

Anexo IV – Declaração do Investidor Adquirente

OFERTA PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS HOTELEIRAS DE CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO DO EMPREENDIMENTO

“BOULEVARD CONVENTION VALE DOS VINHEDOS”

Nome do Adquirente:

CPF/CNPJ:

Ao assinar este termo, declaro que 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.

Declaro que 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.

Tenho conhecimento sobre as diferenças entre os direitos e deveres dos adquirentes de Partes Ideais de Unidades Autônomas e os Adquirentes das Unidades Autônomas previstas no Prospecto Resumido da Oferta, na Seção VII - Diferenças entre os Direitos e Deveres entre Adquirentes das Partes Ideais de Unidades Autônomas e Adquirentes das Unidades Autônomas, páginas 74 a 78 e, abaixo transcritas:

O Investidor Adquirente que for titular de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira estará em condomínio civil com os titulares (proprietários) das demais partes ideais da mesma unidade autônoma hoteleira. O condomínio civil, também denominado de condomínio pro indiviso, é regrado nos termos estabelecidos em lei, incluindo as disposições dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

Em decorrência de estar em condomínio civil, o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma poderá estar sujeito a situações diferentes, algumas podendo caracterizar risco adicional, daquelas que o Investidor Adquirente de uma Unidade Autônoma inteira está exposto. A seguir, destacam-se estas diferenças em relação a direitos e deveres:

Direitos

Em acordo com a seção “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 51 - deste Prospecto, a remuneração de cada Investidor Adquirente corresponderá à sua cota

parte nos locatícios distribuídos mensalmente, conforme Cláusulas 7ª do Contrato de Locação de Bens Imóveis e Outras Avenças – Condomínio Boulevard Convention Vale dos Vinhedos, ou seja, parcela fixa conforme subitem “a)” do item 7.1 do referido contrato, e em havendo Resultado Líquido positivo, estes também serão distribuídos na forma de locatícios conforme tabela de distribuição do subitem “b” do item 7.1 do referido contrato, sempre proporcional à cota parte de cada Investidor Adquirente de unidade autônoma. A cota parte corresponderá à área privativa de cada Unidade Hoteleira titulada pelo Investidor Adquirente.

Tanto o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma quanto o Investidor Adquirente de Unidade Autônoma inteira pode alienar e também gravar a parte ideal que for titular (dando-a, por exemplo, em hipoteca), conforme previsto no Código Civil (artigo 1.314).

Porém, em caso da venda (alienação), o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma deverá observar a legislação vigente quanto ao direito de preferência, incluindo o disposto no artigo 504 do Código Civil enquanto vigente e aplicável a esta situação. O direito de preferência deverá ser respeitado, ao ofertar ao(s) condômino(s) que detiver(em) parte ideal na mesma unidade a sua parte ideal pretendida alienar antes de vendê-la a terceiro estranho, de modo a possibilitar que aquele(s), em tendo interesse, adquira(m) pelo mesmo valor e nas mesmas condições que seria adquirida a parte ideal pelo terceiro estranho.

Já o Investidor Adquirente de Unidade Autônoma inteira, não precisará observar direito de preferência e portanto, poderá efetuar a venda sem observância do acima referido, pois não há exigência na lei neste sentido.

Ainda, há que se referir que na matrícula de Unidade Autônoma que pertença a um único Investidor Adquirente, constará somente ele como titular do domínio de dita unidade autônoma.

Já em relação à Unidade Autônoma que tenha sido adquirida por mais de um Investidor Adquirente (por ter cada um adquirido Parte Ideal de Unidade Autônoma), serão registradas na matrícula de tal Unidade Autônoma, recebendo números de registros distintos, as Partes Ideais de propriedade de cada um dos Investidores Adquirentes, e, assim serão feitos, na mesma matrícula, tantos registros quantos forem os proprietários de partes ideais da mesma unidade autônoma, formando-se um condomínio civil de todos os titulares das Partes Ideais de dita Unidade Autônoma. Conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra, na sua cláusula 69, aplicável tanto para o caso de aquisição de Unidade Autônoma Hoteleira como no caso de aquisição de Parte Ideal desta, tais registros são feitos por ocasião da outorga da escritura pública de compra e venda, e transferência da propriedade dos bens imóveis (o que ocorre perante o Registro de Imóveis). Tal cláusula prevê, ainda, que correrão por conta do Investidor Adquirente todas as despesas relativas ao registro da transferência da propriedade para si (não havendo distinção de se Unidade ou de Parte Ideal desta), sendo elas despesas de tabelionato, registro de imóveis e imposto de transmissão de bens imóveis. Em caso

de futura venda de uma Parte Ideal, os procedimentos de transmissão de propriedade são os mesmos aqui referidos, bem como os registros relativos, que ocorrem nas matrículas, ou seja, perante o Registro de Imóveis.

