

PROSPECTO REFERENTE À DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS  
OBJETO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO EMPREENDIMENTO  
“CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÊNIOR LIVING GRAVATAÍ”  
(operado sob a denominação comercial “Ikigai Senior Living”)

**FORM MORIGUCHI SENIOR LIVING EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

CNPJ/MF nº 37.337.104/0001-04

**Registro da oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo –  
CIC n.º CVM/SRE/TIC/XXXXXXXXXX, em XX de XXXX de 2021.**

Este Prospecto Resumido foi elaborado exclusivamente para fins da oferta de Contratos de Investimento Coletivo (CIC) vinculados ao Empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÊNIOR LIVING GRAVATAÍ” e operado sob a denominação comercial “Ikigai Senior Living” (“EMPREENDIMENTO”), ofertado por **FORM MORIGUCHI SENIOR LIVING EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.337.104/0001-04, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha nº 1.221, Sala 803, Bairro Três Figueiras, CEP 91.330-000, neste ato representada por seu administrador RAFAEL FIGUEIRA SEVERO, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 7076776512, expedida pela DETRAN/RS, inscrito no CPF/MF sob nº 001.439.410-38, com endereço comercial em Porto Alegre/RS, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha nº 1.221, Sala 803, Bairro Três Figueiras, CEP 91.330-000 (“Ofertante”). O empreendimento será administrado e operado pela empresa **INCOME PROPERTIES GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.556.594/0001-36, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Nilo Peçanha, nº 1.221, nº 803, Bairro Três Figueiras, CEP 91.330-000 (“Administradora Condominial”), e contará com 112 (cento e doze) Unidades Autônomas Apartamentos que compõem o empreendimento “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÊNIOR LIVING GRAVATAÍ” e operado sob a denominação comercial “Ikigai Senior Living”, cuja oferta será realizada nos termos da Instrução da Comissão de

Valores Mobiliários (“CVM”) nº 602, de 27 de agosto de 2018 (“Instrução CVM 602”). Considerando que todas as Unidades Autônomas Apartamentos serão comercializadas pelo preço mínimo (considerando o pagamento à vista) de **R\$ 504.746,00 (quinhentos e quatro mil, setecentos e quarenta e seis reais)**, e pelo preço máximo de **R\$ 664.630,31 (seiscentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e trinta reais e trinta e um centavos)**, de acordo com sua tipologia ou metragem privativa, sendo que o valor total da oferta, corresponde ao montante de **R\$ 59.560.017,90 (cinquenta e nove milhões, quinhentos e sessenta mil, dezessete reais e noventa centavos)**.

**Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado como recomendação de compra das Unidades Autônomas Imobiliárias objeto de CIC. O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o investidor. Ao decidir por adquirir as Unidades Autônomas, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. É recomendada a leitura cuidadosa deste Prospecto, com especial atenção à seção XII - “Fatores de Risco” (pág. 36 e seguintes), bem como de todos os documentos que compõem o CIC.**

***“OFERTA DE VENDA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO ÂMBITO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS À PARTICIPAÇÃO EM RESULTADOS DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL SENIOR. 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 E O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO XII – FATORES DE RISCO DISPONÍVEIS NO SITE <https://www.ikigaisenior.com.br/>*”**

***A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO OFERTANTE NEM JULGA A SUA QUALIDADE OU A DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO OFERTADOS.”***

Porto Alegre, 27 de janeiro de 2022.

## ÍNDICE

I) IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE E DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL .....	4
II) PRINCIPAIS DADOS DA OFERTA.....	5
III) DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO .....	9
IV) PRINCIPAIS CONCEITOS QUE ENVOLVEM O EMPREENDIMENTO .....	12
V) RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS.....	19
VI) REMUNERAÇÃO DOS ADQUIRENTES DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO.....	31
VII) REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL/SÓCIA OSTENSIVA.....	34
VIII) CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADAS AO ADQUIRENTE .....	35
IX) PRAZO E FORMA DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS DOS INVESTIDORES EM CASO DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO E DESISTÊNCIA DA OFERTA.....	36
X) SOCIEDADE CORRETORA AUTORIZADOS PARA DISTRIBUIÇÃO DOS CIC .....	37
XI) SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS .....	38
XII) FATORES DE RISCO INERENTES À AQUISIÇÃO DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO (AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO).....	39
ANEXO I - DECLARAÇÃO DA OFERTANTE ..ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.	
ANEXO II - DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL .....	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
ANEXO III – MODELO DE DECLARAÇÃO DO INVESTIDORERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.	

## **I) IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE E DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL**

### **OFERTANTE**

FORM MORIGUCHI SENIOR LIVING EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CNPJ/MF nº 37.337.104/0001-04

Avenida Nilo Peçanha, nº 1221, Sala 803

Bairro Três Figueiras

Porto Alegre – RS

CEP 91.330-000

Administrador: Rafael Figueira Severo

### **ADMINISTRADORA CONDOMINIAL**

INCOME PROPERTIES GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

(que operará pelo nome fantasia de IKIGAI SENIOR LIVING)

CNPJ/MF nº 40.556.594/0001-36

Avenida Nilo Peçanha, nº 1221, Sala 803

Bairro Três Figueiras

Porto Alegre – RS

CEP 91.330-000

Administrador: Rafael Figueira Severo

Para maiores informações sobre a possibilidade de incidência de conflito de interesses diante do fato de que as empresas possuem o mesmo administrador, o Investidor Adquirente deve consultar o Fator de Risco nº 16, na seção XII – “Fatores de Risco”, pág. 44 deste Prospecto.

