

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO

OFERTA DE CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO EM UNIDADES AUTÔNOMAS HOTELEIRAS DO SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO”

Registro da Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo Hoteleiro – CIC nº CVM/SRE/TIC/2023/002, de 01 de fevereiro de 2023

PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.992.944/0001-25, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Incorporadora” ou “Ofertante”), comunica, nesta data, o início da distribuição pública de contratos de investimento coletivo (“CIC”) sobre 287 (duzentas e oitenta e sete) unidades autônomas hoteleiras e respectivas áreas comuns de uso exclusivo que lhes correspondem (“Unidades Autônomas Hoteleiras”), integrantes do Subcondomínio Hoteleiro (“Subcondomínio Hoteleiro” ou “Hotel”) integrante do Condomínio Uрман São Paulo (“Condomínio” ou “Empreendimento”), tendo como operadora hoteleira a **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dezoito de Novembro, 273, conj. 602, 6º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.584.924/0001-08 (“Operadora Hoteleira”), realizada em conformidade Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 86, de 31 de março de 2022 (“Resolução CVM 86” e “Oferta”, respectivamente), cujos preços de venda das Unidades Autônomas Hoteleiras, considerando pagamento parcelado, variam entre o preço mínimo de, aproximadamente, R\$ 451.968,48 (quatrocentos e cinquenta e um mil, novecentos e sessenta e oito reais e quarenta e oito centavos) e preço máximo de, aproximadamente, R\$ 709.380,60 (setecentos e nove mil, trezentos e oitenta reais e sessenta centavos), ou seja as Unidades Autônomas Hoteleiras terão como preço médio o valor correspondente a R\$ 483.287,86 (quatrocentos e oitenta e três mil, duzentos e oitenta e sete reais e oitenta e seis centavos), perfazendo o montante total de até:

R\$ 138.703.615,82 (cento e trinta e oito milhões, setecentos e três mil, seiscentos e quinze reais e oitenta e dois centavos)

Todos os termos iniciados em letras maiúsculas e não expressamente definidos neste anúncio de início de distribuição (“Anúncio de Início”) terão os mesmos significados a eles atribuídos no “*Prospecto Referente à Oferta de Contrato de Investimento Coletivo em Unidades Autônomas Hoteleiras do Subcondomínio Hoteleiro*”

Integrante do Empreendimento Denominado 'Condomínio Urman São Paulo' ("Prospecto").

I. IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, OPERADORA HOTELEIRA E CONSTRUTORA:

Incorporadora

**PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
SPE LTDA.** CNPJ: 22.992.944/0001-25
Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13
Vila Gomes Cardim – São Paulo/SP
CEP: 03309-060
At.: Marco Antonio Melro, Milena Soares e Andreia
Tanabe
Tel.: (11) 2227-7330
E-mail: mila.soares@porte.com.br;
diretoria@porte.com.br; andreia@porte.com.br
Website: <https://urmansaopaulo.com.br/>

Operadora Hoteleira

ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A. CNPJ: 02.584.924/0001-08
Rua Dezoito de Novembro, 273, conj. 602, 6º andar
Navegantes - Porto Alegre/RS
CEP 90.240-040
At.: Alexandre David Gehlen e Vitor Inda Polito
Tel.: (51) 3025-7700
E-mail: diretor@intercityhoteis.com.br
Website: www.intercityhoteis.com.br

Construtora

PORTE ENGENHARIA E URBANISMO LTDA. CNPJ: 56.233.935/0001-72
Rua Antonio Camardo, nº 660
Vila Gomes Cardim – São Paulo/SP
CEP: 03309-060
At.: Marco Antonio Melro, Milena Soares e Andreia Tanabe
Tel.: (11) 2227-7330
E-mail: mila.soares@porte.com.br;
diretoria@porte.com.br; andreia@porte.com.br
Website: www.porte.com.br

II. EMPREENDIMENTO:

O Empreendimento foi promovido pela Incorporadora no imóvel situado na Avenida Alcântara Machado, nº 4.272 e Rua Padre Adelino, nºs 1.005 e 1017, no 10º Subdistrito, Belenzinho, no Município e Comarca de São Paulo - SP, descrito e caracterizado na matrícula nº 219.809, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, nos termos do Alvará de Aprovação de Edificação Nova emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, de acordo com o processo nº 2022/03865-01 de 07 de junho de 2022. O Empreendimento tem destinação de uso misto, sendo composto por 03 (três) blocos: (i) o primeiro bloco com 27 (vinte e sete) pavimentos, com 520 (quinhentas e vinte) unidades habitacionais, equipamentos sociais de uso exclusivo do uso residencial; (ii) o segundo bloco com 14 (catorze) pavimentos, com 287 (duzentas e oitenta e sete) Unidades Autônomas Hoteleiras, com centro de convenção de uso exclusivo do hotel; e (iii) o terceiro bloco com 22 (vinte e dois) pavimentos, para serviços profissionais e estabelecimento de ensino não seriado, 04 (quatro) pavimentos intermediários e jiraus, para local de reunião, cinema e teatro, lojas, ático e 05 (cinco) subsolos, garagem de uso exclusivo para o uso residencial e não residencial.

