas de que se constitui o referido Empreendimento, a saber:

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "01 a 17" e "19 a 24", localizados do 2º ao 11º andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, o coeficiente de proporcionalidade de 0,0031750.

O APARTAMENTO DE FINAL "18", localizado do 2º ao 11º andar, conterá, o coeficiente de proporcionalidade de 0,0062090.

24

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "01 a 15" e "18 a 23", localizados no 12° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, o coeficiente de proporcionalidade de 0,0028870.

O APARTAMENTO DE FINAL "16", localizado no 12° andar, conterá, o coeficiente de proporcionalidade de 0,0057320.

O APARTAMENTO DE FINAL "17", localizado no 12° andar, conterá, o coeficiente de proporcionalidade de 0,0056690.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "01 a 09", localizados no 13° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, o coeficiente de proporcionalidade de 0,0028870.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "10 a 13", localizados no 13° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, o coeficiente de proporcionalidade de 0,0053330.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "14 a 17", localizados no andar tipo 13° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, o coeficiente de proporcionalidade de 0,0056690.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "01 e 02" e "09 a 12", localizados no 14° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, o coeficiente de proporcionalidade de 0,0053460.

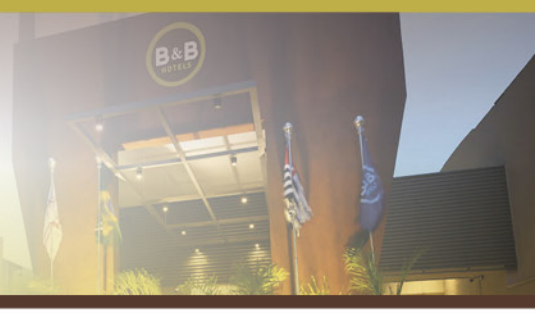
O APARTAMENTO DE FINAL "03", localizado no 14° andar, conterá, o coeficiente de proporcionalidade de 0,0057990.

O APARTAMENTO DE FINAL "04", localizado no 14° andar, conterá, o coeficiente de proporcionalidade de 0,0076100.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "05 a 08", localizados no 14° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, o coeficiente de proporcionalidade de 0,0050390.

DECLARAÇÃO PARCELA DO PREÇO
ART. 32 – ALÍNEA "L" – LEI FEDERAL 4.591/64

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

A Incorporadora acima qualificada, vem, *mui respeitosamente*, declarar que deixa de juntar o documento, em cumprimento ao disposto na ***alínea "l"***, do art. 32, da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, em virtude do valor ter sido pago integralmente em dinheiro.

INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO

ART. 32 – ALÍNEA "M" – LEI FEDERAL 4.591/64

A Incorporadora acima qualificada, vem, *mui respeitosamente*, declarar que deixa de juntar o documento a que se refere a alínea ***"m"***, do art. 32, da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, em virtude da iniciativa e responsabilidade do citado empreendimento serem dela, que é a própria incorporadora.

DECLARAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA

ART. 32 – ALÍNEA "N" – LEI FEDERAL 4.591/64

A Incorporadora acima qualificada, vem, *mui respeitosamente*, declarar em cumprimento ao disposto na ***alínea "n"***, do art. 32, da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, que conforme o permissivo do artigo 34, da referida Lei, poderá desistir da incorporação em até 90 (noventa) dias contados do registro do presente Memorial de Incorporação, dentro do qual será lícito abster-se da incorporação, caso não sejam alienadas 35% (trinta e cinco por cento) das unidades autônomas do Empreendimento. . Uma vez decorrido tal prazo sem que haja a desistência pela Incorporadora estará a Incorporadora obrigada a concluir o desenvolvimento do empreendimento.

DECLARAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM

ART. 32 – LETRA "P" – LEI FEDERAL 4.591/64

A Incorporadora acima qualificada, e ainda, ***SERGIO FERNANDO DOMINGUES,*** devidamente inscrito no CREA sob número 5060961769, na qualidade de responsável pela obra do Empreendimento supracitado, vêem, *mui respeitosamente*, declarar em cumprimento ao disposto na ***alínea "p",*** do art. 32, da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, e regulamentações posteriores, que a garagem do aludido Empreendimento será assim distribuída: ***2º SUBSOLO*** – Conterá parte da garagem com ***62 (sessenta e duas) vagas indeterminadas***, com capacidade para estacionamento e guarda de ***62 (sessenta e dois)*** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01 a 62, sendo ***28 (vinte e oito) vagas pequenas,*** sob números 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 41, 42, 43,

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

44, 45, 49, 50, 61 e 62; ***32 (trinta e duas) vagas médias,*** sob números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 36, 37, 38, 39, 40, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58 e 59; ***02 (duas) vagas grandes,*** sob números 54 e 60; e, ainda, ***01 (uma) vaga para portador de necessidades especiais***; ***02 (duas) vagas para bicicletas*** sob n.ºs 01 e 02 e; ***12 (doze) vagas para motocicletas,*** numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista; no ***1º SUBSOLO*** - Conterá parte da garagem: ***57 (cinquenta e sete) vagas indeterminadas***, com capacidade para estacionamento e guarda de ***57 (cinquenta e sete)*** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01 a 58, com exceção da nº 26, sendo ***30 (trinta) vagas pequenas,*** sob números 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 57 e 58; ***25 (vinte e cinco) vagas médias,*** sob números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 21, 22, 23, 24, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54 e 55; ***02 (duas) vagas grandes,*** sob números 50 e 56; e, ainda; ***01(uma) vaga para portador de necessidades especiais***; ***05 (cinco) vagas para bicicletas*** sob números 01, 02, 03, 04 e 05 e; ***11 (onze) vagas para motocicletas,*** numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista; no ***ANDAR TÉRREO*** – Conterá: ***29 (vinte e nove) vagas indeterminadas***, com capacidade para estacionamento e guarda de ***29 (vinte e nove)*** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob números 01 a 29, sendo ***15 (quinze) vagas pequenas,*** sob ns. 02, 05, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28 e 29; ***11 (onze) vagas médias,*** sob ns 01, 03, 04, 06, 07, 08, 09, 15, 18, 26 e 27; ***03 (três) vagas grandes,*** sob os números 10, 11 e 12; e ainda, ***02 (duas) vagas para portadores de necessidades especiais***; ***01 (uma) vaga para caminhão; 08 (oito) vagas para bicicletas,*** sob ns. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08; ***06 (seis) vagas para motocicletas,*** numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob ns 01, 02, 03, 04, 05 e 06, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista, tudo conforme se elucida na planta anexa.

A numeração e indicação dos locais das vagas na garagem e nas respectivas plantas são atos meramente enunciativos, podendo ser alteradas, visando outra distribuição e localização, desde que não acarrete sua redução ou aumento e não altere a disposição e localização das vagas.

IX – DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

A Incorporação do Condomínio está submetida ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/64, requerendo, pelo presente, que se faça a averbação da matrícula do imóvel da submissão do Empreendimento ao regime de patrimônio de afetação.

27

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL SÃO PAULO
304824
TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

X - DOS DOCUMENTOS

A incorporadora, em cumprimento ao que determina a Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e posteriores alterações, junta ao presente, toda a documentação exigida pela referida Lei.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2.017.

FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Carlos Alberto de Moraes Borges *Sergio Fernando Domingues*

SERGIO FERNANDO DOMINGUES

CREA número 5060961769

21º SUBDISTRITO SAÚDE - CAPITAL - SP
Av. Jabaquara, 1535 Saúde - Tel 5585-9822 Oficial: Pd Josenha da Cunha
Válido somente com os selos de autenticidade 1018AB0020897, 1018AB0020898 e 1018AB0020899
Reconheço, por semelhança, as firmas de: CARLOS ALBERTO DE MORAES BORGES e SERGIO FERNANDO DOMINGUES.
São Paulo, 02 de março de 2017.
Em Testemunho _____ da verdade.
Colégio Notarial do Brasil
FIRMA1
1018AB0020900
1018AB0020899
1018AB0020898
REG. CIVIL - SÃO PAULO - SP
Vagner Roberto Mallia II
Escrevente Autorizado

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO VI

MODELO DE DECLARAÇÃO DO ADQUIRENTE

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR

[NOME], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da Cédula de Identidade R.G. nº [•] SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº [•], com endereço na Rua [•], Cidade de [•], Estado de [•], CEP [•] ("Investidor"); na qualidade de investidor adquirente da Unidade Imobiliária Hoteleira [•] do hotel integrante do empreendimento imobiliário denominado ***"Condomínio Edifício Hotel Florêncio de Abreu"***, realizado pela **FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ibiraja nº 244, Vila Guarani, CEP 04310-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.153.273/0001-31 ("Incorporadora" ou "Ofertante"), na modalidade de "Condo-Hotel", compreendendo 292 (duzentas e noventa e duas) Unidades Imobiliárias Hoteleiras ("Empreendimento") integrantes do pool, sendo que, destas, 169 (cento e sessenta e nove) unidades integram a Oferta Pública de Contratos de Investimento Coletivo ("CIC"), com o registro na CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2022/009, em de 16 de dezembro de 2022 ("Oferta"), vem DECLARAR, em caráter irrevogável e irretratável, que:

(i) tive pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente as constantes do Prospecto, do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro e dos contratos que compõem o CIC hoteleiro para avaliar a aceitação da Oferta e os riscos dela decorrentes;

(ii) 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.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

_____

[INVESTIDOR]

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA OFERTANTE

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

DECLARAÇÃO DO OFERTANTE

FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ibiraja nº 244, Vila Guarani, CEP 04310-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.153.273/0001-31 ("Incorporadora" ou "Ofertante"), neste ato representada por seus administradores: *(i)* **CARLOS ALBERTO DE MORAES BORGES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 9.676.431 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 049.518.928-63, com endereço profissional na Rua Ibiraja nº 244, Vila Guarani, CEP 04310-020, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e *(ii)* **SERGIO FERNANDO DOMINGUES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 24.985.310 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 251.522.428-85, com endereço profissional na Rua Ibiraja nº 244, Vila Guarani, CEP 04310-020, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04144-100, infra-assinados, na qualidade de incorporadora e ofertante das Unidades Imobiliárias Hoteleiras do hotel integrante do empreendimento imobiliário denominado ***"Condomínio Edifício Hotel Florêncio de Abreu"***, realizado na modalidade de "Condo-Hotel", compreendendo 292 (duzentas e noventa e duas) Unidades Imobiliárias Hoteleiras ("Empreendimento") integrantes do pool, sendo que, destas, 169 (cento e sessenta e nove) unidades integram a presente Oferta Pública de Contratos de Investimento Coletivo ("Oferta"), vem declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

(i) as informações fornecidas ao mercado, inclusive aquelas constantes do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) 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.

São Paulo, 22 de dezembro de 2023.

DocuSigned by:
CARLOS ALBERTO DE MORAES BORGES
Assinado por: CARLOS ALBERTO DE MORAES BORGES:04951892863
CPF: 04951892863
Data/Hora da Assinatura: 23/12/2023 | 10:30:42 BRT
ICP Brasil
EC7E84128401D4B83C43AB6E80A703

DocuSigned by:
Sergio Fernando Domingues
Assinado por: SERGIO FERNANDO DOMINGUES:25152242885
CPF: 25152242885
Data/Hora da Assinatura: 22/12/2023 | 17:53:34 BRT
ICP Brasil

Florêncio de Abreu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

DECLARAÇÃO DA SOCIEDADE OPERADORA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda dos Jurupis, 455, Indianópolis, conjs. 85 e 86, CEP 04088-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.211.330/0001-04 ("Operadora Hoteleira" ou "Locatária"), neste ato representada por seu administrador, **SERGE ROBERT PIZOT**, francês, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG/RNE nº V7608785, inscrito no CPF/MF sob nº 235.202.298-38, residente à Rua Maranhão, 192, apto 121, Higienópolis, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01240-000; infra-assinado, na qualidade de Operadora Hoteleira e locatária das Unidades Imobiliárias Hoteleiras do hotel integrante do empreendimento imobiliário denominado ***"Condomínio Edifício Hotel Florêncio de Abreu"***, realizado na modalidade de "Condo-Hotel", declara que as informações fornecidas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade Econômica 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.

São Paulo, 2 de setembro de 2022.



B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: C9C0603ACA294F02A5F0BBB10932C089
Subject: Please DocuSign: B&B Luz - Declaração Hoteleira - CVM - 2022 (45125605.2).pdf
Source Envelope:
Document Pages: 1
Certificate Pages: 4
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Signatures: 1
Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:
PMI - Paula Arrivabene Maino
Rua Hungria 1.100
São Paulo, SP 01455-906
pmaino@pn.com.br
IP Address: 189.112.204.129

Record Tracking

Status: Original
9/5/2022 3:08:52 PM

Holder: PMI - Paula Arrivabene Maino
pmaino@pn.com.br

Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Serge Robert Pizot serge-robert.pizot.ext@hotelbb.com Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC DIGITALSIGN RFB G2 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 9/8/2022 6:24:41 PM ID: 28cce03b-c032-41f0-a23f-fda3765c17fe	 Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 189.62.46.69	Sent: 9/5/2022 3:09:17 PM Resent: 9/6/2022 10:50:28 AM Viewed: 9/8/2022 6:24:41 PM Signed: 9/8/2022 6:36:00 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	9/5/2022 3:09:17 PM
Certified Delivered	Security Checked	9/8/2022 6:24:41 PM
Signing Complete	Security Checked	9/8/2022 6:36:00 PM
Completed	Security Checked	9/8/2022 6:36:02 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Electronic Record and Signature Disclosure created on: 5/24/2021 4:44:25 PM
Parties agreed to: Serge Robert Pizot

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Pinheiro Neto Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Pinheiro Neto Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: lmalandrin@pn.com.br

To advise Pinheiro Neto Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Pinheiro Neto Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Pinheiro Neto Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to lmalandrin@pn.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Pinheiro Neto Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Pinheiro Neto Advogados during the course of your relationship with Pinheiro Neto Advogados.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO IX

CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS DO IMÓVEL

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

B&B HOTELS
SÃO PAULO LUZ

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
www.registradores.onr.org.br
.onr

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 26.643 | ficha 01

São Paulo, 03 de dezembro de 1979

Imóvel: Prédio comercial situado à rua FLORÊNCIO DE ABREU, 752, no 5º Subdistrito-Santa Efigenia, medindo o terreno - 14,50m. de frente, por 88,00m. da frente aos fundos, de um- lado, onde confronta com uma faixa de terreno, na qual e - xiste uma servidão de luz, ar e transito, de outro lado me- de 28,00m., numa reta em que reserva a largura da frente , e continua numa extensão de 63,00m., formando um ângulo re to terminando, portanto, com 33,50m., mais ou menos a lar- gura do terreno, formando assim a área certa de 1.800,00m2
Contribuinte: 001.023.0187-5
Proprietária: CIA. INDUSTRIAL E MERCANTIL "CASA FRACALANZA" com sede nesta Capital (CGC 61.515.508/0001-17)
Registro anterior: transcrição nº 13.054, no 2º Cartório.--
A oficial maior,

Av.1 M.26.643, em 03 de dezembro de 1.979 - SERVIDÃO - Consta inscrita sob nº 266, no 8º Cartório de Registro de - Imóveis, desta Capital em 05 de março de 1.942, a servidão- em que figuram como credora, COMPANHIA INDUSTRIAL E MERCAN- TIL CASA FRACALANZA, e devedora, SOCIEDADE TECHNICA BREMEN- SIS LIMITADA, nos termos da escritura de 20/02/1.942, do -- 2º Cartório de Notas desta Capital, do valor de Rs:..... 10:000$000, gravando uma faixa de terreno situado à rua --- Florêncio de Abreu, junto ao prédio nº 752, em Santa Efigê- nia, medindo 5,00m., de frente para a rua Florêncio de Abreu e da frente aos fundos, em reta 87,60m., sendo que, até a - distância de 66,41m., dita faixa conserva a mesma largura da frente e daí, se alarga bruscamente por meio de uma área de- 259,00m2., mais ou menos representada em uma planta a que se refere o título, confrontando de um lado com o prédio nº 164 da credora, de outro com terreno da devedora e pelos fundos-

(vide verso)

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

matrícula 26.643 | ficha 01 verso

com quem de direito; constando do título que a servidão - foi constituída perpetuamente, para o fim de trânsito, luz e ar.
A escrevente autorizada,

Av.2 M.26.643, em 03 de dezembro de 1.979 -- LOCAÇÃO --
Pela inscrição nº 29.961, o imóvel retro acha-se locado, à ALMEIDA LAND S/A. MÁQUINAS E FERRAMENTAS, com sede nesta - Capital, (CGC 60.842.465/0001)
A escrevente autorizada,

R.3 M.26.643, em 03 de dezembro de 1.979 -LOCAÇÃO-
Pelo instrumento particular de 28 de maio de 1.979, a proprietária deu o imóvel, em locação à ALMEIDA LAND MÁQUINAS E FERRAMENTAS LTDA., com sede nesta Capital já qualificada, pelo prazo de 48 meses, a partir de 01/04/1.979 e a - terminar em 31/03/1.983 sendo o aluguel mensal de Cr$..... 220.000,00 reajustável a cada 12 meses, na mesma proporção da variação dos coeficientes de correção monetária pela - O.R.T.N.; tendo como fiadores Pasquale Alfano, RG 112.551, CIC 032.089.908, e sua mulher Aneris Longhi Alfano, domiciliados nesta Capital.
No caso de alienação o presente será respeitado (art.1197, do Código Civil Brasileiro)
A escrevente autorizada,

AV. 4 M. 26.643, *em 30 de janeiro de 1.980.-* SUB-LOCAÇÃO
Pelo instrumento particular de 19 de setembro de 1.979, consta que, a Almeida Land Máquinas e Ferramentas Ltda., deu em sublocação parte do imóvel retro, à MABEL - ARTIGOS DE CAÇA E PESCA LTDA., com sé de nesta Capital, à rua Florencio de Abreu, 656, CGC. 60.504.883- ,

(continua na ficha 2)

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
www.registradores.onr.org.br
onr

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 26.643 | ficha 2

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 30 de janeiro de 1980

(continuação da ficha 1 vº)

pelo prazo de 48 meses, a contar de 1/4/79 e a terminar em 31/3/83, sendo o aluguel mensal de Cr$.80.665,20, reajustável na forma do título; a parte sublocada é de 950,00m2., consistente em dois armazens sendo o 1º com 480,00m2. e o 2º com 470,00m2., com entrada pela rua particular correspondendo ao nº 752 da rua Florêncio de Abreu. Em caso de alienação o presente será transitado.