## II) PRINCIPAIS DADOS DA OFERTA

- **Nome do Empreendimento:** “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÊNIOR LIVING GRAVATAÍ” (operado sob a denominação comercial “Ikigai Senior Living”).
- **Ofertante:** FORM MORIGUCHI SENIOR LIVING EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., CNPJ/MF nº 37.337.104/0001-04, Avenida Nilo Peçanha, nº 1221, Sala 803, Bairro Três Figueiras, CEP 91.330-000, Porto Alegre, Rio Grande do Sul.
- **Administradora Condominial:** INCOME PROPERTIES GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA., (que operará pelo nome fantasia de IKIGAI SENIOR LIVING), CNPJ/MF nº 40.556.594/0001-36, Avenida Nilo Peçanha, nº 1221, Sala 803, Bairro Três Figueiras, CEP 91.330-000, Porto Alegre, Rio Grande do Sul.
- **Consultoria em Estruturação de Processos:** MERITHU CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL LTDA., CNPJ/MF nº 31.649.942/0001-29, Avenida Carlos Gomes, nº 1492, Sala 205, Bairro Três Figueiras, CEP 90480-002, Porto Alegre, Rio Grande do Sul.
- **Consultoria & Auditoria em Protocolos de Saúde:** INSTITUTO MORIGUCHI, CNPJ/MF nº 26.939.135/0001-00, Rua Marcelino Champagnat, nº 1285, Bairro Medianeira, CEP 95330-000, Veranópolis, Rio Grande do Sul.
- **Quantidade de Unidades Autônomas Apartamentos ofertadas:** até 112 (cento e doze) Unidades Autônomas Apartamentos;
- **Valor Unitário do Contrato de Investimento Coletivo:** o valor unitário mínimo para participar do Contrato de Investimento Coletivo (CIC) é composto pela soma do preço da Unidade Autônoma Apartamento e dos custos com impostos e emolumentos cartorários normalmente envolvidos na aquisição de um imóvel. **O preço de cada Unidade Autônoma Apartamento varia entre R\$ 504.746,00 (quinhentos e quatro mil, setecentos e quarenta e seis reais) e R\$ 664.630,31 (seiscentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e trinta reais e trinta e um centavos)**, para pagamento à vista, de acordo com a tipologia ou metragem privativa de cada Unidade Privativa, devendo ser acrescido a esse valor: (i) as despesas relativas ao ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) e (ii) despesas cartorárias envolvidas na alienação da Unidade;

- **Valor Total da Oferta:** o valor total da oferta das 112 (cento e doze) Unidades Autônomas Apartamentos é de **R\$ 59.560.017,90 (cinquenta e nove milhões, quinhentos e sessenta mil, dezessete reais e noventa centavos)** considerando o somatório dos valores de tabela (pagamento à vista) previstos para o lançamento do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÊNIOR LIVING GRAVATAÍ” com a totalidade das Unidades Autônomas Apartamentos objeto de CIC ofertadas, conforme a tabela abaixo:

Grupo	Nº Unidades	Áreas Privativas	Fração Ideal	Uso Comum	Área Total	Preço Unidade + FF&E	Capital de Giro Inicial	Despesas Pré-Operacionais	TOTAL
Grupo I	56	24,34m <sup>2</sup>	0,8475%	32,54m <sup>2</sup>	56,88m <sup>2</sup>	R\$ 500.000,00	R\$ 2.373,00	R\$ 2.373,00	R\$ 504.746,00
Grupo II	32	24,47m <sup>2</sup>	0,8520%	32,71m <sup>2</sup>	57,18m <sup>2</sup>	R\$ 502.670,50	R\$ 2.385,60	R\$ 2.385,60	R\$ 507.441,70
Grupo III	8	26,79m <sup>2</sup>	0,9328%	35,81 <sup>2</sup>	62,60m <sup>2</sup>	R\$ 550.328,68	R\$ 2.611,04	R\$ 2.611,04	R\$ 555.552,36
Grupo IV	4	31,86m <sup>2</sup>	1,1093%	42,59 <sup>2</sup>	74,45m <sup>2</sup>	R\$ 654.478,23	R\$ 3.106,04	R\$ 3.106,04	R\$ 660.690,31
Grupo V	8	32,01m <sup>2</sup>	1,1145%	42,79 <sup>2</sup>	74,80m <sup>2</sup>	R\$ 657.559,57	R\$ 3.120,60	R\$ 3.120,60	R\$ 663.800,77
Grupo VI	4	32,05m <sup>2</sup>	1,1159%	42,84 <sup>2</sup>	74,89m <sup>2</sup>	R\$ 658.381,27	R\$ 3.124,52	R\$ 3.124,52	R\$ 664.630,31

- **Prazo de duração da Oferta:** A Oferta terá duração máxima de 36 (trinta e seis) meses, contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, admitindo-se uma única prorrogação por igual período, desde que previamente comunicada à Superintendência de Registros de Valores Mobiliários (SRE) da CVM.
- **Data de início da Oferta:** O lançamento comercial das Unidades Autônomas Apartamentos realizar-se-á tão logo se obtenha o registro da presente oferta pela CVM, sendo a data estimada 15/02/2022.
- **Inadequação da Oferta:** A Oferta não é adequada a Investidores Adquirentes que: (i) não tenham conhecimento dos riscos envolvidos no investimento em imóveis; (ii) necessitem de liquidez imediata com relação às Unidades Autônomas Apartamentos 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 de imóveis. A aquisição das Unidades Autônomas Apartamentos objeto de CIC, apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais, no que se refere à desvalorização do investimento no bem imóvel que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Para

maiores informações sobre os riscos envolvidos, o Investidor Adquirente deve consultar a seção XII - “Fatores de Risco”, pág.36 e seguintes, deste Prospecto.