Assim, o Empreendimento será composto de: (i) um Centro de Compras e Lazer composto por lojas, cinemas, teatro e estacionamento, com finalidade comercial; (ii) uma Torre Hotel composta por unidades hoteleiras, estacionamento, centro de convenções contendo 15 (quinze) pavimentos; (iii) uma Torre Residencial subdividida em unidades autônomas de finalidade residencial e vagas de garagem contendo 27 (vinte e sete) pavimentos; (iv) uma Torre Corporativa subdividida em unidades autônomas de finalidade comercial (serviços profissionais e estabelecimento de ensino não seriado) e estacionamento contendo 22 (vinte e dois) pavimentos, sendo que os Apartamentos, os Escritórios, as Unidades de Ensino, as Unidades Autônomas Hoteleiras, as Unidades Comerciais e as Unidades Shopping, somam um total de 807 (oitocentas e sete) unidades autônomas, cujas especificidades estão detalhadas na Convenção de Condomínio.

Para um adequado desenvolvimento das atividades que o compõem, o Condomínio se subdivide em 04 (quatro) Setores, a saber:

- a) o Setor 1 – Centro de Compras e Lazer, composto por 03 (três) unidades autônomas: Shopping, Cinema e Teatro;
- b) o Setor 2 – Hoteleiro, composto por pela unidade autônoma Centro de Convenções e as 287 (duzentas e oitenta e sete) Unidades Autônomas Hoteleiras;
- c) o Setor 3 – Residencial, composto por 520 (quinhentas e vinte) unidades autônomas residenciais (apartamentos);

d) o Setor 4 – Corporativo, composto por 60 (sessenta) unidades autônomas conjuntos corporativos (escritórios) e 04 (quatro) unidades autônomas de ensino (unidades de ensino).

O Condomínio se dividirá em 02 (duas) partes distintas, a saber:

(i) partes de uso e propriedade comum aos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, indissolúvelmente vinculadas às partes de propriedade e uso exclusivos.

(ii) outra, composta de propriedade e uso exclusivos, consistente:

a) nas unidades autônomas do Setor 1 – Centro de Compras e Lazer, de finalidade exclusivamente comercial;

b) nas Unidades Autônomas Hoteleiras do Setor 2 - Hoteleiro de finalidade exclusivamente hoteleira;

c) nas unidades autônomas do Setor 3 - Residencial de finalidade exclusivamente residencial;

d) nas unidades autônomas do Setor 4 – Corporativo de finalidade exclusivamente comercial;

III. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA:

Nome do Empreendimento	“Condomínio Urman São Paulo”
Hotel	Subcondomínio Hoteleiro do Empreendimento que será operado pela Operadora Hoteleira com a identificação da marca “ <i>Tru by Hilton</i> ”
Incorporadora/Ofertante	Porte Radial III Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Operadora Hoteleira	ICH Administração de Hotéis S.A.
Construtora	Porte Engenharia e Urbanismo Ltda.
Número de Unidades Autônomas Hoteleiras a serem vendidas e de CIC	287 (duzentas e oitenta e sete) Unidades Autônomas Hoteleiras, disponíveis para venda imediata pela Incorporadora a partir da data de divulgação do Anúncio de Início.