Registrado por

Av. 5 M. 26.643, em 6 de Abril de 1981

CONFRONTAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL

Da escritura de 30 de outubro de 1980, lavrada no 22º Cartório de Notas desta Capital, Lº 1869, fls. 72, consta que, o imóvel atualmente confronta: de um lado com uma faixa de terreno na qual existe uma servidão de luz, ar e transito e com os prédios nºs 766, 770, 780 e 782, de propriedade da Secretaria da Receita Federal, de outro lado, com o prédio nº 744/738 de propriedade de José Papa, terminando confronta com o prédio nº 75 de propriedade de Mihaco Tamahe da Vila Bueno, sendo certo que do lado direito confronta também com os prédios nºs 39, 43, 47, 45, 53, 61, 73, 79, 85 e parte do 87 todos com frente para a rua Paula Souza.

Luiza Y. Enjorge LUIZA YOSHIKO ENJORGE
Escrevente Autorizada

R. 6 M. 26.643, em 6 de Abril de 1981

VENDA E COMPRA

Pela escritura supra, a proprietária COMPANHIA INDUSTRIAL E MERCANTIL "CASA FRACALANZA" S/A., com séde nesta Capital, CGC. 61.515.508 0001-17, vendeu o imóvel, pelo preço de Cr$.5.400.000,00, a JOÃO ANTONIO MOTTIN, brasileiro, viúvo, industrial, RG. nº 411.688 e CIC nº 005.357.378-15, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Celso Dario Guimarães, nº 334.

Luiza Y. Enjorge LUIZA YOSHIKO ENJORGE
Escrevente Autorizada

(CONTINUA NO VERSO)

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
www.registradores.onr.org.br
Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

matrícula 26.643 | ficha 2 verso

R. 7 M. 26.643, em 15 de Março de 1.985

PARTILHA

Pelo formal de partilha extraído dos autos nº 956/84 de arrolamento dos bens deixados por falecimento de JOÃO ANTONIO MOTTIN, expedido em 13 de Setembro de 1.984, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões desta Capital, e por sentença que homologou a partilha em 17 de agosto de 1.984, transitado em julgado, o imóvel, no valor de Cr$.180.114.978,00, foi partilhado a HELENA MOTTIN, brasileira, separada judicialmente, comerciante, RG. nº 1.813.957, CIC. nº 119.063.598-49, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Desembargador Mamede nº 2.

Registrado por Luiza Y. Enjorge Luiza Yoshiko Enjorge
Escrevente Autorizada

R. 8 - M. 26.643, em 07 de Janeiro de 1986

Pela escritura de 20/11/1985, do 21º Cartório de Notas desta Capital, Lv. 1543, fls. 28, a proprietaria HELENA MOTTIN, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua da Consolação, nº 3665, apto. 82, já qualificada, - t r a n s m i t i u - a título de conferencia de bens, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr$ 445.813.803 (quatrocentos e quarenta e cinco milhões, oitocentos e treze mil, oitocentos e três cruzeiros), a AGRO PASTORIL NITTOM LTDA., com sede na cidade de Buri-SP, na Estrada Municipal Buri-Varginha, Km. 07, CGC nº 55.126.627/0001-85.

Registrado por, RINALDO JOSÉ MONTEALBANO
Oficial Maior

****

R. 09 / 26.643 *compra e venda*
Em 23 de agosto de 2013 - Prot. 269.689 (19/08/2013)

Pela escritura de 01 de agosto de 2013, lavrada pelo 10.º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro n. 2.394, folha n. 07/12, a proprietária **AGRO PASTORIL NITTOM LTDA**, já qualificada, transmitiu por venda feita a **FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ 18.153.273/0001-31, com sede nesta Capital, na rua Carneiro da Cunha, n. 167, conjunto n. 65, o imóvel objeto

(continua na ficha 03)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec onr

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula **26.643** | Ficha **03**

São Paulo, **23 de agosto de 2013**

desta matrícula, pelo preço de **R$ 9.185.500,00**. Valor venal de referência: R$ 5.699.944,00.

VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
Substituta do Oficial

Av. 10 / 26.643 *identificação pessoal*
Em 27 de março de 2017 - Prot. 304.286 (02/03/2017)

Atendendo ao requerimento datado de 22 de fevereiro de 2017 e requerimento datado de 14 de março de 2017, instruídos com o documento expedido pelo órgão competente, procedo à presente averbação para constar que **MABEL ARTIGOS DE CAÇA E PESCA LTDA.**, com sede nesta Capital, na rua Doutor Plinio Ramos, n. 148, Luz, é identificada pelo CNPJ 60.504.883/0001-07.

DANIELA VITORINO DE SOUZA BUSA
Escrevente Substituta

Av. 11 / 26.643 *cancelamento da sublocação*
Em 27 de março de 2017 - Prot. 304.286 (02/03/2017)

Atendendo aos mesmos requerimentos mencionados na Av. 10, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da sublocação averbada sob n. 4 nesta matrícula, em razão da autorização dada pela proprietária **FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede nesta Capital, na avenida do Café, n. 277, conjunto n. 302, bloco B, já qualificada e a locatária (massa falida) **MABEL ARTIGOS DE CAÇA E PESCA LTDA.**, já qualificada.

DANIELA VITORINO DE SOUZA BUSA
Escrevente Substituta

Av. 12 / 26.643 *cancelamento da remissão*
Em 27 de março de 2017 - Prot. 304.842 (21/03/2017)

Atendendo ao requerimento datado de 22 de fevereiro de 2017 (arquivado na prenotação n. 304.286) e requerimento datado de 14 de março de 2017, procedo à presente averbação

(continua no verso)

Selo de Fiscalização emitido pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
saec

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
saec onr

Matrícula **26.643** | Ficha **03** Verso

para constar que a locação inscrita sob n. 29.961, em relação ao imóvel objeto desta matrícula, foi cancelada, à margem da referida inscrição, ficando, em consequência, cancelada a remissão objeto da Av. 01 da presente.

DANIELA VITORINO DE SOUZA BUSA
Escrevente Substituta

Av. 13 / 26.643 *identificação pessoal*
Em 27 de março de 2017 - Prot. 304.842 (21/03/2017)

Atendendo aos mesmos requerimentos mencionados na Av. 12, instruídos com o documento expedido pelo órgão competente, procedo à presente averbação para constar que **ALMEIDA LAND MÁQUINAS E FERRAMENTAS LTDA.**, com sede nesta Capital, na avenida Vautier, n. 93 a 111, é identificada pelo CNPJ 60.842.465/0001-11.

DANIELA VITORINO DE SOUZA BUSA
Escrevente Substituta

Av. 14 / 26.643 *cancelamento da locação*
Em 27 de março de 2017 - Prot. 304.842 (21/03/2017)

Atendendo aos mesmos requerimentos mencionados na Av. 12, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da locação registrada sob n. 3 nesta matrícula, em razão da autorização dada pela proprietária **FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada e a locatária **ALMEIDA LAND MÁQUINAS E FERRAMENTAS LTDA.**, já qualificada.

DANIELA VITORINO DE SOUZA BUSA
Escrevente Substituta

R. 15 / 26.643 *incorporação imobiliária*
Em 27 de março de 2017 - Prot. 304.842 (20/03/2017)

TÍTULO: Incorporação Imobiliária.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular datado de 21 de fevereiro de 2017.

(continua na ficha 04)

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula **26.643** | Ficha **04**

São Paulo, **27 de março de 2017**

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada.

OBJETO DA INCORPORAÇÃO: O empreendimento objeto da presente incorporação denominar-se-á **"CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU"** e localizar-se-á na rua Florêncio de Abreu, n. 752, no 5.º Subdistrito – Santa Efigênia, 5ª Circunscrição Imobiliária, desta Capital. Conforme projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, segundo o alvará de aprovação e execução de edificação nova sob n. 2017/02454-00, publicado em 04 de fevereiro de 2017 e emitido em 07 de fevereiro de 2017 e apostilamento de alvará de aprovação e execução de edificação nova sob n. 2017/02454-01, publicado em 11 de fevereiro de 2017 e emitido em 15 de fevereiro de 2017, categoria de uso NR3-04, em zona de uso ZCP-A/002, o empreendimento está destinado ao uso exclusivamente HOTELEIRO.
O empreendimento será composto de 01 (uma) torre, contendo 17 (dezessete) andares, sendo: andar térreo, 14 (quatorze) andares-tipo com 292 (duzentos e noventa e duas) unidades autônomas hoteleiras, 02 (dois) subsolos que comportarão a garagem, ático e equipamento social, com área total construída de 11.831,58 m².

DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO:

1 - PARTES COMUNS: São aquelas assim definidas no artigo 3.º da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, bem como no parágrafo 2.º do artigo 1.331 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2.002, e muito especialmente: o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, o acesso ao logradouro público, e ainda:

2.º SUBSOLO – Conterá: parte da garagem com **62 (sessenta e duas) vagas indeterminadas**, com capacidade para estacionamento e guarda de **62 (sessenta e dois)** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01 a 62, sendo **28 (vinte e oito) vagas pequenas**, sob n. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 50, 61 e 62; **32 (trinta e duas) vagas médias**, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 36, 37, 38, 39, 40, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58 e 59; **02 (duas) vagas grandes**, sob n. 54 e 60; e ainda, **01 (uma) vaga para portador de necessidades especiais**; **02 (duas) vagas para bicicletas** sob n. 01 e 02; e **12 (doze) vagas para motocicletas**, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12, as

(continua no verso)

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221023759BD-26643
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
saec

Matrícula **26.643** | Ficha **04** Verso

quais serão utilizadas com auxílio de manobrista, rampas de acesso de veículos ao 1.º (primeiro) subsolo, área de circulação de veículos, circulação com 03 (três) paradas de elevadores, 02 caixas de escadas pressurizadas ascendentes de acesso ao andar superior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, 02 (dois) hidrantes, 02 reservatórios inferiores, casa de bombas e duto de pressurização.

1.º SUBSOLO - Conterá parte da garagem: **57 (cinquenta e sete) vagas indeterminadas**, com capacidade para estacionamento e guarda de **57 (cinquenta e sete)** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01 a 58, com exclusão da n. 26, sendo **30 (trinta) vagas pequenas**, sob n. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 57 e 58; **25 (vinte e cinco) vagas médias**, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 21, 22, 23, 24, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54 e 55; **02 (duas) vagas grandes**, sob n. 50 e 56; e ainda, **01(uma) vaga para portador de necessidades especiais**; **05 (cinco) vagas para bicicletas** sob n. 01, 02, 03, 04 e 05; e **11 (onze) vagas para motocicletas**, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista; área de circulação de veículos, rampas de acesso de veículos ao 2.º (segundo) subsolo e andar térreo, circulação com 03 (três) paradas de elevadores e 02 (duas) caixas de escadas pressurizadas, com local para cadeira de rodas e dotadas de porta corta fogo, sendo 01 (um) ascendente de acesso ao andar superior e 01 (um) ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, 02 reservatórios inferiores, centro de medição dotada de porta corta fogo com acesso através de escada, 03 (três) câmaras transformadoras e receptor de água pluvial e local para bombas.

ANDAR TÉRREO – Conterá: (i) **externamente** a edificação, voltada para a Rua Florêncio de Abreu; área permeável e arborizada, jardins sobre laje, entrada e saída de veículos, área de desembarque, acesso de pedestres e rampa para portadores de necessidades especiais, além de **29 (vinte e nove) vagas indeterminadas**, com capacidade para estacionamento e guarda de **29 (vinte e nove)** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01 a 29, sendo **15 (quinze) vagas pequenas**, sob n. 02, 05, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28 e 29; **11 (onze) vagas médias**, sob n. 01, 03, 04, 06, 07, 08, 09, 15, 18, 26 e 27; **03 (três) vagas grandes**, sob os n. 10, 11 e 12; e ainda, **02 (duas) vagas para portadores de necessidades especiais**; **01 (uma) vaga para caminhão**; **08 (oito) vagas para bicicletas**, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08; **06 (seis) vagas para motocicletas**, numeradas na planta apenas para efeito de localização e

(continua na ficha 05)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula 26.643 | Ficha 05

São Paulo, 27 de março de 2017

disponibilidade, sob n. 01, 02, 03, 04, 05 e 06; conterá, ainda esta área externa, área de circulação e faixa de acomodação de veículos, rampas de acesso de veículos ao 1.º (primeiro) subsolo e logradouro público, área permeável e arborizada; (ii) **internamente**, hall social com recepção e escada ascendente de acesso ao 1.º (primeiro) andar, hall social com 03 (três) paradas de elevadores e caixa de escada pressurizada ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior dotada de portas corta fogo e w.c para portadores de necessidades especiais, dutos de pressurização, hall de serviço com caixa de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior e dotada de portas corta fogo, depósito, local para lixo e 02 (dois) hidrantes.

NO 1.º ANDAR - Conterá: área de estar com 02 (dois) w.c's, sendo 01 (um) masculino e 01 (um) feminino, com acesso para portadores de necessidades especiais e escada descendente de acesso ao andar térreo, área de estar, shafts, jardins sobre laje, 02 (dois) hidrantes, hall social com 03 (três) paradas de elevadores e 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, restaurante com cozinha, dutos de pressurização, circulação, salas de DG, T.I, gerente geral, coordenador alimentos e bebidas, manutenção, rouparia suja, refeitório, 03 (três) depósitos, 03 (três) vestiários, sendo 01 (um) masculino, 01 (um) feminino e 01 (um) para portadores de necessidades especiais, laje impermeabilizada, cabine de pressurização da escada dotada de porta corta fogo e ante câmara dotada de porta corta fogo.

DO 2.º AO 11.º ANDAR – Conterá em cada andar: 24 apartamentos, sendo 01 apartamento destinado a portadores de necessidades especiais, hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, dutos de pressurização, sala de serviços, circulação, 02 (dois) hidrantes, 03 (três) salas de ar condicionado, vazios e lajes impermeabilizadas.

NO 12.º ANDAR – Conterá: 23 apartamentos, sendo 01 apartamento destinado a portadores de necessidades especiais e 01 apartamento destinado a família, com acesso através de hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, circulação, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, sala de serviços, vazios, 03 (três) salas de ar condicionado e lajes impermeabilizadas.

(continua no verso)

Selo Digital emitido pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Documento Eletrônico Comercializado pelo Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

Matrícula **26.643** | Ficha **05** Verso

NO 13.º ANDAR – Conterá: 17 apartamentos, sendo 07 apartamentos destinados a portadores de necessidades especiais e 01 apartamento destinado a família, com acesso através de hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, circulação, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, sala de serviços, vazios e 03 (três) salas de ar condicionado.

NO 14.º ANDAR – Conterá: 12 apartamentos destinados a portadores de necessidades especiais, com acesso através de hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, circulação, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, sala de serviços, vazios e 03 (três) salas de ar condicionado.

ÁTICO / BARRILETE - Conterá: acesso através da caixa de escada pressurizada dotada de porta corta fogo, barriletes, sala de bombas, shaft, hidrante, shafts de sistema de ventilação mecânica, alçapões, foço dos elevadores, coletores solares, reservatórios de água quente e lajes impermeabilizadas.

RESERVATÓRIO SUPERIOR - Conterá: shafts de sistema de ventilação mecânica, alçapões, coletores solares, reservatórios de água quente, 04 (quatro) reservatórios superiores e lajes impermeabilizadas.

COBERTURA - Conterá: alçapões e lajes impermeabilizadas.

2 - PARTES EXCLUSIVAS: São aquelas compreendidas pelas chamadas **"unidades autônomas"**, representadas pelos respectivos apartamentos.

DO 2.º AO 11.º ANDAR – conterá 24 (vinte e quatro) unidades autônomas em cada andar, sendo 01 (uma) destinada ao uso de portadores de necessidades especiais, assim numeradas:

2.º andar - apartamentos n. 201 a 224
3.º andar - apartamentos n. 301 a 324
4.º andar - apartamentos n. 401 a 424
5.º andar - apartamentos n. 501 a 524
6.º andar - apartamentos n. 601 a 624

(continua na ficha 06)

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula 26.643 | Ficha 06

São Paulo, 27 de março de 2017

7.º andar - apartamentos n. 701 a 724
8.º andar - apartamentos n. 801 a 824
9.º andar - apartamentos n. 901 a 924
10.º andar - apartamentos n. 1001 a 1024
11.º andar - apartamentos n. 1101 a 1124

NO 12.º ANDAR – conterá 23 (vinte e três) unidades autônomas, sendo 01 (uma) destinada ao uso de portadores de necessidades especiais e 01 (uma) destinada a família, assim numeradas:

12.º andar - apartamentos n. 1201 a 1223

NO 13.º ANDAR – conterá 17 (dezessete) unidades autônomas, sendo 07 (sete) destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais e 01 (uma) destinada a família, assim numeradas:

13.º andar - apartamentos n. 1301 a 1317

NO 14.º ANDAR – conterá 12 (doze) unidades autônomas destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais, assim numeradas:

14.º andar - apartamentos n. 1401 a 1412

DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS (ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS ATRIBUÍDAS ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS):

APARTAMENTOS DE FINAIS "1 a 17" e "19 a 24", localizados do 2.º ao 11.º andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber: área privativa principal 15,120m²; área de uso comum de 26,013m²; área real total de 41,133m²; e coeficiente de proporcionalidade de 0,0031750.