- **Intermediação:** A Oferta será conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista (i) as características eminentemente imobiliárias da Oferta e (ii) a dispensa de contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a Oferta, concedida pela CVM nos termos do artigo 14 da Instrução CVM 602;
- **Remuneração:** Cada Investidor Adquirente das Unidades Autônomas Apartamentos, objeto de CIC, fará jus ao recebimento de sua remuneração decorrente da distribuição de dividendos da SCP – Sociedade em Conta de Participação que promoverá a exploração conjunta das unidades do Empreendimento, calculada conforme o descrito na seção VI - “Remuneração dos Adquirentes dos Contratos de Investimento Coletivo”, pág. 29 e seguintes, deste Prospecto.
- **Regime Jurídico:** O Empreendimento será regido pela seguinte base legal acerca da incorporação imobiliária: (i) Lei de Condomínio e Incorporações; (ii) Código Civil; e (iii) Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 (“Lei dos Corretores de Imóveis”). Adicionalmente, o investimento será regido pelos instrumentos que compõem o CIC e demais instrumentos e documentos relacionados ao Empreendimento.
- **Informações sobre o Empreendimento:** As principais características do Empreendimento encontram-se descritas na seção III - “Descrição do Empreendimento”, pág. 09 e seguintes, deste Prospecto.
- **Informações Complementares:** Quaisquer informações complementares ou esclarecimentos sobre o Empreendimento e a Oferta poderão ser obtidos com a Ofertante, no endereço constante da seção I - “Identificação da Ofertante e da Administradora Condominial – pág. 04 – deste Prospecto, ou por meio do seguinte endereço eletrônico: <https://www.ikiqaisenor.com.br/> ou através do e-mail [ri@vivaform.com.br](mailto:ri@vivaform.com.br)
- **Declarações:** O modelo da Declaração do Investidor e as demais Declarações exigidas pela Instrução CVM 602 encontram-se anexas a este Prospecto (Anexos I, II e III). Restando certo

que as declarações da Ofertante e da Administradora Condominial serão anualmente atualizadas, a partir do registro da oferta, enquanto a mesma estiver em curso.

- **Atualização e disponibilização dos documentos da Oferta:** Em conformidade com o art. 16 da Instrução CVM 602, enquanto a distribuição dos CIC objeto da oferta pública do Empreendimento estiver em curso, a Ofertante:
  - a) disponibilizará ao público, na página do Empreendimento, todos os documentos referidos no art. 6º, incisos I, II, IV, V e VI da Instrução CVM 602, bem como fornecerá cópia atualizada do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira do Empreendimento aos corretores de imóveis que participaram da distribuição da oferta;
  - b) obterá dos aceitantes da oferta, por escrito, a declaração prevista no Anexo 6-III da Instrução CVM 602;
  - c) atualizará, anualmente, a partir do registro da oferta, os documentos referidos no art. 6º, incisos I, II, e V da Instrução CVM 602, colocando a respectiva atualização à disposição do público na página do Empreendimento; e
  - d) obterá, anualmente, a partir do registro da oferta, a declaração da Administradora Condominial, na forma prevista no art. 6º, VI da Instrução CVM 602, referente à atualização dos documentos referidos no art. 6º, I e II da Instrução CVM 602.
  - e) Ademais, a Ofertante também informará sobre a existência de ônus ou gravames na matrícula do imóvel no qual será operado o Empreendimento.
  
- **Estruturação Jurídica dos Contratos de Investimento Coletivo:** a estruturação jurídica dos Contratos de Investimento Coletivo, ora ofertados, encontra-se explanada com detalhes no item a seguir, denominado **RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS** (seção V, pág. 18 e seguintes do presente Prospecto).



### III) DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento, nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 (“Lei de Condomínio e Incorporações”), é um Empreendimento Imobiliário, sob a forma de Condomínio Edifício, edificado conforme Carta de Habite-se expedida em 11 de agosto de 2000 e outra Carta de Habite-se expedida em 16 de janeiro de 2007, pela Prefeitura Municipal de Gravataí-RS, originalmente construído para abrigar hotel da franquia Intercity, conforme fachada atual:



Fonte: Arquivo Form

Localizado na Avenida Ely Corrêa, nº 2.503, em lugar denominado Barro Vermelho, na cidade de Gravataí, Estado do Rio Grande do Sul, o “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÊNIOR LIVING GRAVATAÍ” (operado sob a denominação comercial “Ikigai Senior Living”) passará por uma obra de “retrofit”, visando adequar o projeto original ao residencial senior. Conforme projeto, o empreendimento será composto de uma torre, com 06 (seis) pavimentos, que conta com pavimento térreo, 4 (quatro) pavimentos superiores, mais pavimento de laje de cobertura, abrigando 112 (cento e doze) unidades autônomas “Apartamentos” e um “Estacionamento”, localizado no térreo, contando com 37 vagas de estacionamento condominiais. Abaixo uma simulação da futura fachada do Empreendimento:



Compõe o Kit da presente Oferta as Plantas Baixas do empreendimento e o Memorial Técnico de Edificação em Residencial com Serviços, onde estão elencados detalhes da obra de “retrofit”. Tanto o Memorial como as plantas podem sofrer alterações e servem como referência.