Deveres

Quanto aos deveres, seguem algumas considerações a respeito dos pagamentos atrelados à posição de Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma, em decorrência das previsões legais atreladas ao condomínio civil, e que, portanto, não são aplicáveis ao Investidor Adquirente de Unidade Autônoma inteira.

Em relação às despesas de conservação da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, o Código Civil é expresso no sentido de que, no condomínio civil, cada condômino responde por sua quota parte. Nesse sentido, o artigo 1.315 do Código Civil dispõe: “ O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.”

Aquele condômino que quiser se eximir do pagamento das despesas e dívidas, poderá fazê-lo, renunciando a sua Parte Ideal, conforme previsto no artigo 1.316 do Código Civil. Os demais condôminos na Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira poderão, em tendo interesse, assumir as despesas e dívidas do faltoso, adquirindo a parte ideal daquele que a renunciou, na proporção dos pagamentos que foram feitos por cada um deles; mas, se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida, conforme previsto nos parágrafos 1º e 2º do Código Civil.

Em relação às dívidas contraídas por todos os condôminos de uma mesma Unidade Autônoma, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular a solidariedade entre eles, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente à Parte Ideal de Unidade Autônoma que detiver, nos termos do artigo 1.317 do Código Civil.

As despesas que decorrerem da Unidade Autônoma em si, como IPTU e Taxas Condominiais, recaem sobre todos os proprietários da mesma Unidade Autônoma, solidariamente, consoante interpretação do artigo 124 do Código Tributário Nacional; assim, no caso do condomínio civil, o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma pode ser acionado pela Fazenda Municipal e/ou Condomínio, conforme for o caso, para pagar o débito integral relacionado à Unidade Autônoma, e não apenas adstrito à Parte Ideal que detiver. Ele terá, contudo, direito de regresso frente aos demais condôminos de tal Unidade Autônoma.

Já o Investidor Adquirente de Unidade Autônoma inteira apenas responde pelos débitos de sua unidade.

No caso concreto, está previsto que a Operadora Hoteleira efetuará o pagamento do IPTU e das taxas do Sub-Condomínio Hotel antes da distribuição da remuneração aos Investidores Adquirentes, nos termos do instrumento Contrato de Locação de Bens Imóveis e Outras Avenças – Condomínio Boulevard Convention Vale dos Vinhedos, cláusula 7ª “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – Anexo I, pág. 51 deste

Prospecto; assim, o risco de um condômino Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira vir a ser acionado por dívidas de IPTU e ou despesas condominiais enquanto a Operadora Hoteleira estiver administrando o Hotel fica minimizado, já que não seria o condômino diretamente quem faria o pagamento do IPTU e taxas Condominiais.

Pode, ainda, haver a situação de algum condômino buscar a extinção do condomínio civil existente, com amparo no disposto no artigo 1.322 do Código Civil Brasileiro, o qual versa que, se algum dos condôminos na mesma Unidade Autônoma quiser comprar a Parte Ideal que aquele que busca a extinção, ficará com a Parte Ideal somada a esta adquirida, mas, em não tendo condômino(s) interessado em adquirir tal Parte Ideal, poderá ser buscada a venda forçada do todo, ou seja, da Unidade Autônoma Hoteleira inteira, incluindo-se, portanto, as Partes Ideais dos demais Investidores Adquirentes. O resultado obtido com tal venda é repartido entre os condôminos, na proporção que detiverem a Unidade Autônoma, sendo que o condômino tem preferência em adquirir em relação ao estranho; se mais de um condômino tiver interesse, aquele que tem o quinhão maior prefere aos demais; mas, se todos tiverem participação igual, a licitação é feita entre os estranhos, mas antes de ser vendido o bem, é feita a licitação entre os condôminos interessados, a fim de que o bem seja adquirido por quem oferecer o melhor lance.

Ainda, por fim, refere-se que a representação nas assembleias de condomínio, daqueles Investidores Adquirentes que detiverem Parte Ideal de Unidade Autônoma, deve ser feita por aquele eleito de comum acordo entre todos os Investidores Adquirentes da mesma Unidade Autônoma; dessa feita, em não chegando eles a um consenso, há o risco de estes Investidores Adquirentes não deliberarem nem votarem nas assembleias que não tenham constituído um representante conforme previsto. Já o Investidor Adquirente de Unidade Autônoma não é atingido por este regramento.

Bento Gonçalves – RS, 26 de setembro de 2019.

Assinatura do Adquirente