APARTAMENTO DE FINAL "18", localizado do 2.º ao 11.º andar, conterá as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber: área privativa principal de 29,600m²; área de uso comum de 50,924m²; área real total de 80,524m²; e coeficiente de proporcionalidade de 0,0062090.

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
onr
saec

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
saec
onr

Matrícula 26.643 | Ficha 06 Verso

APARTAMENTOS DE FINAIS "1 a 15" e "18 a 23", localizados no 12.° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber: área privativa principal de 13,750m²; área de uso comum de 23,655m²; área real total de 37,405m²; e coeficiente de proporcionalidade de 0,0028870

APARTAMENTO DE FINAL "16", localizado no 12.° andar, conterá as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber: área privativa principal de 27,300m²; área de uso comum de 46,967m²; área real total de 74,267m²; e coeficiente de proporcionalidade de 0,0057320.

APARTAMENTO DE FINAL "17", localizado no 12.° andar, conterá as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber: área privativa principal de 27,000m²; área de uso comum de 46,450m²; área real total de 73,450m²; e coeficiente de proporcionalidade de 0,0056690.

APARTAMENTOS DE FINAIS "1 a 9", localizados no 13.° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber: área privativa principal de 13,750m²; área de uso comum de 23,655m²; área real total de 37,405m²; e coeficiente de proporcionalidade de 0,0028870.

APARTAMENTOS DE FINAIS "10 a 13", localizados no 13.° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber: área privativa principal de 25,400m²; área de uso comum de 43,697m²; área real total de 69,097m²; e coeficiente de proporcionalidade de 0,0053330.

APARTAMENTOS DE FINAIS "14 a 17", localizados no 13.° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber: área privativa principal de 27,000m²; área de uso comum de 46,450m²; área real total de 73,450m²; e coeficiente de proporcionalidade de 0,0056690.

APARTAMENTOS DE FINAIS "1 e 2" e "9 a 12", localizados no 14.° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber: área privativa principal de 25,460m²; área de uso comum de 43,802m²; área real total de 69,262m²; e coeficiente de proporcionalidade de 0,0053460.

APARTAMENTO DE FINAL "3", localizado no 14.° andar, conterá as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber: área privativa principal de 27,620m²; área de

(continua na ficha 07)

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221102375980-26643

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula 26.643 | Ficha 07

São Paulo, 27 de março de 2017

uso comum de 47,518m²; área real total de 75,138m²; e coeficiente de proporcionalidade de 0,0057990.

APARTAMENTO DE FINAL "4", localizado no 14.º andar, conterá as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber: área privativa principal de 36,260m²; área de uso comum de 62,305m²; área real total de 98,565m²; e coeficiente de proporcionalidade de 0,0076100.

APARTAMENTOS DE FINAIS "5 a 8", localizados no 14.º andar, serão idênticos entre si e conterão cada um, as seguintes áreas e coeficiente de proporcionalidade, a saber: área privativa principal de 24,000m²; área de uso comum de 41,290m²; área real total de 65,290m²; e coeficiente de proporcionalidade de 0,0050390.

DAS CONFRONTAÇÕES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

APARTAMENTOS DE FINAIS "1", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o recuo da rua em relação à via pública; do lado esquerdo com área do condomínio; do lado direito com o shaft, parte da sala de ar-condicionado e da área de circulação; e nos fundos com o apartamento de final "2" do respectivo andar.

APARTAMENTOS DE FINAIS "2", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o apartamento de final "1" do respectivo andar; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "3" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTOS DE FINAIS "3", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o apartamento de final "2" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "4" do respectivo andar.

APARTAMENTOS DE FINAIS "4", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o apartamento de final "3" do respectivo andar; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "5" do respectivo andar e shaft.

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SRI. Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado www.registradores.onr.org.br

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

APARTAMENTOS DE FINAIS "5", localizados do 2.° ao 11.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o apartamento de final "4" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "6" do respectivo andar.

APARTAMENTOS DE FINAIS "6", localizados do 2.° ao 11.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o apartamento de final "5" do respectivo andar; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "7" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTOS DE FINAIS "7", localizados do 2.° ao 11.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o apartamento de final "6" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "8" do respectivo andar.

APARTAMENTOS DE FINAIS "8", localizados do 2.° ao 11.° andar, n sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela fi nte com o apartamento de final "7" do respectivo andar; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "9" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTOS DE FINAIS "9", localizados do 2.° ao 11.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o apartamento de final "8" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com a área do condomínio, caixa de escada e parte do hall social.

APARTAMENTOS DE FINAIS "10", localizados do 2.° ao 11.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com a sala de serviços e shaft; do lado direito com o shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "11" do respectivo andar.

(continua na ficha 08)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221102375980-26643

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

www.registradores.onr.org.br

saec onr

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221102375980-26643

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula	Ficha
26.643	08

São Paulo, 27 de março de 2017

APARTAMENTOS DE FINAIS "11", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o apartamento de final "10" do respectivo andar; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "12" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTOS DE FINAIS "12", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o apartamento de final "11" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "13" do respectivo andar.

APARTAMENTOS DE FINAIS "13", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o apartamento de final "12" do respectivo andar; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "14" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTOS DE FINAIS "14", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o apartamento de final "13" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "15" do respectivo andar.

APARTAMENTOS DE FINAIS "15", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o apartamento de final "14" do respectivo andar; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "16" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTOS DE FINAIS "16", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o apartamento de final "15" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "17" do respectivo andar.

APARTAMENTOS DE FINAIS "17", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
saec

Matrícula **26.643** | Ficha **08** Verso

apartamento de final "16" do respectivo andar; do lado direito com a sala de ar condicionado, shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com a área do condomínio e shaft.

APARTAMENTOS DE FINAIS "18", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com a sala de ar condicionado, shaft e área do condomínio; do lado direito com a área do condomínio; do lado esquerdo com o shaft e área de circulação; e nos fundos com o apartamento de final "19" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTOS DE FINAIS "19", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o apartamento de final "18" do respectivo andar e shaft; do lado direito com área do condomínio; do lado esquerdo com parte do shaft e área de circulação; e nos fundos com o apartamento de final "20" do respectivo andar.

APARTAMENTOS DE FINAIS "20", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o apartamento de final "19" do respectivo andar; do lado direito com a área do condomínio; do lado esquerdo com parte do shaft e área de circulação; e nos fundos com o apartamento de final "21" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTOS DE FINAIS "21", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com apartamento de final "20" do respectivo andar e shaft; do lado direito com a área do condomínio; do lado esquerdo com parte do shaft e área de circulação; e nos fundos com o apartamento de final "22" do respectivo andar.

APARTAMENTOS DE FINAIS "22", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com apartamento de final "21" do respectivo andar; do lado direito com a área do condomínio; do lado esquerdo com parte do shaft e área de circulação; e nos fundos com o apartamento de final "23" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTOS DE FINAIS "23", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com apartamento de final "22" do respectivo andar e shaft; do lado direito com a área do

(continua na ficha 09)

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221102375980-26643

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula 26.643 | Ficha 09

São Paulo, 27 de março de 2017

condomínio; do lado esquerdo com parte do shaft e área de circulação; e nos fundos com o apartamento de final "24" do respectivo andar.

APARTAMENTOS DE FINAIS "24", localizados do 2.º ao 11.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com apartamento de final "23" do respectivo andar; do lado direito com a área do condomínio; do lado esquerdo com shaft, parte da sala de ar-condicionado e área de circulação; e nos fundos com a área do condomínio e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "1", localizado no 12.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o recuo da rua em relação à via pública; do lado esquerdo com área do condomínio; do lado direito com o shaft, parte da sala de ar-condicionado e da área de circulação; e nos fundos com o apartamento de final "2" do respectivo andar.

APARTAMENTO DE FINAL "2", localizado no 12.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "1" do respectivo andar; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "3" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "3", localizado no 12.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "2" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "4" do respectivo andar.

APARTAMENTO DE FINAL "4", localizado no 12.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "3" do respectivo andar; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "5" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "5", localizado no 12.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "4" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "6" do respectivo andar.

(continua no verso)

Selo emitido pelo SRC - Sistema de Registradores Conectados - www.registradores.onr.org.br - Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221023759BD-26643
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

Matrícula **26.643** | Ficha **09** Verso

APARTAMENTO DE FINAL "6", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "5" do respectivo andar; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "7" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "7", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "6" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "8" do respectivo andar.

APARTAMENTO DE FINAL "8", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "7" do respectivo andar; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "9" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "9", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "8" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com a área do condomínio, caixa de escada e parte do hall social.

APARTAMENTO DE FINAL "10", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com a sala de serviços e shaft; do lado direito com o shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "11" do respectivo andar.

APARTAMENTO DE FINAL "11", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "10" do respectivo andar; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "12" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "12", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento

(continua na ficha 10)

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula 26.643 | Ficha 10

São Paulo, 27 de março de 2017

de final "11" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "13" do respectivo andar.

APARTAMENTO DE FINAL "13", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "12" do respectivo andar; do lado direito com o shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com apartamento de final "14" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "14", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "13" do respectivo andar e shaft; do lado direito com o shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com apartamento de final "15" do respectivo andar.

APARTAMENTO DE FINAL "15", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "14" do respectivo andar; do lado direito com o shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com apartamento de final "16" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "16", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "15" do respectivo andar e shaft; do lado direito com o shaft, sala de ar condicionado e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com a área do condomínio e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "17", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com a sala de ar condicionado, shaft e área do condomínio; do lado direito com a área do condomínio; do lado esquerdo com a área de circulação e shaft; e nos fundos com o apartamento de final "18" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "18", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com apartamento de final "17" do respectivo andar e shaft; do lado direito com a área do condomínio; do lado

(continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado SREI

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

Matrícula **26.643** | Ficha **10** Verso

esquerdo com a área de circulação e parte do shaft; e nos fundos com apartamento de final "19" do respectivo andar.

APARTAMENTO DE FINAL "19", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com apartamento de final "18" do respectivo andar; do lado direito com a área do condomínio; do lado esquerdo com parte do shaft e área de circulação; e nos fundos com apartamento de final "20" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "20", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com apartamento de final "19" do respectivo andar e shaft; do lado direito com a área do condomínio; do lado esquerdo com a área de circulação e parte do shaft; e nos fundos com apartamento de final "21" do respectivo andar.

APARTAMENTO DE FINAL "21", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com apartamento de final "20" do respectivo andar; do lado direito com a área do condomínio; do lado esquerdo com parte do shaft e área de circulação; e nos fundos com apartamento de final "22" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "22", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com apartamento de final "21" do respectivo andar e shaft; do lado direito com a área do condomínio; do lado esquerdo com parte do shaft e área de circulação; e nos fundos com apartamento de final "23" do respectivo andar.

APARTAMENTO DE FINAL "23", localizado no 12.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com apartamento de final "22" do respectivo andar; do lado direito com área do condomínio; do lado esquerdo com o shaft, sala de ar condicionado e área de circulação; e nos fundos com o shaft e área do condomínio

APARTAMENTO DE FINAL "1", localizado no 13.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o recuo da rua em relação à via pública; do lado esquerdo com área do condomínio; do lado direito com o shaft, parte da sala de ar-condicionado e área de circulação; e nos fundos com o apartamento de final "2" do respectivo andar.

(continua na ficha 11)

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221102375980-26643

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula	Ficha
26.643	11

São Paulo, 27 de março de 2017

APARTAMENTO DE FINAL "2", localizado no 13.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "1" do respectivo andar; do lado direito com shaft e área de circulação; do lado esquerdo com área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "3" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "3", localizado no 13.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "2" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com apartamento de final "4" do respectivo andar.

APARTAMENTO DE FINAL "4", localizado no 13.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "3" do respectivo andar; do lado direito com shaft e área de circulação; do lado esquerdo com área do condomínio; e nos fundos com apartamento de final "5" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "5", localizado no 13.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "4" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "6" do respectivo andar.

APARTAMENTO DE FINAL "6", localizado no 13.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o apartamento de final "5" do respectivo andar; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com apartamento de final "7" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "7", localizado no 13.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "6" do respectivo andar e shaft; do lado direito com shaft e área de circulação; do lado esquerdo com área do condomínio; e nos fundos com apartamento de final "8" do respectivo andar.

(continua no verso)

Certidão gerada pelo SRI - Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221023759BD-26643
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

Matrícula **26.643** | Ficha **11** Verso

APARTAMENTO DE FINAL "8", localizado no 13.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "7" do respectivo andar; do lado direito com o shaft e área de circulação; do lado esquerdo com área do condomínio; e nos fundos com apartamento de final "9" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "9", localizado no 13.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "8" do respectivo andar e shaft; do lado direito com o shaft e área de circulação; do lado esquerdo com área do condomínio; e nos fundos com a caixa de escadas, parte da área do condomínio e hall social.

APARTAMENTO DE FINAL "10", localizado no 13.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com a sala de serviços e shaft; do lado direito com o shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com apartamento de final "11" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "11", localizado no 13.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "10" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "12" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "12", localizado no 13.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "11" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte dos shafts e área de circulação; do lado esquerdo com área do condomínio; e nos fundos com apartamento de final "13" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "13", localizado no 13.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontarão, pela frente com o apartamento de final "12" do respectivo andar e shaft; do lado direito com shaft, área de circulação e sala de ar-condicionado; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com a área do condomínio e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "14", localizado no 13.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o shaft, sala de

(continua na ficha 12)

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula 26.643 | Ficha 12

São Paulo, 27 de março de 2017

ar-condicionado e área do condomínio; do lado direito com a área do condomínio; do lado esquerdo com a área de circulação e shaft; e nos fundos com apartamento de final "15" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "15", localizado no 13.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com apartamento de final "14" do respectivo andar e shaft; do lado direito com a área do condomínio; do lado esquerdo com parte do shaft e área de circulação; e nos fundos com apartamento de final "16" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "16", localizado no 13.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com apartamento de final "15" do respectivo andar e shaft; do lado direito com área do condomínio; do lado esquerdo com parte do shaft e área de circulação; e nos fundos com apartamento de final "17" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "17", localizado no 13.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com apartamento de final "16" do respectivo andar e shaft; do lado direito com a área do condomínio; do lado esquerdo com os shafts, a sala de ar-condicionado e área de circulação; e nos fundos com a área do condomínio e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "1", localizado no 14.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o recuo da rua em relação à via pública; do lado esquerdo com área do condomínio; do lado direito com o shaft, parte da sala de ar-condicionado e área de circulação; e nos fundos com o apartamento de final "2" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "2", localizado no 14.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "1" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "3" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "3", localizado no 14.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "2" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de

(continua no verso)

Selo Digital emitido pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
sadc

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221102375980-26643
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
saec onr

Matrícula 26.643 | Ficha 12 Verso

circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com apartamento de final "4" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "4", localizado no 14.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "3" do respectivo andar e shaft; do lado direito com shaft e área de circulação; do lado esquerdo com área do condomínio; e nos fundos com a caixa de escadas, parte da área do condomínio e hall social.

APARTAMENTO DE FINAL "5", localizado no 14.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com a sala de serviços e shaft; do lado direito com shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com apartamento de final "6" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "6", localizado no 14.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "5" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com o apartamento de final "7" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "7", localizado no 14.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "6" do respectivo andar e shaft; do lado direito com parte do shaft e área de circulação; do lado esquerdo com área do condomínio; e nos fundos com apartamento de final "8" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "8", localizado no 14.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o apartamento de final "7" do respectivo andar e shaft; do lado direito com o shaft, parte da área de circulação e sala de ar-condicionado; do lado esquerdo com a área do condomínio; e nos fundos com a área do condomínio e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "9", localizado no 14.° andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com o shaft, sala de ar-condicionado e área do condomínio; do lado direito com a área do condomínio; do lado esquerdo com a área de circulação e shafts; e nos fundos com apartamento de final "10" do respectivo andar e shaft.

(continua na ficha 13)

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula	Ficha
26.643	13

São Paulo, 27 de março de 2017

APARTAMENTO DE FINAL "10", localizado no 14.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com apartamento de final "9" do respectivo andar e shaft; do lado direito com a área do condomínio; do lado esquerdo com parte do shaft e área de circulação; e nos fundos com apartamento de final "11" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "11", localizado no 14.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com apartamento de final "10" do respectivo andar e shaft; do lado direito com área do condomínio; do lado esquerdo com parte do shaft e área de circulação; e nos fundos com apartamento de final "12" do respectivo andar e shaft.

APARTAMENTO DE FINAL "12", localizado no 14.º andar, no sentido de quem da Rua Florêncio de Abreu olhar para o edifício, confrontará, pela frente com apartamento de final "11" do respectivo andar e shaft; do lado direito com a área do condomínio; do lado esquerdo com os shafts, a sala de ar-condicionado e área de circulação; e nos fundos com a área do condomínio e shaft.