Para além das características arquitetônicas acima referidas, o Empreendimento foi concebido e aprovado perante os órgãos Municipais como Edifício Residencial com serviços, voltado para abrigar atividades e serviços destinados ao público acima de sessenta anos de idade, tendo como diferencial a individualização das unidades e a prestação de diversos Serviços Condominiais, colocados à disposição dos ocupantes dos Apartamentos.

Em vista de tal destinação específica do Condomínio, certos Serviços Condominiais e Serviços de Saúde serão prestados mediante a contratação de empresa especializada na gestão de serviços condominiais e de saúde em residencial sênior, a qual atuará no âmbito do Condomínio, utilizando-se de algumas de suas áreas comuns para a prestação dos ditos serviços.

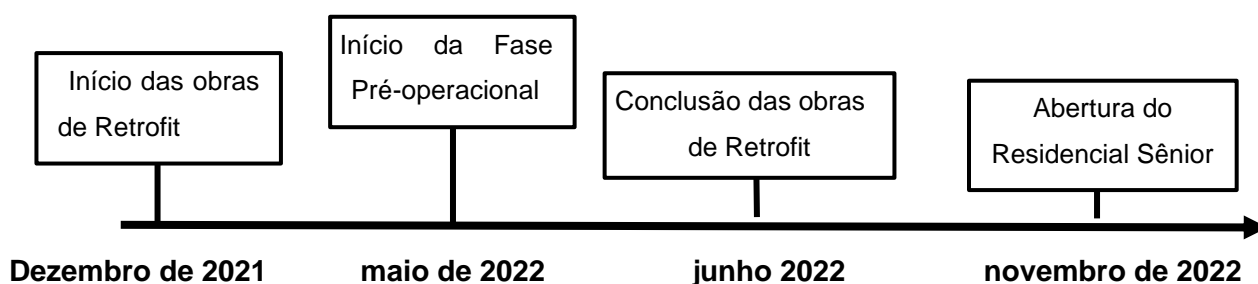
Os Serviços Condominiais e Serviços de Saúde disponibilizados pela dita empresa especializada (doravante denominada “Administradora Condominial”) incluindo, mas não se limitando à administração condominial, segurança, recepção e portaria, limpeza dos Apartamentos, acompanhamento médico, nutrição, serviços de enfermagem e etc., serão disponibilizados,

necessariamente, para todos os ocupantes dos Apartamentos, sendo que estes serviços serão custeados pela cota condominial, sem prejuízo de outros que poderão ser disponibilizados na modalidade *pay per use*, conforme estipulado em contratação específica.

A obra de Retrofit do Empreendimento, a fim de ajustar ao novo projeto, fica a cargo da Ofertante FORM MORIGUCHI SENIOR LIVING EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sendo que o início das obras de readequação (Retrofit) do Empreendimento está previsto para dezembro de 2021 e com expectativa de conclusão para junho de 2022. As Unidades Autônomas Apartamentos e respectivas áreas comuns que lhes correspondem serão entregues totalmente mobiliadas, equipadas e decoradas conforme especificações definidas em projetos quando do início da operação do Empreendimento. A responsabilidade pela entrega do Empreendimento totalmente equipado e mobiliado para que possa ser operado pela Administradora Condominial é da Ofertante.<sup>1</sup>

Após a conclusão das obras de Retrofit, a Ofertante e a Administradora Condominial estimam que o Empreendimento entrará em operação em novembro de 2022, após período de fase pré-operacional, que se iniciará em maio de 2022, pois entre a conclusão das obras e o início da fase operacional deve ser concluída a montagem, instalação e equipagem de todas as Unidades Autônomas Apartamentos e das áreas comuns.

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



A partir da sua abertura, o Empreendimento será administrado, pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos,<sup>2</sup> pela Administradora Condominial, empresa com expertise em gestão/administração condominial e de serviços destinados ao público sênior e que administrará o Empreendimento de acordo com os padrões estabelecidos para este tipo de empreendimento.

<sup>1</sup> Cf. disposto na Cláusula Primeira, item II.4 do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária para fins de Investimento Imobiliário.

<sup>2</sup> Cf. Cláusula Primeira, item 1.6 do Contrato de Administração Condominial.

## **IV) PRINCIPAIS CONCEITOS QUE ENVOLVEM O EMPREENDIMENTO**

### **1. Incorporação Imobiliária**

O Empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÊNIOR LIVING GRAVATAÍ” e operado sob a denominação comercial “Ikigai Senior Living” tem sua estrutura jurídica regulada pela Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591 de 16/12/1964). Tratando-se o Empreendimento de Condomínio Edifício, é facultada a alienação de unidades autônomas, podendo as mesmas ter fins residenciais ou não. No caso específico do Empreendimento, são objeto de alienação (Oferta) Unidades Autônomas Apartamentos, as quais possuem finalidade residencial e de serviços.

Dessa forma, as Unidades Autônomas Apartamentos objeto da presente Oferta de CIC são parcelas da edificação vinculadas a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, as quais resultam na criação de unidades autônomas completamente individualizadas e com matrícula específica junto ao Registro de Imóveis. O projeto de individualização das unidades já foi devidamente aprovado junto ao Município de Gravataí e a respectiva abertura das matrículas individualizadas já ocorreu, conforme matrícula atualizada que acompanha o Kit da Oferta.