Preço da Unidade

O preço das Unidades Autônomas Hoteleiras está atrelado ao tamanho das unidades e indicado na Tabela de Vendas contida nas páginas 560 e 571 do Prospecto. Os valores indicados na Tabela de Vendas refletem o preço das unidades para pagamento parcelado. O valor mínimo das Unidades Autônomas Hoteleiras, à vista, é de, aproximadamente, R\$ 451.968,48 (quatrocentos e cinquenta e um mil, novecentos e sessenta e oito reais e quarenta e oito centavos), correspondente às Unidades Autônomas Hoteleiras localizadas do 7º ao 13º pavimento com os finais “05”, as quais possuirão, cada uma, valor este sujeito a eventuais alterações e corrigido, mensalmente nos termos do Compromisso de Venda e Compra. Apenas para fins de referência, as Unidades Autônomas Hoteleiras terão o preço máximo, à vista, de R\$ 709.380,60 (setecentos e nove mil, trezentos e oitenta reais e sessenta centavos), ou seja, as Unidades Autônomas Hoteleiras terão como preço médio o valor correspondente a R\$ 483.287,86 (quatrocentos e oitenta e três mil, duzentos e oitenta e sete reais e oitenta e seis centavos), na data do Prospecto. Os valores poderão ser alterados em decorrência de razões comerciais ou condições de mercado, conforme valores indicados na Tabela de Vendas.

Forma de Pagamento

O preço certo e ajustado para a venda prometida das Unidades Autônomas Hoteleiras é o constante do quadro resumo, podendo o valor ser pago à vista ou a prazo, observadas as cláusulas contratuais, notadamente no que diz respeito à incidência de juros e atualização monetária.

Com exceção das parcelas descritas como fixas, todas as demais parcelas e o saldo devedor serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do INCC, considerando como data-base o segundo mês anterior ao da assinatura de cada Compromisso de Venda e Compra, em razão da data da publicação do índice ocorrer aproximadamente 2 (dois) meses após o mês de incidência. A correção será calculada e incorporada mensalmente nas parcelas e no saldo devedor.

Considerada a data-base acima, o índice mensal de correção a ser incorporado no saldo de cada Compromisso de Venda e Compra e nas parcelas, será calculado pela variação entre o INCC acumulado do segundo mês anterior a data da última parcela vencida ou a data da assinatura de cada Compromisso de Venda e Compra e o INCC acumulado do segundo mês anterior a data do vencimento de cada respectiva parcela.

As parcelas do Preço das Unidades serão atualizadas mensalmente, considerada a data-base da assinatura de cada Compromisso de Venda e Compra, a ser calculada até o mês de emissão do Certificado de Conclusão das Obras (Habite-se), pela variação do índice INCC e, excepcionalmente, havendo parcelas a vencer após a emissão do Certificado de Conclusão das Obras (Habite-se), estas serão corrigidas pelo IGP-M.

A atualização monetária será calculada mensalmente, considerada a data-base da assinatura de cada Compromisso de Venda e Compra, utilizando-se para cálculo da atualização, o índice disponibilizado na data da emissão do boleto de cobrança.

O não pagamento de qualquer dos valores devidos pelo Adquirente em seu respectivo vencimento, acarretará a aplicação de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelos índices de atualização monetária aplicados as parcelas, e na sua falta sendo utilizado o IGPM, além de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito atualizado.

Caso seja necessária a contratação de advogado para reaver o valor em atraso, o Adquirente incorrerá também no pagamento de honorários advocatícios, na proporção de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito em aberto, caso a quitação ocorra amigavelmente, ou de 20% (vinte por cento) se for desempenhada judicialmente.

Os boletos para pagamento das parcelas do preço acima referido serão enviados para o endereço dos Adquirentes indicados no quadro resumo de cada Compromisso de Venda e Compra. O não recebimento do boleto bancário não exime os Adquirentes de efetuar o pagamento da parcela que, nesse caso, deverá ser efetuado

diretamente no escritório da Incorporadora, certo, então, que tal fato não poderá servir de justificativa para o atraso na liquidação da parcela.

O pagamento das parcelas em atraso deverá ser efetuado obrigatoriamente no escritório da Incorporadora.

É expressamente vedada ao Adquirente, qualquer outra forma de pagamento, dentre eles, mas não só, depósito em conta corrente da Incorporadora, DOC, TED ou outro, sem o consentimento escrito desta, sendo que o respectivo comprovante, uma vez efetuado, não valera como recibo, nem conferirá quitação.

Não se aplica aos pagamentos efetuados pelos Adquirentes relativamente às prestações, ainda que sem ressalva, o disposto no artigo 322 do Código Civil. Assim, o recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovado quando exigido.

Constitui ato obrigacional e não de mera liberalidade da Incorporadora, a cobrança dos encargos decorrentes dos pagamentos em atraso.

O valor das parcelas referidas no Compromisso de Venda e Compra, com a finalidade de preservar o equilíbrio econômico-financeiro dos Compromissos de Venda e Compra e, em respeito ao princípio do direito adquirido e do ato jurídico perfeito, não poderá ser congelado ou deflacionado. Assim, não se aplicará aos Compromissos de Venda e Compra qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada parcela.