VAGAS DE GARAGEM:

A garagem do aludido empreendimento será assim distribuída:

2.º SUBSOLO – Conterá parte da garagem com **62 (sessenta e duas) vagas indeterminadas**, com capacidade para estacionamento e guarda de **62 (sessenta e dois)** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01 a 62, sendo **28 (vinte e oito) vagas pequenas**, sob n. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, **19**, 20, 21, 22, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 50, 61 e 62; **32 (trinta e duas) vagas médias**, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 36, 37, 38, 39, 40, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58 e 59; **02 (duas) vagas grandes**, sob n. 54 e 60; e ainda, **01 (uma) vaga para portador de necessidades especiais**; **02 (duas) vagas para bicicletas** sob n. 01 e 02; e **12 (doze) vagas para motocicletas**, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista.

1.º SUBSOLO - Conterá parte da garagem: **57 (cinquenta e sete) vagas indeterminadas**, com capacidade para estacionamento e guarda de **57 (cinquenta e sete)**

(continua no verso)

Certidão gerada pelo Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01 a 58, com exceção da n. 26, sendo **30 (trinta) vagas pequenas**, sob n. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 57 e 58; **25 (vinte e cinco) vagas médias**, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 21, 22, 23, 24, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54 e 55; **02 (duas) vagas grandes**, sob n. 50 e 56; e ainda; **01(uma) vaga para portador de necessidades especiais**; **05 (cinco) vagas para bicicletas** sob n. 01, 02, 03, 04 e 05; e **11 (onze) vagas para motocicletas**, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista.

ANDAR TÉRREO – Conterá: **29 (vinte e nove) vagas indeterminadas**, com capacidade para estacionamento e guarda de **29 (vinte e nove)** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01 a 29, sendo **15 (quinze) vagas pequenas**, sob n. 02, 05, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28 e 29; **11 (onze) vagas médias**, sob n. 01, 03, 04, 06, 07, 08, 09, 15, 18, 26 e 27; **03 (três) vagas grandes**, sob os n. 10, 11 e 12; e ainda, **02 (duas) vagas para portadores de necessidades especiais**; **01 (uma) vaga para caminhão**; **08 (oito) vagas para bicicletas**, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08; **06 (seis) vagas para motocicletas**, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01, 02, 03, 04, 05 e 06, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista, tudo conforme se elucida na planta anexa.

A numeração e indicação dos locais das vagas na garagem e nas respectivas plantas são atos meramente enunciativos, podendo ser alteradas, visando outra distribuição e localização, desde que não acarrete sua redução ou aumento e não altere a disposição e localização das vagas.

AFETAÇÃO: A incorporadora declara que o empreendimento está submetido ao regime de afetação nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/64, alterada pela Lei 10.931/04.

PRAZO DE CARÊNCIA (artigo 32, alínea "n", da Lei n. 4.591/64): A incorporadora acima qualificada, declara em cumprimento ao disposto na alínea "n", do artigo 32, da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, que conforme o permissivo do artigo 34, da referida Lei, poderá desistir da incorporação em até 90 (noventa) dias contados do registro do presente Memorial de Incorporação, dentro do qual será lícito abster-se da incorporação, caso não sejam alienadas 35% (trinta e cinco por cento) das unidades autônomas do

(continua na ficha 14)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221023759BD-26643
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
saec onr

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL .

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula **26.643** | Ficha **14**

São Paulo, **27 de março de 2017**

empreendimento. Uma vez decorrido tal prazo sem que haja a desistência pela incorporadora estará a incorporadora obrigada a concluir o desenvolvimento do empreendimento.

Custo global da construção: R$ 15.202.077,73. Valor venal de referência do terreno: R$ 8.727.629,11.

DANIELA VITORINO DE SOUZA BUSA
Escrevente Substituta

Av. 16 / 26.643 *erro evidente*
Em 17 de agosto de 2017.

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "*a*" da Lei n.º 6.015/73, procedo a presente averbação para corrigir erro evidente, uma vez que, revendo a presente, verifica-se que, o número da prenotação constante no R. 15 *incorporação imobiliária* é 304.824, não como constou.

VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
Escrevente Substituta

Av. 17 / 26.643 *demolição*
Em 10 de fevereiro de 2020 - Prot. 336.938 (27/01/2020)
Selo n. 113571331PS000180058FO20Y

Pelo instrumento particular datado de 23 de janeiro de 2020, certificado de conclusão n. 2020-80000-00, expedido aos 03/01/2020 (processo n. 2019-2000975-9), pela Prefeitura do Município de São Paulo e certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros n. 000192019-88888066, expedida aos 29/01/2019, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, procedo à presente averbação para constar que o prédio n. 752 da rua Florêncio de Abreu, objeto desta matrícula, foi totalmente demolido.

MANUELA MOREIRA MENEGHETTI DE LIMA
Escrevente Autorizada

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221023759BD-26643
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br

Matrícula **26.643** | Ficha **14** Verso

Av. 18 / 26.643 *construção*
Em 10 de fevereiro de 2020 - Prot. 336.938 (27/01/2020)
Selo n. 113571331KU000180059VI200

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 17, certidão n. 2020-80000-00, expedida aos 03/01/2020 (processo n. 2019-2000975-9), pela Prefeitura do Município de São Paulo e certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiro n. 000152020-88888618, expedida aos 24/01/2020, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, procedo à presente averbação para constar que sobre o terreno objeto desta matrícula foi edificado um prédio, que recebeu o n. 752 da rua Florêncio de Abreu, com 11.831,58m² de área construída. Valor da obra: R$ 16.482.219,16 (CUB).

MANUELA MOREIRA MENEGHETTI DE LIMA
Escrevente Autorizada

R. 19 / 26.643 *instituição e especificação de condomínio*
Em 10 de fevereiro de 2020 - Prot. 336.938 (27/01/2020)
Selo n. 113571371RT000180061SO20L

TÍTULO: Instituição e especificação de condomínio.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular datado de 23 de janeiro de 2020.

PROPRIETÁRIA E INSTITUIDORA: FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede nesta Capital, na rua Loefgreen, n. 1.057, 6.º andar, Vila Clementino, já qualificada.

OBJETO DA INSTITUIÇÃO: O objeto da presente instituição e especificação é o **"CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU"**, localizado na rua Florêncio de Abreu, n. 752, no 5.º Subdistrito – Santa Efigênia, conforme projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, segundo o alvará de aprovação e execução de edificação nova sob n. 2017/02454-00, publicado em 04 de fevereiro de 2017 e emitido em 07 de fevereiro de 2017 e apostilamento de alvará de aprovação e execução de edificação nova sob n. 2017/02454-01, publicado em 11 de fevereiro de 2017 e emitido em 15 de fevereiro de 2017, categoria de uso NR3-04, em zona de uso ZCP-A/002, o empreendimento é destinado ao uso exclusivamente HOTELEIRO e certificado de

(continua na ficha 15)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221102375980-26643

Certidão gerada pelo SAEC - Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula 26.643 | Ficha 15

São Paulo, **10 de fevereiro de 2020**

conclusão n. 2020-80000-00, emitido em 03/01/2020, no processo n. 2019-2000975-9, pela Prefeitura do Município de São Paulo, composto por 01 (uma) torre, contendo 17 (dezessete) andares, sendo: andar térreo, 14 (quatorze) andares-tipo com 292 (duzentos e noventa e duas) unidades autônomas hoteleiras, 02 (dois) subsolos que comportam a garagem, ático e equipamento social, com área total construída de 11.831,58 m².

DAS PARTES COMUNS: São aquelas assim definidas no artigo 3.º da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, bem como no parágrafo 2.º do artigo 1.331 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2.002, e muito especialmente: o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, o acesso ao logradouro público, e ainda:

2.º SUBSOLO – Contém: parte da garagem com **62 (sessenta e duas) vagas indeterminadas**, com capacidade para estacionamento e guarda de **62 (sessenta e dois)** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01 a 62, sendo **28 (vinte e oito) vagas pequenas**, sob n. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 50, 61 e 62; **32 (trinta e duas) vagas médias**, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 36, 37, 38, 39, 40, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58 e 59; **02 (duas) vagas grandes**, sob n. 54 e 60; e ainda, **01 (uma) vaga para portador de necessidades especiais**; **02 (duas) vagas para bicicletas** sob n. 01 e 02; e **12 (doze) vagas para motocicletas**, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista, rampas de acesso de veículos ao 1.º (primeiro) subsolo, área de circulação de veículos, circulação com 03 (três) paradas de elevadores, 02 caixas de escadas pressurizadas ascendentes de acesso ao andar superior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, 02 (dois) hidrantes, 02 reservatórios inferiores, casa de bombas e duto de pressurização.

1.º SUBSOLO - Contém: parte da garagem **57 (cinquenta e sete) vagas indeterminadas**, com capacidade para estacionamento e guarda de **57 (cinquenta e sete)** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01 a 58, com exclusão da n. 26, sendo **30 (trinta) vagas pequenas**, sob n. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 57 e 58; **25 (vinte e cinco) vagas médias**, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 21, 22, 23, 24, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54 e 55; **02 (duas) vagas grandes**, sob n. 50 e 56; e ainda, **01(uma) vaga para portador de necessidades especiais**; **05 (cinco) vagas para bicicletas** sob n. 01,

(continua no verso)

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221102375988D-26643
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
www.registradores.onr.org.br

Matrícula **26.643** | Ficha **15** Verso

02, 03, 04 e 05; e **11 (onze) vagas para motocicletas**, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista; área de circulação de veículos, rampas de acesso de veículos ao 2.º (segundo) subsolo e andar térreo, circulação com 03 (três) paradas de elevadores e 02 (duas) caixas de escadas pressurizadas, com local para cadeira de rodas e dotadas de porta corta fogo, sendo 01 (um) ascendente de acesso ao andar superior e 01 (um) ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, 02 reservatórios inferiores, centro de medição dotada de porta corta fogo com acesso através de escada, 03 (três) câmaras transformadoras e receptor de água pluvial e local para bombas.

ANDAR TÉRREO – Contém: (i) **externamente** a edificação, voltada para a rua Florêncio de Abreu; área permeável e arborizada, jardins sobre laje, entrada e saída de veículos, área de desembarque, acesso de pedestres e rampa para portadores de necessidades especiais, além de **29 (vinte e nove) vagas indeterminadas**, com capacidade para estacionamento e guarda de **29 (vinte e nove)** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01 a 29, sendo **15 (quinze) vagas pequenas**, sob n. 02, 05, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28 e 29; **11 (onze) vagas médias**, sob n. 01, 03, 04, 06, 07, 08, 09, 15, 18, 26 e 27; **03 (três) vagas grandes**, sob os n. 10, 11 e 12; e ainda, **02 (duas) vagas para portadores de necessidades especiais**; **01 (uma) vaga para caminhão**; **08 (oito) vagas para bicicletas**, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08; **06 (seis) vagas para motocicletas**, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01, 02, 03, 04, 05 e 06; contém, ainda esta área externa, área de circulação e faixa de acomodação de veículos, rampas de acesso de veículos ao 1.º (primeiro) subsolo e logradouro público, área permeável e arborizada; (ii) **internamente**, hall social com recepção e escada ascendente de acesso ao 1.º (primeiro) andar, hall social com 03 (três) paradas de elevadores e caixa de escada pressurizada ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior dotada de portas corta fogo e w.c para portadores de necessidades especiais, dutos de pressurização, hall de serviço com caixa de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior e dotada de portas corta fogo, depósito, local para lixo e 02 (dois) hidrantes.

NO 1.º ANDAR - Contém: área de estar com 02 (dois) w.c's, sendo 01 (um) masculino e 01 (um) feminino, com acesso para portadores de necessidades especiais e escada descendente de acesso ao andar térreo, área de estar, shafts, jardins sobre laje, 02 (dois) hidrantes, hall social com 03 (três) paradas de elevadores e 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, com

(continua na ficha 16)

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula 26.643 | Ficha 16

São Paulo, **10 de fevereiro de 2020**

local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, restaurante com cozinha, dutos de pressurização, circulação, salas de DG, T.I, gerente geral, coordenador alimentos e bebidas, manutenção, rouparia suja, refeitório, 03 (três) depósitos, 03 (três) vestiários, sendo 01 (um) masculino, 01 (um) feminino e 01 (um) para portadores de necessidades especiais, laje impermeabilizada, cabine de pressurização da escada dotada de porta corta fogo e ante câmara dotada de porta corta fogo.

DO 2.º AO 11.º ANDAR – Contém em cada andar: 24 apartamentos, sendo 01 apartamento destinado a portadores de necessidades especiais, hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, dutos de pressurização, sala de serviços, circulação, 02 (dois) hidrantes, 03 (três) salas de ar condicionado, vazios e lajes impermeabilizadas.

NO 12.º ANDAR – Contém: 23 apartamentos, sendo 01 apartamento destinado a portadores de necessidades especiais e 01 apartamento destinado a família, com acesso através de hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, circulação, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, sala de serviços, vazios, 03 (três) salas de ar condicionado e lajes impermeabilizadas.

NO 13.º ANDAR – Contém: 17 apartamentos, sendo 07 apartamentos destinados a portadores de necessidades especiais e 01 apartamento destinado a família, com acesso através de hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, circulação, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, sala de serviços, vazios e 03 (três) salas de ar condicionado.

NO 14.º ANDAR – Contém: 12 apartamentos destinados a portadores de necessidades especiais, com acesso através de hall social, 03 (três) paradas de elevadores, 02 (duas) caixas de escada pressurizada, ascendente e descendente de acesso aos andares superior e inferior, com local para cadeira de rodas e dotada de porta corta fogo, shafts, circulação, dutos de pressurização, 02 (dois) hidrantes, sala de serviços, vazios e 03 (três) salas de ar condicionado.

(continua no verso)

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ÁTICO / BARRILETE - Contém: acesso através da caixa de escada pressurizada dotada de porta corta fogo, barriletes, sala de bombas, shaft, hidrante, shafts de sistema de ventilação mecânica, alçapões, foço dos elevadores, coletores solares, reservatórios de água quente e lajes impermeabilizadas.

RESERVATÓRIO SUPERIOR - Contém: shafts de sistema de ventilação mecânica, alçapões, coletores solares, reservatórios de água quente, 04 (quatro) reservatórios superiores e lajes impermeabilizadas.

COBERTURA - Contém: alçapões e lajès impermeabilizadas.

DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO: São aquelas compreendidas pelas chamadas **"unidades autônomas"**, representadas pelos respectivos apartamentos.

DO 2.º AO 11.º ANDAR – contém 24 (vinte e quatro) unidades autônomas em cada andar, sendo 01 (uma) destinada ao uso de portadores de necessidades especiais, assim numeradas:

2.º andar - apartamentos n. 201 a 224
3.º andar - apartamentos n. 301 a 324
4.º andar - apartamentos n. 401 a 424
5.º andar - apartamentos n. 501 a 524
6.º andar - apartamentos n. 601 a 624
7.º andar - apartamentos n. 701 a 724
8.º andar - apartamentos n. 801 a 824
9.º andar - apartamentos n. 901 a 924
10.º andar - apartamentos n. 1001 a 1024
11.º andar - apartamentos n. 1101 a 1124

NO 12.º ANDAR – contém 23 (vinte e três) unidades autônomas, sendo 01 (uma) destinada ao uso de portadores de necessidades especiais e 01 (uma) destinada a família, assim numeradas:

12.º andar - apartamentos n. 1201 a 1223

(continua na ficha 17)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221023759BD-26643
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
onr

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula	Ficha
26.643	17

São Paulo, **10 de fevereiro de 2020**

NO 13.º ANDAR – contém 17 (dezessete) unidades autônomas, sendo 07 (sete) destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais e 01 (uma) destinada a família, assim numeradas:

13.º andar - apartamentos n. 1301 a 1317

NO 14.º ANDAR – contém 12 (doze) unidades autônomas destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais, assim numeradas:

14.º andar - apartamentos n. 1401 a 1412

ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES:

As áreas, frações ideais, confrontações e demais características das unidades autônomas e do condomínio estão perfeitamente descritas no registro da incorporação imobiliária, sob n. 15, nesta matrícula.

VAGAS DE GARAGEM:

A garagem do aludido empreendimento é assim distribuída:

2.º SUBSOLO – Contém parte da garagem com **62 (sessenta e duas) vagas indeterminadas**, com capacidade para estacionamento e guarda de **62 (sessenta e dois)** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01 a 62, sendo **28 (vinte e oito) vagas pequenas**, sob n. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 50, 61 e 62; **32 (trinta e duas) vagas médias**, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 23, 24, 25, 26, 27, 36, 37, 38, 39, 40, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58 e 59; **02 (duas) vagas grandes**, sob n. 54 e 60; e ainda, **01 (uma) vaga para portador de necessidades especiais**; **02 (duas) vagas para bicicletas** sob n. 01 e 02; e **12 (doze) vagas para motocicletas**, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista.

1.º SUBSOLO - Contém parte da garagem: **57 (cinquenta e sete) vagas indeterminadas**, com capacidade para estacionamento e guarda de **57 (cinquenta e sete)** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01 a 58, com exceção da n. 26, sendo

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
saec

Matrícula 26.643 | Ficha 17 Verso

30 (trinta) vagas pequenas, sob n. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 57 e 58; **25 (vinte e cinco) vagas médias**, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 21, 22, 23, 24, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54 e 55; **02 (duas) vagas grandes**, sob n. 50 e 56; e ainda; **01(uma) vaga para portador de necessidades especiais**; **05 (cinco) vagas para bicicletas** sob n. 01, 02, 03, 04 e 05; e **11 (onze) vagas para motocicletas**, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista.