### **2. Residencial Sênior**

É uma modalidade de Empreendimento imobiliário concebido e aprovado perante os órgãos públicos como um Empreendimento Residencial e submetido ao regime do condomínio edilício, o que permite a comercialização individualizada dos apartamentos que compõem o Residencial Sênior como unidades imobiliárias autônomas com destinação residencial com serviços. Portanto, diferentemente dos residenciais para idosos independentes e das Instituições de Longa Permanência para Idosos (ILPI), os residenciais sênior ofertam aos seus residentes serviços de hospitalidade, atividades diárias e serviços de apoio de enfermagem e/ou médico, visando atender o público idoso independente, semi-independente e também com a possibilidade de atender o idoso dependente.

Toda esta gama de serviços é oferecida e administrada por uma Administradora Condominial, a qual centraliza a operação do empreendimento, prestando diretamente os serviços ou mediante a contratação de terceiros especializados, principalmente para prestar serviços

específicos da área da saúde. Os residenciais sênior podem funcionar com ou sem a constituição de um *pool* de exploração conjunta das unidades que o compõem. O Residencial Sênior objeto da presente oferta contará obrigatoriamente com *pool* de locação sendo que, todas as características explanadas no presente item se aplicam integralmente ao Empreendimento “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÊNIOR LIVING GRAVATAÍ” (operado sob a denominação comercial “Ikigai Senior Living”). Para mais informações sob o conceito de *pool* de locação, vide item abaixo.

### **3. Pool de Locações**

É o sistema pelo qual os adquirentes destinam suas Unidades Autônomas Apartamentos para exploração conjunta, uniforme e homogênea por uma Administradora Condominial, a qual disponibilizará as Unidades no mercado para locação por terceiros interessados em residir no Empreendimento.

O *pool* de locações tem por característica congregar todas as unidades do Empreendimento, de forma que todos os proprietários deverão destinar seus imóveis para a administração conjunta pela Administradora Condominial. Dessa forma, o proprietário da Unidade Autônoma Apartamento não poderá utilizá-la para uso residencial, nem poderá ceder o uso de sua unidade a terceiro, que não seja a Administradora Condominial que administra a totalidade do Empreendimento.

No caso do Empreendimento os adquirentes destinarão obrigatoriamente suas Unidades Autônomas Apartamentos ao *pool* operado pela Administradora Condominial INCOME PROPERTIES GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA., através da constituição de uma Sociedade em Conta de Participação (SCP).

### **4. Sociedade em Conta de Participação (SCP)**

Sociedade constituída nos termos do art. 991 e seguintes do Código Civil, em que a Administradora Condominial será a sócia ostensiva, e os proprietários de Unidades Autônomas Apartamentos serão os sócios participantes. É através da SCP que a Administradora Condominial realizará a distribuição dos dividendos provenientes da exploração do *pool* de locação das unidades.

### **5. Retrofit**

Retrofit é um termo utilizado para indicar um processo de modernização de instalações antigas, que necessitam reparo, ou simplesmente estão com suas formas ultrapassadas. No caso da edificação que abrigará o Residencial Sênior, a mesma foi construída em formato hoteleiro para abrigar, originalmente, um hotel da franquia Intercity, portanto, será necessária a realização de obra de readequação para dar condições à instalação de residencial que atenda às necessidades da operação condominial de sênior living, no padrão de qualidade e filosofia de atendimento a ser definido conjuntamente com a Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living

## **6. FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment)**

É o conjunto de bens e ativos necessários à vestimenta, decoração, mobília e equipagem do Empreendimento como um todo, incluídas as Unidades Autônomas Apartamentos e suas respectivas áreas de uso comum, incluindo todos os móveis, aparelhos e equipamentos, abrangendo, 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) todo equipamento especializado necessário à operação do Empreendimento, inclusive instalações, lavanderia, luzes especiais, locais para atendimento, espaços de estacionamento; e, enfim, (v) todos os móveis, aparelhos, equipamentos e artigos de decoração necessários a uma eficiente operação para o fim ao qual se destina o empreendimento “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÊNIOR LIVING GRAVATAÍ” (operado sob a denominação comercial “Ikigai Senior Living”).

## **7. Da Marca “IKIGAI”**

A marca “Ikigai” foi uma marca desenvolvida para ser a primeira bandeira operadora de residencial sênior independente. Não possui nenhum controle de grupos financeiros ou de entidades de saúde existentes e busca desenvolver um know-how exclusivamente focado na qualidade de vida e bem-estar do idoso. A marca pertence à Administradora Condominial, essa que tem como objetivo operar os residenciais, criando uma operação estável e com visão de longo prazo, para, com base em uma reputação forte e confiável junto ao público consumidor, construir uma carteira sólida e rentável para os investidores de tijolo com valor agregado.

## **8. Principais empresas envolvidas no desenvolvimento e na implantação do Empreendimento.**

**8.1. Ofertante:** FORM MORIGUCHI SENIOR LIVING EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

A Ofertante FORM MORIGUCHI SENIOR LIVING EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. é a empresa proprietária e responsável pela realização da obra de Retrofit, bem como da entrega do Empreendimento de acordo com o novo projeto. A titulação da propriedade pode ser confirmada através da matrícula do imóvel, registrado sob o nº 121447 do Livro nº 2 do Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí.