Sempre que o pagamento de qualquer parcela for efetuado mediante entrega de cheque, a dívida somente será considerada quitada após a regular compensação bancária do título; as consequências decorrentes da dificuldade na compensação do mesmo serão suportadas exclusivamente pelo Adquirente, que responderá pelo pagamento das penalidades aqui previstas.

O Adquirente poderá se assim desejar e sempre sob sua exclusiva responsabilidade, obter financiamento junto a algum agente financeiro para pagamento da parcela única, descrita no quadro resumo. Esta tentativa não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a Incorporadora, nem justificar o atraso na entrega pontual dos valores das parcelas do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

Caso o Adquirente opte, expressamente, no momento da assinatura do Compromisso de Venda e Compra, pela contratação do financiamento bancário para quitação do saldo devedor, a Incorporadora, por mera liberalidade e a seu exclusivo critério, poderá não aplicar a incidência de juros remuneratórios sobre o valor do saldo remanescente, pelo período não superior a 60 (sessenta) dias, contados da expedição do auto de conclusão da obra “habite-se”, mantendo-se a atualização monetária prevista nesta cláusula quinta.

As parcelas descritas acima serão atualizadas monetariamente pelo INCC, até o mês de emissão do Habite-se e, excepcionalmente, havendo parcelas a vencer a partir do dia 1º do mês seguinte ao da emissão do Habite-se, estas serão corrigidas pelo IGPM.

Valor Total da Oferta

Até **R\$ 138.703.615,82 (cento e trinta e oito milhões, setecentos e três mil, seiscentos e quinze reais e oitenta e dois centavos)**, correspondente à multiplicação do preço médio das Unidades Autônomas Hoteleiras correspondente a R\$ 483.287,86 (quatrocentos e oitenta e três mil, duzentos e oitenta e sete reais e oitenta e seis centavos), pela quantidade de Unidades Autônomas Hoteleiras ofertadas.

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 Autônomas Hoteleiras a serem adquiridas, tendo em vista a natureza das

negociações no setor imobiliário em geral, que podem demandar um longo prazo para a concretização das transações; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do setor hoteleiro ou de imóveis. A aquisição das Unidades Autônomas Hoteleiras 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 103 a 111 do Prospecto.

Intermediação

A Oferta será conduzida pelos Corretores Autorizados (conforme definidos no Prospecto), devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis e/ou pela Ofertante, por intermédio dos Colaboradores Autorizados, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista (i) as características eminentemente imobiliárias da Oferta e (ii) a dispensa de contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a Oferta, nos termos da Resolução CVM 86. Na hipótese da Ofertante tomar conhecimento de qualquer descumprimento ou de indícios de descumprimento, por parte de quaisquer dos corretores de imóveis que estejam participando da Oferta, de quaisquer das normas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, especialmente no que tange a utilização de material publicitário irregular, o corretor deverá ser excluído, pela Incorporadora, da Oferta.

Prazo de Duração e Encerramento da Oferta

As Unidades Autônomas Hoteleiras serão comercializadas por prazo indeterminado, finalizando-se a distribuição com a venda da totalidade das Unidades Autônomas Hoteleiras que compõem o Empreendimento, observado que a subscrição do CIC objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, contado da data de divulgação do Anúncio de Início,

admitindo-se uma única prorrogação por igual período, desde que previamente comunicada à CVM, nos termos da Resolução CVM 86.

Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Havendo a alteração substancial, à juízo da CVM, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, a CVM pode: (i) acolher pleito de modificação da Oferta; ou (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis. A modificação da Oferta será divulgada imediatamente pela Ofertante em seu website: <https://urmansaopaulo.com.br/>.

Na hipótese de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pela Ofertante, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que possam revogar a aceitação da Oferta no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, presumindo-se a sua manutenção em caso de silêncio. Os valores pagos pelo investidor que deseje revogar a sua aceitação, serão restituídos pela Ofertante na mesma quantidade de parcelas que o investidor tenha pago, sendo que a primeira parcela vencerá em 60 (sessenta) dias corridos, contados da data do evento de modificação da Oferta.

A CVM pode suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta, caso: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 86 ou do registro da Oferta; (ii) esteja se valendo de material publicitário em desconformidade com as regras da Resolução CVM 86; ou (iii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o registro da Oferta.

A CVM procederá à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da

Oferta não pode ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deve ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM ordenará o cancelamento da Oferta.