ANDAR TÉRREO – Contém: **29 (vinte e nove) vagas indeterminadas**, com capacidade para estacionamento e guarda de **29 (vinte e nove)** automóveis de passeio, sujeitas ao auxílio de manobrista, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01 a 29, sendo **15 (quinze) vagas pequenas**, sob n. 02, 05, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28 e 29; **11 (onze) vagas médias**, sob n. 01, 03, 04, 06, 07, 08, 09, 15, 18, 26 e 27; **03 (três) vagas grandes**, sob os n. 10, 11 e 12; e ainda, **02 (duas) vagas para portadores de necessidades especiais**; **01 (uma) vaga para caminhão**; **08 (oito) vagas para bicicletas**, sob n. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08; **06 (seis) vagas para motocicletas**, numeradas na planta apenas para efeito de localização e disponibilidade, sob n. 01, 02, 03, 04, 05 e 06, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista, tudo conforme se elucida na planta anexa.

A numeração e indicação dos locais das vagas na garagem e nas respectivas plantas são atos meramente enunciativos, podendo ser alteradas, visando outra distribuição e localização, desde que não acarrete sua redução ou aumento e não altere a disposição e localização das vagas.

Valor global da construção: R$ 16.672.986,17. Valor venal de referência do terreno: R$ 9.453.786,79.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada hoje, no Livro 3 - Registro Auxiliar, sob n. 6.958.

MANUELA MOREIRA MENEGHETTI DE LIMA
Escrevente Autorizada

FICHA AUXILIAR
CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU

(continua na ficha 18)

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula 26.643 | Ficha 18

São Paulo, 10 de fevereiro de 2020

2.º andar

Apartamento n. 201 - M. 105.794
Apartamento n. 202 - M. 105.795
Apartamento n. 203 - M. 105.796
Apartamento n. 204 - M. 105.797
Apartamento n. 205 - M. 105.798
Apartamento n. 206 - M. 105.799
Apartamento n. 207 - M. 105.800
Apartamento n. 208 - M. 105.801
Apartamento n. 209 - M. 105.802
Apartamento n. 210 - M. 105.803
Apartamento n. 211 - M. 105.804
Apartamento n. 212 - M. 105.805
Apartamento n. 213 - M. 105.806
Apartamento n. 214 - M. 105.807
Apartamento n. 215 - M. 105.808
Apartamento n. 216 - M. 105.809
Apartamento n. 217 - M. 105.810
Apartamento n. 218 - M. 105.811
Apartamento n. 219 - M. 105.812
Apartamento n. 220 - M. 105.813
Apartamento n. 221 - M. 105.814
Apartamento n. 222 - M. 105.815
Apartamento n. 223 - M. 105.816
Apartamento n. 224 - M. 105.817

3.º andar

Apartamento n. 301 - M. 105.818
Apartamento n. 302 - M. 105.819
Apartamento n. 303 - M. 105.820
Apartamento n. 304 - M. 105.821
Apartamento n. 305 - M. 105.822
Apartamento n. 306 - M. 105.823
Apartamento n. 307 - M. 105.824
Apartamento n. 308 - M. 105.825
Apartamento n. 309 - M. 105.826
Apartamento n. 310 - M. 105.827

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
www.registradores.onr.org.br
onr
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5
Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221102375980-26643
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
saec

Matrícula 26.643 | Ficha 18 Verso

Apartamento n. 311 - M. 105.828
Apartamento n. 312 - M. 105.829
Apartamento n. 313 - M. 105.830
Apartamento n. 314 - M. 105.831
Apartamento n. 315 - M. 105.832
Apartamento n. 316 - M. 105.833
Apartamento n. 317 - M. 105.834
Apartamento n. 318 - M. 105.835
Apartamento n. 319 - M. 105.836
Apartamento n. 320 - M. 105.837
Apartamento n. 321 - M. 105.838
Apartamento n. 322 - M. 105.839
Apartamento n. 323 - M. 105.840
Apartamento n. 324 - M. 105.841

4.º andar

Apartamento n. 401 - M. 105.842
Apartamento n. 402 - M. 105.843
Apartamento n. 403 - M. 105.844
Apartamento n. 404 - M. 105.845
Apartamento n. 405 - M. 105.846
Apartamento n. 406 - M. 105.847
Apartamento n. 407 - M. 105.848
Apartamento n. 408 - M. 105.849
Apartamento n. 409 - M. 105.850
Apartamento n. 410 - M. 105.851
Apartamento n. 411 - M. 105.852
Apartamento n. 412 - M. 105.853
Apartamento n. 413 - M. 105.854
Apartamento n. 414 - M. 105.855
Apartamento n. 415 - M. 105.856
Apartamento n. 416 - M. 105.857
Apartamento n. 417 - M. 105.858
Apartamento n. 418 - M. 105.859
Apartamento n. 419 - M. 105.860
Apartamento n. 420 - M. 105.861
Apartamento n. 421 - M. 105.862
Apartamento n. 422 - M. 105.863

(continua na ficha 19)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula 26.643 | Ficha 19

São Paulo, 10 de fevereiro de 2020

Apartamento n. 423 - M. 105.864
Apartamento n. 424 - M. 105.865

5.º andar

Apartamento n. 501 - M. 105.866
Apartamento n. 502 - M. 105.867
Apartamento n. 503 - M. 105.868
Apartamento n. 504 - M. 105.869
Apartamento n. 505 - M. 105.870
Apartamento n. 506 - M. 105.871
Apartamento n. 507 - M. 105.872
Apartamento n. 508 - M. 105.873
Apartamento n. 509 - M. 105.874
Apartamento n. 510 - M. 105.875
Apartamento n. 511 - M. 105.876
Apartamento n. 512 - M. 105.877
Apartamento n. 513 - M. 105.878
Apartamento n. 514 - M. 105.879
Apartamento n. 515 - M. 105.880
Apartamento n. 516 - M. 105.881
Apartamento n. 517 - M. 105.882
Apartamento n. 518 - M. 105.883
Apartamento n. 519 - M. 105.884
Apartamento n. 520 - M. 105.885
Apartamento n. 521 - M. 105.886
Apartamento n. 522 - M. 105.887
Apartamento n. 523 - M. 105.888
Apartamento n. 524 - M. 105.889

6.º andar

Apartamento n. 601 - M. 105.890
Apartamento n. 602 - M. 105.891
Apartamento n. 603 - M. 105.892
Apartamento n. 604 - M. 105.893
Apartamento n. 605 - M. 105.894
Apartamento n. 606 - M. 105.895
Apartamento n. 607 - M. 105.896
Apartamento n. 608 - M. 105.897

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.org.br
saec
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5
Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643
Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221102375988D-26643
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

Matrícula 26.643 | Ficha 19 Verso

Apartamento n. 609 - M. 105.898
Apartamento n. 610 - M. 105.899
Apartamento n. 611 - M. 105.900
Apartamento n. 612 - M. 105.901
Apartamento n. 613 - M. 105.902
Apartamento n. 614 - M. 105.903
Apartamento n. 615 - M. 105.904
Apartamento n. 616 - M. 105.905
Apartamento n. 617 - M. 105.906
Apartamento n. 618 - M. 105.907
Apartamento n. 619 - M. 105.908
Apartamento n. 620 - M. 105.909
Apartamento n. 621 - M. 105.910
Apartamento n. 622 - M. 105.911
Apartamento n. 623 - M. 105.912
Apartamento n. 624 - M. 105.913

7.º andar

Apartamento n. 701 - M. 105.914
Apartamento n. 702 - M. 105.915
Apartamento n. 703 - M. 105.916
Apartamento n. 704 - M. 105.917
Apartamento n. 705 - M. 105.918
Apartamento n. 706 - M. 105.919
Apartamento n. 707 - M. 105.920
Apartamento n. 708 - M. 105.921
Apartamento n. 709 - M. 105.922
Apartamento n. 710 - M. 105.923
Apartamento n. 711 - M. 105.924
Apartamento n. 712 - M. 105.925
Apartamento n. 713 - M. 105.926
Apartamento n. 714 - M. 105.927
Apartamento n. 715 - M. 105.928
Apartamento n. 716 - M. 105.929
Apartamento n. 717 - M. 105.930
Apartamento n. 718 - M. 105.931
Apartamento n. 719 - M. 105.932
Apartamento n. 720 - M. 105.933

(continua na ficha 20)

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221102375988D-26643

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula **26.643** | Ficha **20**

São Paulo, **10 de fevereiro de 2020**

Apartamento n. 721 - M. 105.934
Apartamento n. 722 - M. 105.935
Apartamento n. 723 - M. 105.936
Apartamento n. 724 - M. 105.937

8.º andar

Apartamento n. 801 - M. 105.938
Apartamento n. 802 - M. 105.939
Apartamento n. 803 - M. 105.940
Apartamento n. 804 - M. 105.941
Apartamento n. 805 - M. 105.942
Apartamento n. 806 - M. 105.943
Apartamento n. 807 - M. 105.944
Apartamento n. 808 - M. 105.945
Apartamento n. 809 - M. 105.946
Apartamento n. 810 - M. 105.947
Apartamento n. 811 - M. 105.948
Apartamento n. 812 - M. 105.949
Apartamento n. 813 - M. 105.950
Apartamento n. 814 - M. 105.951
Apartamento n. 815 - M. 105.952
Apartamento n. 816 - M. 105.953
Apartamento n. 817 - M. 105.954
Apartamento n. 818 - M. 105.955
Apartamento n. 819 - M. 105.956
Apartamento n. 820 - M. 105.957
Apartamento n. 821 - M. 105.958
Apartamento n. 822 - M. 105.959
Apartamento n. 823 - M. 105.960
Apartamento n. 824 - M. 105.961

9.º andar

Apartamento n. 901 - M. 105.962
Apartamento n. 902 - M. 105.963
Apartamento n. 903 - M. 105.964
Apartamento n. 904 - M. 105.965
Apartamento n. 905 - M. 105.966
Apartamento n. 906 - M. 105.967

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
saec
onr

Matrícula 26.643 | Ficha 20 Verso

Apartamento n. 907 - M. 105.968
Apartamento n. 908 - M. 105.969
Apartamento n. 909 - M. 105.970
Apartamento n. 910 - M. 105.971
Apartamento n. 911 - M. 105.972
Apartamento n. 912 - M. 105.973
Apartamento n. 913 - M. 105.974
Apartamento n. 914 - M. 105.975
Apartamento n. 915 - M. 105.976
Apartamento n. 916 - M. 105.977
Apartamento n. 917 - M. 105.978
Apartamento n. 918 - M. 105.979
Apartamento n. 919 - M. 105.980
Apartamento n. 920 - M. 105.981
Apartamento n. 921 - M. 105.982
Apartamento n. 922 - M. 105.983
Apartamento n. 923 - M. 105.984
Apartamento n. 924 - M. 105.985

10.º andar

Apartamento n. 1001 - M. 105.986
Apartamento n. 1002 - M. 105.987
Apartamento n. 1003 - M. 105.988
Apartamento n. 1004 - M. 105.989
Apartamento n. 1005 - M. 105.990
Apartamento n. 1006 - M. 105.991
Apartamento n. 1007 - M. 105.992
Apartamento n. 1008 - M. 105.993
Apartamento n. 1009 - M. 105.994
Apartamento n. 1010 - M. 105.995
Apartamento n. 1011 - M. 105.996
Apartamento n. 1012 - M. 105.997
Apartamento n. 1013 - M. 105.998
Apartamento n. 1014 - M. 105.999
Apartamento n. 1015 - M. 106.000
Apartamento n. 1016 - M. 106.001
Apartamento n. 1017 - M. 106.002
Apartamento n. 1018 - M. 106.003

(continua na ficha 21)

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 26.643 | Ficha 21

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, **10 de fevereiro de 2020**

Apartamento n. 1019 - M. 106.004
Apartamento n. 1020 - M. 106.005
Apartamento n. 1021 - M. 106.006
Apartamento n. 1022 - M. 106.007
Apartamento n. 1023 - M. 106.008
Apartamento n. 1024 - M. 106.009

11.º andar

Apartamento n. 1101 - M. 106.010
Apartamento n. 1102 - M. 106.011
Apartamento n. 1103 - M. 106.012
Apartamento n. 1104 - M. 106.013
Apartamento n. 1105 - M. 106.014
Apartamento n. 1106 - M. 106.015
Apartamento n. 1107 - M. 106.016
Apartamento n. 1108 - M. 106.017
Apartamento n. 1109 - M. 106.018
Apartamento n. 1110 - M. 106.019
Apartamento n. 1111 - M. 106.020
Apartamento n. 1112 - M. 106.021
Apartamento n. 1113 - M. 106.022
Apartamento n. 1114 - M. 106.023
Apartamento n. 1115 - M. 106.024
Apartamento n. 1116 - M. 106.025
Apartamento n. 1117 - M. 106.026
Apartamento n. 1118 - M. 106.027
Apartamento n. 1119 - M. 106.028
Apartamento n. 1120 - M. 106.029
Apartamento n. 1121 - M. 106.030
Apartamento n. 1122 - M. 106.031
Apartamento n. 1123 - M. 106.032
Apartamento n. 1124 - M. 106.033

12.º andar

Apartamento n. 1201 - M. 106.034
Apartamento n. 1202 - M. 106.035
Apartamento n. 1203 - M. 106.036
Apartamento n. 1204 - M. 106.037

(continua no verso)

Código Segurança: 5o.781144815251866424371 34/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
saec
onr

Matrícula 26.643 | Ficha 21 Verso

Apartamento n. 1205 - M. 106.038
Apartamento n. 1206 - M. 106.039
Apartamento n. 1207 - M. 106.040
Apartamento n. 1208 - M. 106.041
Apartamento n. 1209 - M. 106.042
Apartamento n. 1210 - M. 106.043
Apartamento n. 1211 - M. 106.044
Apartamento n. 1212 - M. 106.045
Apartamento n. 1213 - M. 106.046
Apartamento n. 1214 - M. 106.047
Apartamento n. 1215 - M. 106.048
Apartamento n. 1216 - M. 106.049
Apartamento n. 1217 - M. 106.050
Apartamento n. 1218 - M. 106.051
Apartamento n. 1219 - M. 106.052
Apartamento n. 1220 - M. 106.053
Apartamento n. 1221 - M. 106.054
Apartamento n. 1222 - M. 106.055
Apartamento n. 1223 - M. 106.056

13.º andar

Apartamento n. 1301 - M. 106.057
Apartamento n. 1302 - M. 106.058
Apartamento n. 1303 - M. 106.059
Apartamento n. 1304 - M. 106.060
Apartamento n. 1305 - M. 106.061
Apartamento n. 1306 - M. 106.062
Apartamento n. 1307 - M. 106.063
Apartamento n. 1308 - M. 106.064
Apartamento n. 1309 - M. 106.065
Apartamento n. 1310 - M. 106.066
Apartamento n. 1311 - M.106.067
Apartamento n. 1312 - M. 106.068
Apartamento n. 1313 - M. 106.069
Apartamento n. 1314 - M. 106.070
Apartamento n. 1315 - M. 106.071
Apartamento n. 1316 - M. 106.072
Apartamento n. 1317 - M. 106.073

(continua na ficha 22)

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula 26.643 | Ficha 22

São Paulo, **10 de fevereiro de 2020**

14.º andar
Apartamento n. 1401 - M. 106.074
Apartamento n. 1402 - M. 106.075
Apartamento n. 1403 - M. 106.076
Apartamento n. 1404 - M. 106.077
Apartamento n. 1405 - M. 106.078
Apartamento n. 1406 - M. 106.079
Apartamento n. 1407 - M. 106.080
Apartamento n. 1408 - M. 106.081
Apartamento n. 1409 - M. 106.082
Apartamento n. 1410 - M. 106.083
Apartamento n. 1411 - M. 106.084
Apartamento n. 1412 - M. 106.085

Av. 20 / 26.643 *cancelamento parcial da afetação*
Em 28 de janeiro de 2021 - Prot. 347.039 (14/01/2021)
Selo n. 113571331OJ000273982GA21O

Pela escritura de 08 de dezembro de 2020, lavrada pelo 10.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 2.739, folhas n. 09/14 e conforme artigo 31-E, inciso I, da Lei n. 10.931/2004, procedo à presente averbação para constar o cancelamento parcial da afetação noticiada no R. 15 da presente, referente ao apartamento n. 1308, localizado no 13.º andar do Condomínio Hotel Florêncio de Abreu, matriculado sob n. 106.064.

CASSIA REGINA PADOVINI DERANIAN
Escrevente Substituta

Av. 21 / 26.643 *cancelamento parcial da afetação*
Em 30 de abril de 2021 - Prot. 350.522 (15/04/2021)
Selo n. 113571331AU000305219ON21P

Pela escritura de 04 de março de 2021, lavrada pelo 10.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 2.752, folhas n. 389/394 e conforme artigo 31-E, inciso I, da Lei n. 10.931/2004, procedo à presente averbação para constar o cancelamento parcial da

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

Código Segurança: 5o.781144815251866424371347/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221102375980-26643

Matrícula **26.643** | Ficha **22** Verso

afetação noticiada no R. 15 da presente, referente ao apartamento n. 1005, localizado no 10.º andar do Condomínio Hotel Florêncio de Abreu, matriculado sob n. 105.990.