Compete também à Ofertante promover o registro da individualização e da minuta da futura convenção de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591 de 16/12/1964 (Lei de Incorporações), ressaltando que uma das funções desse registro é dar publicidade a terceiros, especialmente aos adquirentes das Unidades Autônomas Apartamentos.

Por fim, compete também à Ofertante a seleção e contratação da Administradora Condominial que irá gerir e administrar o Empreendimento.

**8.2. Administradora Condominial:** INCOME PROPERTIES GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

É a empresa responsável por promover a operação do Empreendimento, segundo os padrões indicados pela Ofertante, a fim de atender as demandas do mercado de locação com serviços, direcionado ao público sênior, utilizando, para tanto, sua expertise e *know-how*. A Administradora Condominial é empresa que possui expertise na administração de imóveis e locações. Na fase pré-operacional (anterior à abertura do Empreendimento), a Administradora Condominial será responsável por prestar assessoria à Ofertante na conceituação do projeto, acompanhamento da obra sob o ponto de vista do *layout* e necessidades para implantação do Residencial destinado ao público sênior e assessoria no lançamento e comercialização das unidades, bem como prestar suporte e assessoria nas atividades de aquisição do FF&E, se necessário. Após a abertura do Empreendimento, a Administradora Condominial deverá operá-lo e efetuar a distribuição dos dividendos. Essa distribuição será efetuada através de uma SCP – Sociedade em Conta de Participação para a exploração imobiliária do residencial, no modelo de *pool*, onde receitas e despesas são rateadas proporcionalmente entre os sócios participantes conforme sua fração ideal na sociedade.

### **8.3. Sócia Ostensiva: INCOME PROPERTIES GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**

É a sócia que traz para si todas as obrigações contraídas em virtude da execução do objeto social da Sociedade em Conta de Participação, criada em conjunto com os proprietários das unidades do Empreendimento, que por sua vez são apenas Sócios Participantes. Além de desempenhar o papel de quem trabalha efetivamente em uma sociedade constituída com o objetivo de obter lucros em uma operação comercial, a Sócia Ostensiva deve realizar a administração da sociedade e prestar contas perante os demais sócios.

### **8.4. Consultoria em Estruturação de Processos: MERITHU CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.**

É a empresa responsável pela consultoria, mapeamento e estruturação de processos e protocolos operacionais prévios à operação do empreendimento. Será responsável pela Estruturação de Processos, compreendida em etapas, tais quais: Construção da Cadeia de Processos, Desenho dos Processos, Padronização dos Processos e Rotinas e Implementação e Acompanhamento, prestando um serviço que se inicia na identificação do que deve compor o negócio e se estende até momento posterior à fase operacional, com a verificação do funcionamento e execução dos processos aplicados.

### **8.5. Consultoria & Auditoria em Protocolos de Saúde: INSTITUTO MORIGUCHI**

O Instituto Moriguchi surgiu a partir do Projeto Veranópolis, no ano de 1994, cujo objetivo era estudar os motivos do envelhecimento bem-sucedido dos idosos longevos da cidade de Veranópolis/RS, apontada, em 1981, pela revista National Geographic (pt. Revista Geográfica Universal), como a capital mundial da longevidade.<sup>3</sup>

O Instituto Moriguchi foi fundado pelo Dr. Emílio Moriguchi, cardiologista e geriatra pesquisador na área, junto de seus colegas Dr. João Senger, Dra. Berenice Werle e Dra. Neide Bruscato, cujas formações foram impactadas pelo Dr. Yukio Moriguchi, considerado o pai da

---

<sup>3</sup> Informação extraída do site da Prefeitura de Veranópolis, acessado em 13 de dezembro de 2021, através do site: <http://www.veranopolis.rs.gov.br/cidade/11/terra-da-longevidade>



geriatria no Brasil, fundador da primeira cadeira de geriatria na PUCRS, influenciando toda a primeira geração de médicos geriatras do Brasil, além de ter sido conselheiro pessoal do Papa Paulo VI.

O Instituto Moriguch é a empresa que prestará os serviços, em parceria com a Administradora,<sup>4</sup> de **Consultoria**, que engloba, entre outras atividades, pesquisas de referência de serviços em residencial sênior; análise dos perfis dos possíveis clientes, bem como de suas particularidades; consultoria executiva e técnica na estruturação do conjunto de produtos e serviços médicos a serem oferecidos e opções de atividades relacionadas ao bem-estar; **Estruturação do Projeto Técnico do Sênior Living**, que prevê, mas não somente, o auxílio para estruturar operação técnica e de atendimento do Sênior Living; definição do perfil dos operadores e/ou profissionais para dirigir o dia-a-dia operacional dos serviços médicos prestados; desenvolvimento de processos-chave e protocolos para implementação dos serviços; Auxílio na estruturação da operação técnica e de atendimento do Sênior Living; **Uso da Marca**, cessão exclusiva de uso da Marca “Instituto Moriguchi” a qual poderá ser utilizada em todos os materiais de divulgação, incluindo materiais impressos e digitais, bem como aqueles utilizados para marketing interno no Sênior Living; e, **Auditoria dos Serviços e Participações no Conselho**, com a realização de auditoria operacional referente aos serviços prestados pelo Sênior Living. A remuneração para os serviços prestados pela Consultora, já está contabilizada na remuneração da Administradora, conforme item 4.1 da Cláusula Quarta do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

## **8.6. Comercializadora(s) imobiliária(s)**

A venda e distribuição das Unidades Autônomas Apartamentos será intermediada exclusivamente por corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, como ocorre em negócios imobiliários propriamente ditos, o que torna plenamente dispensável a contratação de qualquer instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários. Para mais informações a respeito dos corretores e sociedades de corretores que estão autorizados pela Ofertante a intermediar as vendas das Unidades Autônomas Apartamentos objeto da Oferta verificar listagem contida na seção X, página 34 e seguintes, do presente Prospecto.