A Ofertante dará conhecimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, da suspensão ou do cancelamento aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação da Oferta no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, presumindo-se a sua manutenção em caso de silêncio. Os valores pagos pelo investidor, inclusive aquele que desejar revogar a sua aceitação na hipótese de suspensão da Oferta, serão restituídos pela Ofertante na mesma quantidade de parcelas que o investidor tenha pago, sendo que a primeira parcela vencerá em 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da suspensão ou do cancelamento da Oferta, conforme o caso.

Revogação da Oferta

A Oferta poderá ser revogada na hipótese de desistência da incorporação do Empreendimento, nos termos do art. 34, parágrafos 4º e 5º, da Lei de Condomínio e Incorporações, estando a incorporação do empreendimento sujeita ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de seu registro no Oficial de Registro de Imóveis, dentro do qual será lícito à Incorporadora dela desistir. A desistência da incorporação será denunciada ao Registro de Imóveis, por escrito, e comunicada, também por escrito, a cada um dos Adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal da Incorporadora. Será averbada no registro da incorporação a referida desistência, arquivando-se em cartório o respectivo documento. Nesta hipótese, os Adquirentes que já houverem adquirido uma ou mais Unidades Imobiliárias Hoteleiras serão ressarcidos das importâncias já pagas, devidamente corrigidas na forma prevista no art. 36 da Lei de Condomínio e Incorporações.

Sem prejuízo do disposto em lei, a revogação deve ser imediatamente comunicada à CVM e divulgada na página do Empreendimento.

Remuneração

Cada Adquirente das Unidades Autônomas Hoteleiras fará jus ao recebimento de sua remuneração decorrente da sua participação na SCP, calculada conforme o descrito na seção “Remuneração dos Adquirentes com o Empreendimento” nas páginas 83 a 86 do Prospecto, ressalvada a hipótese de a SCP ter prejuízo, quando não serão, então, distribuídos dividendos aos Sócios Participantes.

Regime Jurídico

O Empreendimento é regido, basicamente, pelas seguintes normas: **(i)** Lei de Condomínio e Incorporações; **(ii)** Código Civil; **(iii)** Código de Defesa do Consumidor; **(iv)** Lei do Patrimônio de Afetação; **(v)** Lei dos Corretores de Imóveis; **(vi)** Resolução CVM 86. Adicionalmente, o investimento no Empreendimento é regido pelo Contrato de Investimento Coletivo, composto pelos instrumentos disponíveis para consulta no Anexo I do Prospecto. A Oferta das Unidades Autônomas Hoteleiras foi registrada perante a CVM, por meio do Ofício nº 31/2023/CVM/SRE/GER-2 de 01 de fevereiro de 2023, sob o nº CVM/SRE/TIC/2023/002.

Informações sobre o Empreendimento

As principais características do Empreendimento encontram-se descritas na seção “Características Principais do Empreendimento” nas páginas 29 a 42 do Prospecto.

Informações Complementares

Quaisquer informações complementares ou esclarecimentos sobre o Subcondomínio Hoteleiro e a Oferta poderão ser obtidos com a Incorporadora, no endereço constante da seção “Identificação da Incorporadora, Operadora Hoteleira e Construtora” nas páginas 26 a 28 do Prospecto, ou por meio dos *websites*: <https://urmansaopaulo.com.br/>. As informações constantes do *website* da Incorporadora e da Operadora Hoteleira não são parte

integrante e nem se encontram incorporadas por referência a este Anúncio de Início ou ao Prospecto.

Declarações

O modelo da Declaração do Investidor e as demais Declarações exigidas pela Resolução CVM 86 encontram-se anexas ao Prospecto.

IV. DATA DO INÍCIO DA OFERTA: A data prevista para o início da Oferta é 01 de março de 2023, após a divulgação do Anúncio de Início.

V. REGISTRO NA CVM: A Oferta foi registrada perante a CVM, por meio do Ofício nº 31/2023/CVM/SRE/GER-2 de 01 de fevereiro de 2023, sob o nº CVM/SRE/TIC/2023/002.

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.

OFERTA DE VENDA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO ÂMBITO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS À PARTICIPAÇÃO EM RESULTADOS DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. A PRESENTE OFERTA TRATA DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS, E NÃO APENAS DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA COM ATENÇÃO O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO (PÁGINAS 103 A 111 DO PROSPECTO) DISPONÍVEIS NO SITE: [HTTPS://URMANSAOPAULO.COM.BR/](https://urmansaopaulo.com.br/)

A Oferta terá início na presente data, qual seja, 01 de março de 2023.

Ofertante



Operadora Hoteleira



Assessor Legal