CASSIA REGINA PADOVINI DERANIAN
Escrevente Substituta

Av. 22 / 26.643 *cancelamento parcial da afetação*
Em 20 de agosto de 2021 - Prot. 354.704 (03/08/2021)
Selo n. 113571331WE000344310RN212

Pela escritura de 26 de julho de 2021, lavrada pelo 10.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 2.778, folhas n. 27/32 e conforme artigo 31-E, inciso I, da Lei n. 10.931/2004, procedo à presente averbação para constar o cancelamento parcial da afetação noticiada no R. 15 da presente, referente ao apartamento n. 1010, localizado no 10.º andar do Condomínio Hotel Florêncio de Abreu, matriculado sob n. 105.995.

CASSIA REGINA PADOVINI DERANIAN
Escrevente Substituta

Av. 23 / 26.643 *cancelamento parcial da afetação*
Em 25 de agosto de 2021 - Prot. 354.705 (03/08/2021)
Selo n. 113571331RN000346034PA21Q

Pela escritura de 06 de julho de 2021, lavrada pelo 10.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 2.773, folhas n. 225/230 e conforme artigo 31-E, inciso I, da Lei n. 10.931/2004, procedo à presente averbação para constar o cancelamento parcial da afetação noticiada no R. 15 da presente, referente ao apartamento n. 1102, localizado no 11.º andar do Condomínio Hotel Florêncio de Abreu, matriculado sob n. 106.011.

TÂNIA MARA CORREA DE ANDRADE JACOMINO
Substituta do Oficial

Av. 24 / 26.643 *cancelamento parcial de afetação*
Em 19 de abril de 2022 - Prot. 364.263 (30/03/2022)

(continua na ficha 23)

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
saec

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S22110237598D-26643

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula	Ficha
26.643	23

São Paulo, **19 de abril de 2022**

Selo n. 113571331PC000418972NR22R

Pela escritura de 14 de março de 2022, lavrada pelo 10.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 2.820, folhas n. 281/286 e conforme artigo 31-E, inciso I, da Lei n. 10.931/2004, procedo à presente averbação para constar o cancelamento parcial da afetação noticiada no R. 15 da presente, referente ao apartamento n. 1001, localizado no 10.º andar do Condomínio Hotel Florêncio de Abreu, matriculado sob n. 105.986.

JEAN CARLO LOUREIRO
Escrevente Autorizado

Av. 25 / 26.643 *cancelamento parcial de afetação*
Em 04 de maio de 2022 - Prot. 365.155 (25/04/2022)
Selo n. 113571331MR000423943CK22B

Pela escritura de 31 de março de 2022, lavrada pelo 10.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 2.823, folhas n. 347/352 e conforme artigo 31-E, inciso I, da Lei n. 10.931/2004, procedo à presente averbação para constar o cancelamento parcial da afetação noticiada no R. 15 da presente, referente ao apartamento n. 1008, localizado no 10.º andar do Condomínio Hotel Florêncio de Abreu, matriculado sob n. 105.993.

TÂNIA MARA CORRÊA DE ANDRADE JACOMINO
Substituta do Oficial

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
onr

Código Segurança: 5o.781144815251866424371347/17375194116

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registro. O 7º Subdistrito - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 à 09/08/1931 passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo se conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada integralmente nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES**, **DIREITOS REAIS**, **ÔNUS REAIS**, **AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 16/11/2022.

CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do livro 2 a que se refere, extraída nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

"A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. www.indisponibilidade.org.br"

São Paulo, 21 de novembro de 2022.

Emitido por: Thomas

AO OFICIAL	R$:	38,17
AO ESTADO	R$:	10,85
À SEC. FAZENDA	R$:	7,43
AO SINOREG	R$:	2,01
AO TR. JUSTIÇA	R$:	2,62
AO MUNICÍPIO	R$:	0,78
AO MP	R$:	1,83
TOTAL	R$:	63,69

PROTOCOLO: 957.415

Cod. Seg.:
5o.781144815251866424371 34/17375194116957415MAT26643

o selo digital abaixo poderá ser consultado no site:
https://selodigital.tjsp.jus.br/

1135713C3SG000483989AH227

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 56d31b91-1b4f-41bc-b3da-40e9ec87d5a5

Esse documento foi assinado digitalmente por KELLY CRISTINA TORRES SAMPAIO - 21/11/2022 15:57 PROTOCOLO: S221102375 98D-26643

Certidão emitida pelo SAEC - www.registradores.onr.org.br - Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO X

TABELA DE VENDAS

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



TABELA DE LANÇAMENTO

OUTUBRO - 2022

INCORPORAÇÃO, CONSTRUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



FICHA TÉCNICA - HOTEL B&B SÃO PAULO LUZ

EMPREENDIMENTO..... HOTEL B&B SÃO PAULOO LUZ
ENDEREÇO. ..... RUA FLORÊNCIO DE ABREU, 752
BAIRRO..... CENTRO

1 - LANÇAMENTO.....AGOSTO 2017

2 - ENTREGA.....SETEMBRO 2019

3 - OPERAÇÃO.....JANEIRO 2020

4 - REALIZAÇÃO..... TARJAB

5 - REALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO ..... TARJAB CONSTRUÇÕES LTDA.

6 - NÚMERO DE TORRES.....1

7 - ÁREA DO TERRENO ..... 1800 M²

8 - NÚMERO DE PAVIMENTOS..... 14 (2º ao 11º tipo)

9 - NÚMERO TOTAL DE UNIDADES ..... 292 Uhs (2° ao 11° - 24 por andar)
(12° - 23 por andar)
(13° - 17 por andar)
(14° - 12 por andar)

10 - NÚMERO DE VAGAS ..... 153 (USO COMUM)

11 - *ENTREGA*..... *set/19*

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Empreendimento: B&B SÃO PAULO LUZ TV OUTUBRO/ 2022			
Tabela de Preços			Valor
Unidade / Garagem	Empreendimento	Área privativa	Venda
201	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
203	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
204	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
205	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
207	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
208	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
209	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
210	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
211	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
212	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
213	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
214	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
215	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
216	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
217	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
218	B&B SAO PAULO LUZ	29,60	R$ 567.725,00
219	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
220	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
221	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
222	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
223	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
224	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
301	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
302	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
303	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
304	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
306	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
307	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
308	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
310	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
311	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
312	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
313	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
314	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
315	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
316	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
317	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
318	B&B SAO PAULO LUZ	29,60	R$ 567.725,00
319	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
320	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
321	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
322	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
323	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
324	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
401	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
402	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
403	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
404	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
405	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
406	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
408	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
409	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
410	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
412	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
413	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
414	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
415	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
416	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
417	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
418	B&B SAO PAULO LUZ	29,60	R$ 567.725,00
419	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
420	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Empreendimento: B&B SÃO PAULO LUZ TV OUTUBRO/ 2022			
Tabela de Preços			Valor
Unidade / Garagem	Empreendimento	Área privativa	Venda
421	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
422	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
423	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
424	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
501	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
502	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
503	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
504	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
505	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
506	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
507	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
508	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
509	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
511	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
512	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
514	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
515	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
516	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
517	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
518	B&B SAO PAULO LUZ	29,60	R$ 567.725,00
519	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
520	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
521	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
522	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
523	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
524	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
611	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
612	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
613	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
615	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
616	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
617	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
618	B&B SAO PAULO LUZ	29,60	R$ 567.725,00
620	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
621	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
622	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
623	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
624	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
718	B&B SAO PAULO LUZ	29,60	R$ 567.725,00
722	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
723	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
724	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
812	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
813	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
814	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
815	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
816	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
817	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
818	B&B SAO PAULO LUZ	29,60	R$ 567.725,00
819	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
820	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
821	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
822	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
823	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
824	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
902	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
905	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
906	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
907	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
908	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
909	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
910	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
911	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Empreendimento: B&B SÃO PAULO LUZ TV OUTUBRO/ 2022			
Tabela de Preços			Valor
Unidade / Garagem	Empreendimento	Área privativa	Venda
912	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
913	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
914	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
915	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
916	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
917	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
919	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
920	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
921	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
922	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
924	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
1011	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
1013	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
1014	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
1015	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
1016	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
1017	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
1018	B&B SAO PAULO LUZ	29,60	R$ 567.725,00
1020	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
1021	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
1023	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
1024	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
1115	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
1117	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
1124	B&B SAO PAULO LUZ	15,12	R$ 290.000,00
1209	B&B SAO PAULO LUZ	13,75	R$ 263.724,00
1217	B&B SAO PAULO LUZ	27,00	R$ 517.857,00
1222	B&B SAO PAULO LUZ	13,75	R$ 263.724,00
1310	B&B SAO PAULO LUZ	25,40	R$ 487.169,00
1311	B&B SAO PAULO LUZ	25,40	R$ 487.169,00
1312	B&B SAO PAULO LUZ	25,40	R$ 487.169,00
1314	B&B SAO PAULO LUZ	27,00	R$ 517.857,00
1315	B&B SAO PAULO LUZ	27,00	R$ 517.857,00
1316	B&B SAO PAULO LUZ	27,00	R$ 517.857,00
1317	B&B SAO PAULO LUZ	27,00	R$ 517.857,00
1401	B&B SAO PAULO LUZ	25,46	R$ 488.320,00
1402	B&B SAO PAULO LUZ	25,46	R$ 488.320,00
1403	B&B SAO PAULO LUZ	27,62	R$ 529.749,00
1405	B&B SAO PAULO LUZ	24,00	R$ 460.317,00
1406	B&B SAO PAULO LUZ	24,00	R$ 460.317,00
1408	B&B SAO PAULO LUZ	24,00	R$ 460.317,00
1410	B&B SAO PAULO LUZ	25,46	R$ 488.320,00
1411	B&B SAO PAULO LUZ	25,46	R$ 488.320,00
1412	B&B SAO PAULO LUZ	25,46	R$ 488.320,00

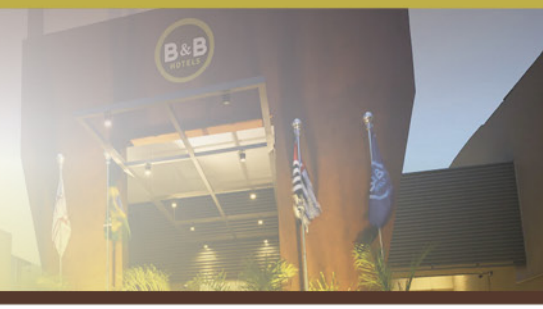
Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO XI

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DA GRU

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



Itaú

30 horas

Comprovante de pagamento de boleto

Dados da conta debitada / Pagador Final

Agência/conta: **0067/32404-6** CPF/CNPJ: **18.153.273/0001-31** Empresa: **FLORENCIO AB EMPR IM SPE LTDA**

Dados do pagamento

Identificação no meu comprovante:

BANCO DO BRASIL — **00190 00009 02940 985001 04618 671178 3 90940001639570**

Beneficiário: **COMISSAO DE VALORES MOBILIARIO** Razão Social: **COMISSAO DE VALORES MOBILIAR**	CPF/CNPJ do beneficiário: **29.507.878/0001-08**	Data de vencimento: **31/08/2022**
		Valor do boleto (R$); **16.395,70**
		(-) Desconto (R$): **0,00**
		(+)Mora/Multa (R$): **0,00**
Pagador: **FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIME**	CPF/CNPJ do pagador: **18.153.273/0001-31**	(=) Valor do pagamento (R$): **16.395,70**
		Data de pagamento: **10/08/2022**
Autenticação mecânica AAB17A7FE2FB0348254C582817E8BCCFC30F28F0		Pagamento realizado em espécie: Não

Operação efetuada em 10/08/2022 às 16:20:48 via Sispag, CTRL 783262787000016.

Em caso de dúvidas, de posse do comprovante, contate seu gerente ou a Central no 40901685 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 7701685(demais localidades). Reclamações, informações e cancelamentos: SAC 0800 728 0728, 24 horas por dia ouFale Conosco: www.itau.com.br/empresasSe não ficar satisfeito com a solução, contate a Ouvidoria: 0800 570 0011, em dias úteis, das 9h às 18h. Deficiente auditivo/fala: 0800 722 1722

1

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO XII

ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO
REFERENTE À OFERTA DE CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO EM UNIDADES AUTÔNOMAS DO "CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU"

A **FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada de propósito específico, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Ibiraja nº 244, Vila Guarani, CEP 04310-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.153.273/0001-31, na qualidade de Ofertante do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU** ("Empreendimento"), a ser operado pela **B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, à Alameda dos Jurupis, 455, Indianópolis, conjs. 85 e 86, CEP 04088-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.211.330/0001-04, ("Operadora Hoteleira"), nesta data, vem a público comunicar o Início da Distribuição dos Contratos de Investimento Coletivo Hoteleiro ("CIC"), conforme determinação do artigo 14 da Resolução CVM 86 ("Oferta"), nos termos que seguem: **COMUNICAM**

OFERTANTE
Florêncio de Abreu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
CNPJ/MF nº 18.153.273/0001-31

OPERADORA HOTELEIRA
B&B Hotels Brasil Hotelaria e Investimentos Ltda.
CNPJ/MF nº 21.211.330/0001-04

DADOS DA OFERTA

ESPÉCIE: Contrato de Investimento Coletivo
QUANTIDADE DE CIC OFERTADOS: 169 Unidades Autônomas Imobiliárias ("UHs")
ESTRUTURAÇÃO JURÍDICA DOS CIC: Compromisso de Compra e Venda, Contrato de Comodato e Contrato de Locação.
PREÇO UNITÁRIO DO CIC: valor mínimo de R$ 263.724,00 (duzentos e sessenta e três mil, setecentos e vinte e quatro reais) e valor máximo de R$ 567.725,00 (quinhentos e sessenta e sete mil, setecentos e vinte e cinco reais), ambos para pagamento à vista.
VALOR TOTAL DA OFERTA: R$ 54.942.340,00 (cinquenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e dois mil, trezentos e quarenta reais).

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

DATA DO INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO DOS CIC: 27 de dezembro de 2022.

A Ofertante declara ainda que o Prospecto e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro, devidamente atualizados, estão à disposição dos interessados, podendo ser localizados na página do empreendimento na rede mundial de computadores por meio do link https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022/.

A Oferta foi registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº CVM/SRE/TIC/2022/009, obtido em 16 de dezembro de 2022.

O investimento em Unidades Imobiliárias Autônomas apresenta riscos para o investidor. Ao decidir adquirir as Unidades Imobiliárias Autônomas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica do Empreendimento, com especial atenção à seção "Fatores de Risco", constante na página 56 a 63 do Prospecto.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO OFERTANTE, BEM COMO SOBRE OS CIC HOTELEIROS A SEREM DISTRIBUÍDOS.

São Paulo, 27 de dezembro de 2022.

Operadora Hoteleira

Incorporadora

Assessor Legal

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



ANEXO XIII

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



MINUTA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO DE CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO EM UNIDADES AUTÔNOMAS DO "CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU"

Registro do Encerramento da Oferta Pública de Distribuição nº CVM/SRE/TIC/2022/009, em 16 de dezembro de 2022.

Nos termos do disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 86, de 31 de março de 2022 ("Res. CVM 86"), a **FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada de propósito específico, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Ibiraja nº 244, Vila Guarani, CEP 04310-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.153.273/0001-31 ("Incorporadora" ou "Ofertante"), representada na forma do seu contrato social, na qualidade de ofertante de unidades autônomas hoteleiras do "Condomínio Hotel Florêncio de Abreu" ("Empreendimento"), objeto da matrícula nº 26.643, do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, localizado na Rua Florêncio de Abreu nº 752, bairro Centro, CEP: 01030-001, a ser operado pela **B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 51, CEP 04533-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.211.330/0001-04 ("Operadora Hoteleira"), vem a público comunicar o encerramento da oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo do Empreendimento, nos termos que seguem:

OFERTANTE

FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Rua Ibiraja nº 244, Vila Guarani, CEP 04310-020
Tel.: (11) 5591-6000
E-mail: carlos.borges@tarjab.com.br
Website: http://www.tarjab.com.br

OPERADORA HOTELEIRA

B&B HOTELS BRASIL HOTELARIA E INVESTIMENTOS LTDA.
CNPJ/MF: 21.211.330/0001-04
Alameda dos Jurupis, 455, Indianópolis, conjs. 85 e 86, CEP 04088-902
Tel.: (11) 2666-4002

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



E-mail: serge-robert.pizot.ext@hotelbb.com
Website: http://www.hotelsbb.com

SÓCIA OSTENSIVA
TARJAB – DAROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ/MF: 25.097.237/0001-63
Rua Ibiraja nº 244, Vila Guarani, CEP: 04310-020
Tel.: (11) 5591-6000
E-mail: carlos.borges@tarjab.com.br
Website: http://www.tarjab.com.br

CONSTRUTORA
TARJAB CONSTRUÇÕES LTDA.
CNPJ/MF: 54.629.589/0001-10.
Rua Ibirajá, 244, Vila Guarani, CEP: 04310-020
Tel.: (11) 5591-6000
E-mail: carlos.borges@tarjab.com.br
Website: http://www.tarjab.com.br

CORRETORES AUTORIZADOS
T – HOME IMÓVEIS LTDA.
CNPJ/MF: nº 22.455.798/0001-07
Rua Ibiraja nº 244, Vila Guarani, CEP: 04310-020.

Nome do Empreendimento	Condomínio Hotel Florêncio de Abreu
Quantidade de CIC hoteleiros distribuídos	[•]

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

Valor Total Contratado na Oferta [•]

Data de Encerramento da Oferta: [•] de [•] de 202[•].

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2022/009, concedido por meio do Ofício nº 378/2022/CVM/CVM/SER/GER-2 de 16 de dezembro de 2022.

São Paulo, [•] de [•] de [•] .

FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Ofertante

Operadora Hoteleira

Incorporadora

Assessor Legal

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

ANEXO XIV

CERTIDÕES

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3a REGIÃO
CERTIDÃO JUDICIAL CRIMINAL NEGATIVA
Abrangência - Tribunal Regional Federal da 3a Região
N. 2022/000000386926

CERTIFICAMOS, na forma da lei, que, consultando os sistemas processuais abaixo indicados, **NÃO CONSTAM**, até a presente data e hora, PROCESSOS de classes **CRIMINAIS** contra: **FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA ou CNPJ nº 18.153.273/0001-31**.

Certidão **emitida em:** 11/10/2022, às 12:00:46 (data e hora de Brasília).

Observações:
a) A autenticidade desta certidão poderá ser verificada, no prazo de 90 (noventa) dias, por qualquer interessado no site do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3a REGIÃO, endereço **https://web.trf3.jus.br/certidao-regional/CertidaoCivelEleitoralCriminal/VerificarAutenticidade**, com base no código de segurança **672D2E5CCB25B6D4**.
b) A pesquisa realizada com base no CPF informado abrange processos em que o titular ou seu eventual espólio figure como parte;
c) Nos casos do § 1º do art. 4º da Resolução n. 680/2020 (CPF não informado), o nome indicado para a consulta será de responsabilidade do solicitante da certidão, devendo a titularidade ser conferida pelo interessado e destinatário;
d) Certidão expedida gratuitamente e nos termos da Resolução CNJ n. 121/2010, Resolução CJF n. 680/2020 e Resolução PRES n. 529/2022;
e) Certidão emitida em consulta ao SIAPRO – Sistema de Acompanhamento e Informações Processuais do 2º Grau e no PJE – Sistema Processual Eletrônico;
f) A pesquisa abrange registros desde 30/03/1989 até a presente data, no Tribunal Regional Federal da 3ª Região (2º Grau), com sede em São Paulo/capital e jurisdição nos estados de São Paulo e de Mato Grosso do Sul.

Tribunal Regional Federal da 3ª Região / Secretaria Judiciária
seju@trf3.jus.br - Av. Paulista, n. 1842, Torre Sul, 14º andar, São Paulo/SP

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região

1 8 4 4 8 5 0 3 8 2 Z d Y Q c l i b

Data de expedição do documento:
11/10/2022 - 11:47:55
Código de Verificação de Autenticidade:
1844850382ZdYQclib

CERTIDÃO DE AÇÃO TRABALHISTA EM TRAMITAÇÃO

Dados Pesquisados:
CNPJ: 18.153.273/0001-31
Nome: FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Certidão nº 1159041 / 2022

CERTIFICA-SE que em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 10/10/2022, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face da pessoa natural ou jurídica identificada acima, de acordo com os dados fornecidos pelo solicitante.

IMPORTANTE

a. A validade da presente certidão está condicionada à conferência do nome e do CPF/CNPJ indicado, bem como à verificação de sua autenticidade pelo recebedor em https://www.trtsp.jus.br/valida-certidao em até 90 (noventa) dias após a sua expedição;
b. A informação do nº do CPF/CNPJ e do nome indicado acima é de responsabilidade do solicitante da Certidão;
c. Estão compreendidos nesta certidão, no caso de pessoa jurídica, todos os seus estabelecimentos, agência ou filiais vinculados à raiz do CNPJ;
d. Certidão emitida gratuitamente.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3a REGIÃO
CERTIDÃO JUDICIAL CRIMINAL NEGATIVA
Abrangência - Seção Judiciária de São Paulo
N. 2022/000000386862

CERTIFICAMOS, na forma da lei, que, consultando os sistemas processuais abaixo indicados, **NÃO CONSTAM**, até a presente data e hora, PROCESSOS de classes **CRIMINAIS** contra: **FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA ou CNPJ nº 18.153.273/0001-31**.

Certidão **emitida em:** 11/10/2022, às 11:59:27 (data e hora de Brasília).

Observações:
a) A autenticidade desta certidão poderá ser verificada, no prazo de 90 (noventa) dias, por qualquer interessado no site do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3a REGIÃO, endereço **https://web.trf3.jus.br/certidao-regional/CertidaoCivelEleitoralCriminal/VerificarAutenticidade**, com base no código de segurança **655FF63A09E62E5F**.
b) A pesquisa realizada com base no CPF informado abrange processos em que o titular ou seu eventual espólio figure como parte;
c) Nos casos do § 1º do art. 4º da Resolução n. 680/2020 (CPF não informado), o nome indicado para a consulta será de responsabilidade do solicitante da certidão, devendo a titularidade ser conferida pelo interessado e destinatário;
d) Certidão expedida gratuitamente e nos termos da Resolução CNJ n. 121/2010, Resolução CJF n. 680/2020 e Resolução PRES n. 529/2022;
e) Certidão emitida em consulta ao Sistema de Acompanhamento e Informações Processuais do 1º Grau e no PJe - Sistema Processual Eletrônico;
f) A pesquisa abrange registros desde 25/04/1967 até a presente data, na Justiça Federal de 1º Grau, Seção Judiciária de São Paulo.

Seção Judiciária de São Paulo / Núcleo de Apoio Judiciário
admsp-nuaj@trf3.jus.br - (11) 3225-8666

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3a REGIÃO
CERTIDÃO JUDICIAL CÍVEL
Abrangência - Tribunal Regional Federal da 3a Região
N. 2022/000000386802

CERTIFICAMOS, na forma da lei, que, consultando os sistemas processuais abaixo indicados, **NÃO CONSTAM**, até a presente data e hora, PROCESSOS de classes **CÍVEIS** em tramitação contra: **FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA ou CNPJ nº 18.153.273/0001-31**.

Certidão **emitida em:** 11/10/2022, às 11:58:19 (data e hora de Brasília).

Observações:
a) A autenticidade desta certidão poderá ser verificada, no prazo de 90 (noventa) dias, por qualquer interessado no site do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3a REGIÃO, endereço **https://web.trf3.jus.br/certidao-regional/CertidaoCivelEleitoralCriminal/VerificarAutenticidade**, com base no código de segurança **16CA05FC45336B3F**.
b) A pesquisa realizada com base no CPF informado abrange processos em que o titular ou seu eventual espólio figure como parte;
c) Nos casos do § 1º do art. 4º da Resolução n. 680/2020 (CPF não informado), o nome indicado para a consulta será de responsabilidade do solicitante da certidão, devendo a titularidade ser conferida pelo interessado e destinatário;
d) Certidão expedida gratuitamente e nos termos da Resolução CNJ n. 121/2010, Resolução CJF n. 680/2020 e Resolução PRES n. 529/2022;
e) Certidão emitida em consulta ao SIAPRO – Sistema de Acompanhamento e Informações Processuais do 2º Grau e no PJE – Sistema Processual Eletrônico;
f) A pesquisa abrange registros desde 30/03/1989 até a presente data, no Tribunal Regional Federal da 3ª Região (2º Grau), com sede em São Paulo/capital e jurisdição nos estados de São Paulo e de Mato Grosso do Sul.

Tribunal Regional Federal da 3ª Região / Secretaria Judiciária
seju@trf3.jus.br - Av. Paulista, n. 1842, Torre Sul, 14º andar, São Paulo/SP

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
CNPJ: 18.153.273/0001-31

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <http://rfb.gov.br> ou <http://www.pgfn.gov.br>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 11:44:09 do dia 11/10/2022 <hora e data de Brasília>.
Válida até 09/04/2023.
Código de controle da certidão: **146E.B6D2.1C40.0370**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3a REGIÃO
CERTIDÃO JUDICIAL CÍVEL
Abrangência - Seção Judiciária de São Paulo
N. 2022/000000386714

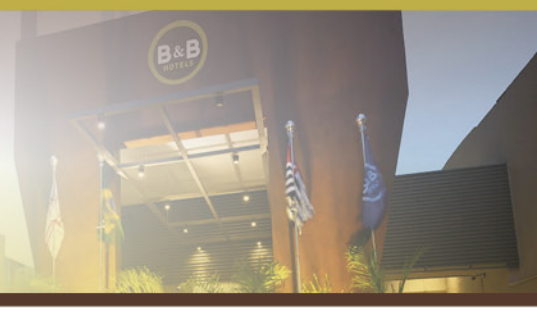
CERTIFICAMOS, na forma da lei, que, consultando os sistemas processuais abaixo indicados, **NÃO CONSTAM**, até a presente data e hora, PROCESSOS de classes **CÍVEIS** em tramitação contra: **FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA ou CNPJ nº 18.153.273/0001-31**.

Certidão **emitida em:** 11/10/2022, às 11:56:42 (data e hora de Brasília).

Observações:
a) A autenticidade desta certidão poderá ser verificada, no prazo de 90 (noventa) dias, por qualquer interessado no site do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3a REGIÃO, endereço **https://web.trf3.jus.br/certidao-regional/CertidaoCivelEleitoralCriminal/VerificarAutenticidade**, com base no código de segurança **C76DA75659D96608**.
b) A pesquisa realizada com base no CPF informado abrange processos em que o titular ou seu eventual espólio figure como parte;
c) Nos casos do § 1º do art. 4º da Resolução n. 680/2020 (CPF não informado), o nome indicado para a consulta será de responsabilidade do solicitante da certidão, devendo a titularidade ser conferida pelo interessado e destinatário;
d) Certidão expedida gratuitamente e nos termos da Resolução CNJ n. 121/2010, Resolução CJF n. 680/2020 e Resolução PRES n. 529/2022;
e) Certidão emitida em consulta ao Sistema de Acompanhamento e Informações Processuais do 1º Grau e no PJe - Sistema Processual Eletrônico;
f) A pesquisa abrange registros desde 25/04/1967 até a presente data, na Justiça Federal de 1º Grau, Seção Judiciária de São Paulo.

Seção Judiciária de São Paulo / Núcleo de Apoio Judiciário
admsp-nuaj@trf3.jus.br - (11) 3225-8666

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



1º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE SÃO PAULO
AV. BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO, 371 - CEP 01317000 - SÃO PAULO - SP
TELEFONE: (11)3113-6916 - FAX: (11)3113-6933

SEQ. 4.794.029 **Nº. PEDIDO:126-Q/17**

José Carlos Alves
TABELIÃO

CERTIDÃO

O PRIMEIRO TABELIAO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE SÃO PAULO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, CERTIFICA E DÁ FE,

Selo Digital nº 1121695IA0000155171022222G

a pedido de: RAPHAELA PETTINE FARIAS, CPF 39324512870 RG 540330127,
que revistos os índices dos LIVROS DE REGISTRO DE PROTESTOS a seu cargo, no período de 5ANOS anterior a 14 de outubro de 2022, deles verificou :

NÃO CONSTAR PROTESTO

em nome de

FLORENCIO*DE*ABREU*EMPREENDIMENTOS*IMOBILIARIOS*SPE*LTDA********
GMPSFODJP EF BCSFV FNQSFFOEJNFOUPT JNPCJMJBSJPT TQF MUEB
HNQTGPEKQ FG CDTGW GORTGGPFKOGPVQU KOQDKNKCTKQU URG NVFC 50
CNPJ*18.153.273/0001-31********

Eu, ANDREA HENRIQUE BARBOSA MODOLIN conferi.
São Paulo, 17 de outubro de 2022, horário: às 08:50:43

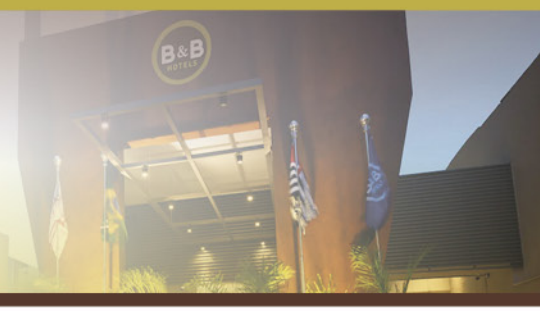
VALORES COBRADOS								
AO TABELIÃO:	AO ESTADO:	À SECR. FAZ.	REGISTRO CIVIL:	TRIB. JUSTIÇA:	SANTA CASA:	IMPOSTO MUNICIPAL:	MINIST. PÚBLICO.:	TOTAL:
****** 9,58	******2,72	******1,86	******0,50	******0,66	******0,10	******0,20	******0,46	*****16,08

SOLICITE CERTIDÕES DOS DEZ CARTÓRIOS DE PROTESTO PELA INTERNET : www.protestosp.com.br
VERIFIQUE A SEQUÊNCIA ALFABÉTICA DO NOME CERTIFICADO.
QUALQUER RASURA, APAGAMENTO OU CARIMBO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AO ENDEREÇO DE SITE NA INTERNET, INVALIDARÁ ESTA CERTIDÃO

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA MP nº 2200-2, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA.

Este documento foi assinado digitalmente por ANDREA HENRIQUE BARBOSA MODOLIN
Se impresso, para conferência, acesse o site https://protestosp.com.br/valida e informe o código P00-0112-1348-S001

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



2º Tabelião de Protesto
São Paulo

CERTIDÃO

Rua Boa Vista, 314 - 1º Andar - Conj. 1 - CEP 01014-000 - São Paulo - SP - Tel.: (11) 3293-7210

SEQ. 3.202.004 **Nº. PEDIDO:126-Q/17**

O 2º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP, no uso das suas atribuições legais, **CERTIFICA** que pesquisados os índices de protesto no período de **5 ANOS** anteriores a **13 de outubro de 2022,** a pedido de RAPHAELA PETTINE FARIAS CPF 39324512870 RG 540330127, deles verificou

NÃO CONSTAR PROTESTO

EM NOME DE:

FLORENCIO*DE*ABREU*EMPREENDIMENTOS*IMOBILIARIOS*SPE*LTDA*****
GMPSFODJP EF BCSFV FNQSFFOEJNFOUPT JNPCJMJBSJPT TQF MUEB
HNQTGPEKQ FG CDTGW GORTGGPFKOGPVQU KOQDKNKCTKQU URG NVFC 0
CNPJ*18153273000131*************

* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *

Pesquisado por FABIO CANTOS NASCIMENTO

O referido é verdade e dou fé.
São Paulo, 17 de outubro de 2022

ADELMO FERRO DA SILVA
ESCREVENTE AUTORIZADO

EMOLUMENTOS	AO ESTADO	SECR. DA FAZENDA	REG CIVIL	TRIB. JUSTIÇA	SANTA CASA	IMP. MUNICIPAL	MIN. PÚBLICO	TOTAL
******9,58	******2,72	******1,86	******0,50	******0,66	******0,10	******0,20	******0,46	*****16,08

(AS CUSTAS DEVIDAS FORAM RECOLHIDAS POR GUIA)

SOLICITE CERTIDÕES DOS DEZ CARTÓRIOS DE PROTESTO PELO SITE www.protestosp.com.br
VERIFIQUE A SEQUENCIA ALFABÉTICA DO NOME CERTIFICADO
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA MP nº 2200-2, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA.

ESTA CERTIDÃO SÓ SE REFERE AO NOME E NÚMEROS NELA CONTIDOS, NÃO ABRANGENDO NOMES DIFERENTES, AINDA QUE PRÓXIMOS, SENDO HAVIDOS OU PESQUISADOS DE ERRO DE GRAFIA

Este documento foi assinado digitalmente por ADELMO FERRO DA SILVA
Se impresso, para conferência acesse o site https://protestosp.com.br/valida e informe o código **P00-0112-1348-S002**

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

3º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos

Largo São Francisco, 34 - 1º, 2º e 3º Andares - Centro - Tel.: 3291-5033 PABX - São Paulo

C E R T I D Ã O

O TERCEIRO TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE SÃO PAULO, POR ESTE PÚBLICO INSTRUMENTO, CERTIFICA E DA FÉ.

Nº. 00126- Q/17
Folha(s)00001

A PEDIDO DE **RAPHAELA PETTINE FARIAS***CPF -39324512870**********,
R.G- 540330127********

QUE REVISTOS OS LIVROS DE REGISTRO DE PROTESTOS, DELES VERIFICOU

N Ã O C O N S T A R P R O T E S T O

EM NOME DE **FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA **********
**********GMPSFODJP EF BCSFV FNQSFFOEJNFOUPT JNPCJMJBSJPT TQF MUEB **********

CNPJ- 181532730000131** **********

No período de 05 ano(s) anterior(es) a 13 de outubro de 2022.**********
Nada mais.

******** Qualquer rasura, apagamento ou carimbo, especialmente no que se ********
******** refere ao endereço de site na internet, INVALIDARÁ esta CERTIDÃO ********

********** ********** ********** ********** ********** ********** **********
********** ********** ********** ********** ********** ********** **********
********** ********** ********** ********** ********** ********** **********
********** ********** ********** ********** ********** ********** **********
********** ********** ********** ********** ********** ********** **********

Pesquisado por FABIAN BAPTISTA DA SILVA, Escrevente.**********
Certidão conferida por FABIAN BAPTISTA DA SILVA ESCREVENTE AUTORIZADO*

São Paulo, 17 de outubro de 2022.

Certidão Assinada Digitalmente por :
FABIAN BAPTISTA DA SILVA
Escrevente

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

Os valores abaixo foram cobrados pela certidão.

Tabelião	Estado	Secr.da Fazenda	Reg.Civil	Trib.de Justiça	Min.Público	Santa Casa	Imp ao Município	Total
******9,58	******2,72	******1,86	******0,50	******0,66	******0,46	******0,10	******0,20	*****16,08

1- VÁLIDO SOMENTE NO ORIGINAL.
2- As custas devidas foram recolhidas por guia.
3- Esta certidão se refere somente ao(s) nome(s) e números grafado(s), não abrangendo nomes diferentes ainda que próximos, semelhantes ou resultantes de erros de grafia.
4- A presente certidão refere-se a existência de protesto somente no período acima certificado, não excluindo a possibilidade da existência de protesto em períodos anteriores.