---

<sup>4</sup> Cf. Item 4.1 da Cláusula Quarta do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

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

## V) RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

### 1. Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária para fins de Investimento Imobiliário.

Por meio do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária para fins de Investimento Imobiliário, a Ofertante do Empreendimento promete vender e entregar aos Promitentes Compradores Unidades Autônomas Apartamentos com suas correspondentes frações ideais.

Como condição essencial para a exploração do Empreendimento, a Ofertante ajustou com a Administradora Condominial a locação das Unidades Autônomas Apartamentos, a quem caberá a operação das 112 (cento e doze) Unidades Autônomas Apartamentos do Empreendimento, juntamente com os 37 (trinta e sete) vagas de estacionamento condominiais.

No preço total pactuado no Contrato está incluído o valor correspondente à fração ideal relativa à Unidade Autônoma Apartamento, bem como o valor correspondente às acessões que constituem as Unidades. Dessa forma, da soma de ambas essas rubricas resulta o valor final de venda pactuado no instrumento. As acessões compreendem todos os gastos envolvidos com o Retrofit da edificação e a montagem e instalação dos itens de mobília, decoração, enxoval e equipamentos.<sup>5</sup>

Todas as Unidades Autônomas Apartamentos integrantes do Empreendimento destinam-se obrigatoriamente à exploração de *pool* de locação pela Administradora Condominial, não possuindo o promitente comprador o direito de uso de sua Unidade, sendo vedado o uso das mesmas para fins residenciais ou comerciais. Assim, fica estabelecido que o promitente comprador não tem o direito de usar sua Unidade Autônoma Apartamento segundo sua conveniência, não podendo deliberar por residir na Unidade adquirida, fazendo jus somente à percepção dos dividendos pactuados no Contrato de Administração Condominial.

O Adquirente declara ter sido previamente informado e esclarecido de que as Unidades Autônomas Apartamentos compromissadas e respectivas áreas comuns que lhes correspondam serão entregues pela Ofertante após a conclusão das obras de retrofit, totalmente mobiliadas,

---

<sup>5</sup> Cf. Cláusula Primeira, item III.2 do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária para fins de Investimento Imobiliário.

equipadas e decoradas, conforme relação e especificações definidas em projetos e implantadas quando do início da operação do Empreendimento pela Administradora Condominial, nos termos definidos no Contrato de Administração Condominial.<sup>6</sup>

Sobre as condições que dizem respeito ao equilíbrio econômico/financeiro do Contrato firmado entre as partes, fica estabelecido no instrumento que o preço e as parcelas componentes do preço são vinculadas à variação do IPCA, sendo o valor do saldo devedor e de cada parcela, independentemente de qualquer disposição, reajustados pela variação do IPCA (índice de Preços ao Consumidor Amplo) aferido pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

Após a conclusão das obras de Retrofit, a Ofertante providenciará a entrega e vistoria das Unidades Autônomas, porém, o Adquirente não participará da vistoria de entrega do Empreendimento, bem como da entrega das chaves da Unidade Autônoma Apartamento compromissada, ficando a cargo da Administradora Condominial a efetivação desta vistoria por força do Contrato de Administração Condominial.<sup>7</sup>

## **2. Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços em Residencial Senior**

A Ofertante ajustou “CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM RESIDENCIAL SENIOR” com a empresa INCOME PROPERTIES GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.556.594/0001-36, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Nilo Peçanha, nº 1221, Sala 803, Três Figueiras, CEP 91.330-000.

O Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços em Residencial Senior tem por objeto a gestão de determinados **Serviços Condominiais** e disponibilização de determinados **Serviços de Saúde** pela Administradora Condominial<sup>8</sup>, pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da Instalação do Condomínio<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> Cf. Cláusula Primeira, item IV.2 do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária para fins de Investimento Imobiliário.

<sup>7</sup> Cf. Título 6 – Da Vistoria, Entrega do Imóvel e Outorga da Escritura, Cláusula Sétima, Parágrafos Primeiro, Segundo e Terceiro do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária para fins de Investimento Imobiliário.

<sup>8</sup> Cf. Cláusula Primeira, item 1.1. do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Senior.

<sup>9</sup> Cf. Cláusula Primeira, item 1.6 do Contrato de Administração Condominial.

Os **Serviços Condominiais** a serem geridos pela Administradora Condominial são os seguintes:<sup>10</sup>

- a) Administração condominial;
- b) Manutenção, limpeza e conservação das áreas comuns condominiais;
- c) Manutenção preventiva dos equipamentos condominiais;
- d) Portaria, recepção e segurança 24 horas;
- e) Limpeza e arrumação diária dos Apartamentos;
- f) Lavagem e troca de roupa de cama e roupa banho dos Apartamentos; e
- g) Fornecimento de alimentação aos residentes;
- h) Admissão, acompanhamento e demissão de profissionais requeridos conforme RDC N° 283 de 26 de Setembro de 2005 da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA) e outras atualizações que sigam a mesma.
- i) Locação e arrendamento de áreas internas e externas para publicidade, prestadores de serviços, entre outros que apresentem sinergia com a atividade de Residencial Senior;
- j) Gestão, acompanhamento e auditoria da execução dos processos, atividades e protocolos de saúde e serviços de hospitalidade a serem oferecidos no Empreendimento;
- k) Atividades de marketing e gestão da locação dos apartamentos individuais ou compartilhados;
- l) Acompanhamento de demandas jurídicas com prestador de serviço adequado.