Solicite Certidões dos dez Tabeliães de Protesto pela internet, no site: www.protesto.net.br

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA MP nº 2200-2, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA.

Este documento foi assinado digitalmente por FABIAN BAPTISTA DA SILVA
Se impresso, para conferência acesse o site https://protestosp.com.br/valida e informe o código P00-0112-1348-S003

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



4º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE SÃO PAULO - SP
AVENIDA BRIGADEIRO LUIS ANTONIO, nº 319
CEP: 1317000 - BELA VISTA/SP
https://www.quartoprotestosp.com.br
Horário de Funcionamento:das 10:00h às 17:00h

Nº Pedido: 126

Data: 17/10/2022

CERTIDAO NEGATIVA DE PROTESTO

O 4º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE SÃO PAULO - SP, NO USO DE SUAS ATRIBUICOES LEGAIS, POR ESTE PUBLICO INSTRUMENTO, **CERTIFICA E DA FE**, que pesquisados os indices dos LIVROS DE REGISTRO DE PROTESTO a seu cargo, deles verificou:

NAO CONSTAR PROTESTO

no periodo de 5 Anos anteriores a 13/10/2022, em nome de

FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

CNPJ: 18.153.273/0001-31

Pedido por: RAPHAELA PETTINE FARIAS - CPF:393.245.128-70 / RG: 540330127
Pesquisa realizada por: Debora Melo de Macedo do Carmo

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital
1135485IA000015417102222D

Informacoes Importantes

- As custas foram recolhidas por guia.
- Certidao expedida no ato do pedido, sem onus adicional para o requerente.
- Esta certidao so se refere ao nome e numeros como nela grafados, nao abrangendo nomes diferentes, ainda que proximos, semelhantes ou resultantes de erros de grafia no pedido respectivo.
- Solicite certidoes dos dez cartorios de protesto pela internet: www.protestosp.com.br

O referido e verdade e dou fe.
São Paulo, 17 de outubro de 2022.

DEBORA MELO MACEDO DO CARMO

Digitally signed by DEBORA MELO MACEDO DO CARMO 12843274850
Date: 17/10/2022 08:57:56
Reason: 4º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE SÃO PAULO - SP
Location: BRASIL

Ao Tabelião R$ 9,58	**Ao Estado** R$ 2,72	**Secretaria da Fazenda** R$ 1,86
Registro Civil R$ 0,50	**Tribunal de Justiça** R$ 0,66	**Ministério Público** R$ 0,46
Santa Casa R$ 0,10	**Imposto Municipal** R$ 0,20	

Total: R$16,08

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA MP 2200-2, CONFORME IMPRESSAO A MARGEM DIREITA.

Este documento foi assinado digitalmente por DEBORA MELO MACEDO DO CARMO
Se impresso, para conferência acesse o site https://protestosp.com.br/valida e informe o código P00-0112-1348-S004

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



5º Tabelião de Protesto

RUA DA GLÓRIA, 168 - SÃO PAULO - CAPITAL - Tel. (11)3118-5050

Bel. RUBEM GARCIA
TABELIÃO

1136135IA00000126Q171022H

*E*01* 000126 - Q / 17

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

CERTIDÃO NEGATIVA

O QUINTO TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS, DA COMARCA DE SÃO PAULO, POR ESTE PÚBLICO INSTRUMENTO, C E R T I F I C A E D Á F É QUE, REVISTOS OS LIVROS DE REGISTRO DE PROTESTOS LAVRADOS NO PERÍODO DE CINCO ANOS ANTERIORES À 13 DE OUTUBRO DE 2022, DELES VERIFICOU NÃO CONSTAR PROTESTO DE RESPONSABILIDADE DE:

****** FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**********

****** GMPSFODJP EF BCSFV FNQSFFOEJNFOUPT JNPCJMJBSJPT TQF MUEB**********

****** CNPJ-18153273000131 **** **********

PARA MAIOR SEGURANÇA, CONFIRA DE CIMA PARA BAIXO CADA LETRA DO NOME CERTIFICADO, COM A SEQUÊNCIA ALFABÉTICA DA LINHA INFERIOR.
ESTA CERTIDÃO SÓ SE REFERE AO NOME E NÚMEROS COMO NELA GRAFADOS, NÃO ABRANGENDO NOMES DIFERENTES, AINDA QUE PRÓXIMOS, SEMELHANTES OU RESULTANTES DE ERROS DE GRAFIA NO PEDIDO RESPECTIVO.

*** NÃO CONSTA(M) PROTESTO(S) ***

Solicitante: RAPHAELA PETTINE FARIAS
RG. 540330127

Eu, ENZO CASTINO Auxiliar, pesquisei e conferi.

Eu, SIDNEI ROCHA MATHIAS (SUBSTITUTO DO TABELIAO) assino

SAO PAULO, 17 de OUTUBRO de 2022

Tabelião	Estado	Sec. Fazen.	Reg. Civil	Trib. Justiça	Min. Público	Santa Casa	ISS	TOTAL RECEBIDO
9,58	2,72	1,86	0,50	0,66	0,46	0,10	0,20	16,08

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA MP Nº 2200-2, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA.

Solicite certidões dos dez cartórios de protesto pela internet: www.protestosp.com.br

AS CUSTAS DEVIDAS FORAM RECOLHIDAS POR GUIA.

Este documento foi assinado digitalmente por SIDNEI ROCHA MATHIAS (SUBSTITUTO DO TABELIAO)
Se impresso, para conferência acesse o site https://protestosp.com.br/valida e informe o código P00-0112-1348-S005

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



6º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

RUA FRANCISCA MIQUELINA, 325 - SAO PAULO - SP - Tel.: (11) 3119-6060

CLAUDIA MARTINS JALES
TABELIÃ INTERINA

Nº. PEDIDO: 126 - Q/17

SEQ. 4908755

CERTIDÃO

O **6° TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS** da Comarca de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, por este Público Instrumento, **CERTIFICA E DA FÉ** a pedido de:
RAPHAELA PETTINE FARIAS,CPF 39324512870 RG 540330127, que revistos os índices dos Livros de Registros de Protestos a seu cargo, deles verificou:

NÃO CONSTAR PROTESTO

em nome de :

FLORENCIO*DE*ABREU*EMPREENDIMENTOS*IMOBILIARIOS*SPE*LTDA******
GMPSFODJP EF BCSFV FNQSFFOEJNFOUPT JNPCJMJBSJPT TQF MUEB
HNQTGPEKQ FG CDTGW GORTGGPFKOGPVQU KOQDKNKCTKQU URG NVFC 24
CNPJ*18153273000131**********

no período de **5 ANOS** anteriores a 14 de outubro de 2022.

* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *
* * * * * * *

Pesquisado por: MARCELO DE ALMEIDA MELO

São Paulo, 17 de outubro de 2022.

ROSEMEIRE PEREIRA COSTA
SUBSTITUTA DA TABELIÃ

EMOLUMENTOS	AO ESTADO	SECR. DA FAZENDA	REG CIVIL	TRIB. JUSTIÇA	SANTA CASA	IMP. MUNICIPAL	MINISTÉRIO PÚBLICO	TOTAL
******9,58	******2,72	******1,86	******0,50	******0,66	******0,10	******0,20	******0,46	*****16,08

Informações Importantes:

- As custas foram recolhidas por guia.
- Verifique a sequência alfabética do nome certificado.
- Esta certidão só se refere ao nome e números como nela grafados, não abrangendo nomes diferentes, ainda que próximos, semelhantes ou resultantes de erros de grafia no pedido respectivo.
- Qualquer rasura, apagamento ou carimbo, especialmente no que se refere ao endereço de site na internet, **INVALIDARÁ** esta certidão.
- Para solicitar certidões dos dez cartórios de protesto pela internet: www.protestosp.com.br
- **DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA MP Nº 2200-2, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA.**

Este documento foi assinado digitalmente por **ROSEMEIRE PEREIRA COSTA**
Se impresso, para conferência acesse o site https://protestosp.com.br/valida e informe o código P00-0112-1348-S006

17/10/2022 08:22:01

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



SÉTIMO TABELIONATO
DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
Rua da Glória, 152 - 1º andar - Liberdade
São Paulo - SP - Tel.: (11) 3111-7070

1137385IA0000155171022228

Pedido: 126-Q/17
Seq: 4880205

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

Certidão Negativa de Protesto

O SÉTIMO TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais, por este público instrumento, **CERTIFICA E DÁ FÉ**, que revistos os índices dos **LIVROS DE REGISTRO DE PROTESTOS** a seu cargo, deles verificou **NÃO CONSTAR PROTESTO** no período de **5 ANOS** anterior a 14 de outubro de 2022, em nome de:

FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

CNPJ 18153273000131

Pedido formulado por: RAPHAELA PETTINE FARIAS - RG 540330127
Pesquisado por: GUSTAVO DE OLIVEIRA OGALLA CALI

São Paulo, 17 de outubro de 2022.

Informações Importantes:

- As custas foram recolhidas por guia.
- Certidão expedida no ato do pedido, sem ônus adicional para o requerente.
- Esta certidão só se refere ao nome e números como nela grafados, não abrangendo nomes diferentes, ainda que próximos, semelhantes ou resultantes de erros de grafia no pedido respectivo.
- Solicite certidão de protesto pela Internet no site : **www.protestosp.com.br**

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA MP nº 2200-2, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA.

Emolumentos	Ao Estado	Secr.Faz.	Sinoreg	Trib. Just.	Sta.Casa	Imposto Municipal	Ministério Público	Total
****** 9,58	******2,72	******1,86	******0,50	******0,66	******0,10	******0,20	******0,46	*****16,08

Qualquer rasura, apagamento ou carimbo, especialmente no que se refere ao endereço de site na internet, **INVALIDARÁ** esta certidão.

Este documento foi assinado digitalmente por **ROSANGELA M OLIVEIRA**
Se impresso, para conferência acesse o site https://protestosp.com.br/valida e informe o código **P00-0112-1348-S007**

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

8º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos de São Paulo

Rua Quinze de Novembro, 331 – Centro – Tel.: (11) 3292-8030 – CEP: 01013-001 – São Paulo-SP

Nº do Pedido: 2022.10.17/Q00126

CERTIDÃO

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo digital nº 1222425IA0221017Q00126223

O **8º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE SÃO PAULO** , no uso de suas atribuições legais, **CERTIFICA E DA FÉ**, a pedido de **RAPHAELA PETTINE FARIAS**, **RG 540330127,** que pesquisados os índices de protestos, no período de **CINCO ANOS**, anterior a **13/10/2022** , em nome de:

FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
CNPJ 18153273000131

196

NÃO CONSTA PROTESTO

* *

* *

* *

* *

* *

* *

* *

* *

* *

* *

* *

* *

Eu, Geraldo José Lira - Auxiliar do Tabelião autorizado(a), conferi.
Eu, Carlos Roberto de Barros Gouvêa - Substituto do Tabelião subscrevo e assino.
São Paulo, 17 de Outubro de 2022

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA MP Nº 2200-2, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

EMOLUMENTOS	AO ESTADO	SECR.FAZENDA	AO SINOREG	AO TRIBUNAL JUSTICA	AO MINISTÉRIO PÚBLICO	A STA.CASA	IMPOSTO MUNICIPAL	TOTAL
9,58	2,72	1,86	0,50	0,66	0,46	0,10	0,20	16,08

CUSTAS RECOLHIDAS POR GUIA 17/10/2022 09:58:54

ESTA CERTIDÃO SE REFERE SOMENTE AO(S) NOME(S) E AOS NÚMEROS NELA INTEGRALMENTE GRAFADOS, NÃO ABRANGENDO NOMES DIFERENTES, AINDA QUE PRÓXIMOS, SEMELHANTES OU RESULTANTES DE ERROS DE GRAFIA.

Este documento foi assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DE BARROS GOUVÊA. Se impresso, para conferência acesse o site https://protestosp.com.br/valida e informe o código: P00-0112-1348-S008

Solicite certidões dos dez Tabeliães de Protesto pelo site: www.protestosp.com.br

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.



00126 - Q / 17/10/2022 1 de 1

Tabelião de Protesto de Letras e Títulos

PRAÇA JOÃO MENDES, 52 S/LOJA - São Paulo - SP - Tel: 3293-3400

Certidão Negativa

Nº Selo: 1137955IA0300126171022226

O NONO TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais, por este público instrumento, CERTIFICA E DA FÉ, que revistos os índices dos LIVROS DE REGISTRO DE PROTESTO a seu cargo, A Pedido de RAPHAELA PETTINE FARIAS - RG 540330127 que, pesquisados os índices de protesto, no período de 5 Anos anterior a 13 de outubro de 2022, em nome de:

FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

CNPJ 18153273000131

NÃO CONSTA PROTESTO

* * * * * * * *

* * * * * * * *

* * * * * * * *

* * * * * * * *

* * * * * * * *

* * * * * * * *

Eu, Nelson Camargo Junior - Escrevente Autorizado, Conferi, Subscrevo e Assino.

SÃO PAULO, 17 DE OUTUBRO DE 2022

Este documento foi assinado digitalmente por NELSON CAMARGO JUNIOR
Se impresso, para conferência acesse o site https://protestosp.com.br/valida e informe o código P00-0112-1348-S009

As custas devidas foram recolhidas por guia

Emolum.	Estado	SeFaz	Reg. Civil	Trib. Justiça	Sta. Casa	Iss	Fedmp	Total
9,58	2,72	1,86	0,50	0,66	0,10	0,20	0,46	16,08

*O cancelamento do protesto poderá ser solicitado por qualquer interessado, maior de 18 anos com a cédula de identidade (RG) original - OBTENHA TODAS AS INFORMAÇÕES no site www.nonoprotestosp.com.br
*Verifique a autencidade desta certidão através do código de autenticidade indicado na transversal www.nonoprotestosp.com.br
*Certidão válida somente no original. Custas foram recolhidas por guia. Certidão expedida no ato do pedido, sem ônus adicional para o requerente.
*Esta certidão só se refere ao nome e número como nela grafados, não abrangendo nomes difrentes, ainda que próximos, semelhantes ou resultantes de erro de grafia no pedido respectivo.
*Qualquer rasura, apagamento ou carimbo, especialmente no que se refere ao endereço do site, invalidará esta certidão.
*SOLICITE CERTIDÃO DOS DEZ CARTÓRIOS OU DE ALGUM ESPECÍFICO PELA INTERNET www.protestosp.com.br

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA MP Nº 2200-2, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA.

Antes de aceitar a oferta leia com atenção o Estudo de Viabilidade, o Prospecto em especial os fatores de risco disponíveis no website do Condo-Hotel: https://arquivos.tarjab.com.br/bbsaopauloluz-oferta-2022. A presente oferta pública foi registrada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 86/2022. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

10º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE SÃO PAULO - SP
PRAÇA DR. JOÃO MENDES, nº 39 - CEP: 01501-001 - CENTRO - SAO PAULO - SP
https://www.10tpsp.com.br/
Horário de Funcionamento: das 10:00h às 17:00h

Nº Pedido: 128
Data: 17/10/2022
Página: 1 de 1

CERTIDAO

O **10º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE SÃO PAULO - SP**, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, CERTIFICA E DÁ FÉ, A PEDIDO DE RAPHAELA PETTINE FARIAS, RG: 540330127 - CPF: 393.245.128-70 QUE, PESQUISADOS OS INDICES DE REGISTRO DE PROTESTO NO PERIODO DE 5 ANOS, ANTERIOR A ESTA DATA, EM NOME DE:

FLORENCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
CNPJ: 18.153.273/0001-31

NAO CONSTAR PROTESTO

Para verificar a autenticidade do documento acesse o endereço abaixo:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital

1111615IA0000142171022224

Informacoes Importantes

- Certidao valida somente no original.
- As custas foram recolhidas por guia.
- Certidao expedida no ato do pedido, sem onus adicional para o requerente.
- Solicite certidoes de protesto pela internet: www.protestosp.com.br

Pesquisa realizada por: Marco Antonio da Silva Figueiredo

O referido e verdade e dou fe.

SAO PAULO, 17 DE OUTUBRO DE 2022.

JOSÉ OTÁVIO DOS SANTOS PINTO:008.408.150-34

Digitally signed by JOSÉ OTÁVIO DOS SANTOS PINTO:008.408.150-34
Date: 17/10/2022 08:41:08
Reason: 10º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE SÃO PAULO - SP
Location: BRASIL

Ao Tabelião R$ 9,58	**Ao Estado** R$ 2,72	**Secretaria da Fazenda** R$ 1,86
Registro Civil R$ 0,50	**Tribunal de Justiça** R$ 0,66	**Ministério Público** R$ 0,46
Santa Casa R$ 0,10	**Imposto Municipal** R$ 0,20	

Total: R$ 16,08

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA MP 2200-2, CONFORME IMPRESSAO A MARGEM DIREITA.

Este documento foi assinado digitalmente por JOSÉ OTÁVIO DOS SANTOS PINTO
Se impresso, para conferência acesse o site https://protestosp.com.br/valida e informe o código P00-0112-1348-S010



PROSPECTO REFERENTE À SEGUNDA OFERTA PÚBLICA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO EM UNIDADES IMOBILIÁRIAS HOTELEIRAS DO CONDOMÍNIO DENOMINADO "CONDOMÍNIO HOTEL FLORÊNCIO DE ABREU"

FLORÊNCIO DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

GMR Publicidade
www.gmreditoracao.com.br