Ademais, o contrato estabelece que a Administradora colocará à disposição dos ocupantes dos Apartamentos os **Serviços de Saúde** elencados abaixo<sup>11</sup>:

- a) Serviços obrigatórios e complementares de residência em Instituição de Longa Permanência de Idosos (ILPI), conforme RDC N° 283 de 26 de Setembro de 2005 da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA) e outras atualizações que sigam a mesma.;
- b) Atendimento humanizado, seguindo filosofia preconizada pelos médicos e cientistas parceiros da administradora;
- c) Assistência de UTI Móvel para atendimentos de emergência e transporte para CTIs/UTIs de hospitais próximos.

---

<sup>10</sup> Cf. Cláusula Primeira, item 1.1.1. do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Senior.

<sup>11</sup> Cf. Cláusula Primeira, item 1.1.2. do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Senior.

d) Outros serviços de saúde que complementem a filosofia de atendimento da CONTRATADA.

Os **Serviços Condominiais** e **Serviços de Saúde** elencados acima serão prestados em caráter obrigatório no âmbito do Condomínio de forma que o custeio dos mesmos será obrigatório por parte de todos os ocupantes dos Apartamentos, por intermédio da quota condominial ordinária.<sup>12</sup>

Além desses serviços obrigatórios a administradora condominial poderá colocar à disposição dos ocupantes dos Apartamentos outros Serviços, cuja contratação será em caráter opcional pelos mesmos, na modalidade *pay-per-use*, mediante solicitação, conforme sua necessidade e eleição. Tais serviços, embora prestados em âmbito condominial, serão cobrados diretamente do respectivo tomador do serviço, ou seja, seus custos não serão objeto de rateio entre todos os residentes<sup>13</sup>.

A Administradora Condominial, pela gestão e disponibilização aos ocupantes dos Apartamentos dos **Serviços de Condominiais** e dos **Serviços de Saúde** acima referidos, fará jus ao recebimento de valor mensal no montante de R\$250,00 (duzentos e cinquenta reais) multiplicados pelo número de unidades autônomas Apartamentos, a serem pagos, mediante rateio, com base na fração ideal de cada proprietário,<sup>14</sup> sem prejuízo da incidência da correção monetária anual, conforme previsto no item 4.1.1 do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Senior .

O pagamento mensal da remuneração da Administradora se iniciará a partir da data de realização da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, a qual constitui o marco inicial para a prestação dos serviços contratados.<sup>15</sup>

De forma específica, o Contrato regula os direitos e deveres da Administradora Condominial enquanto administradora e gestora do Empreendimento. A contratação da Administradora Condominial como administradora do Empreendimento justifica-se pela necessidade de promover

---

<sup>12</sup> Cf. Cláusula Primeira, item 1.2. do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Senior.

<sup>13</sup> Cf. Cláusula Primeira item 1.4. do Contrato de Administração Condominial.

<sup>14</sup> Cf. Cláusula Quarta item 4.1.1. do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Senior.

<sup>15</sup> Cf. Cláusula Quarta item 4.1.2. do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Senior.

a exploração econômica do Residencial com Serviços de forma una e coesa. A Administradora Condominial, enquanto administradora do Residencial Sênior e por força do Contrato deverá<sup>16</sup>:

- a) Proceder à administração condominial, supervisionando e controlando os concessionários e/ou terceiros que estiverem prestando serviços para o **CONDOMÍNIO**, observando, para tanto, as disposições da legislação em vigor, os regulamentos emanados dos poderes públicos, as normas e rotinas trabalhistas, a Convenção Condominial, o Regimento Interno e as deliberações tomadas nas Assembleias Gerais, nos termos dos poderes que lhe são concedidos pela Convenção Condominial;
- b) Atuar como Síndico do Condomínio pelo prazo em que viger o presente Contrato.
- c) Elaborar o Orçamento Anual relativo a cada exercício financeiro, no qual deverão constar os desembolsos, as principais metas previstas para o ano e as linhas gerais das políticas que serão desenvolvidas ao longo do período anual. O exercício financeiro será o período de tempo compreendido entre os dias 01 de janeiro e 31 de dezembro de cada ano;
- d) Manter os livros de contas e o registro de contabilidade do **Condomínio** de maneira apropriada, conforme requerido pelas leis aplicáveis e de acordo com a melhor prática de contabilidade que esteja prevalecendo no Brasil, preparando os balancetes e demonstrativos que se fizerem necessários;
- e) Criar, revisar e implantar, de acordo com seus padrões e procedimentos operacionais, os programas de manutenção, conservação e reposição dos bens condominiais;
- f) Executar os serviços relativos a indicação, treinamento, supervisão, apoio e substituição de empregados do Condomínio;
- g) Selecionar, admitir e demitir empregados alocados no **Condomínio**, agindo em nome e às expensas deste, submetendo-os à legislação aplicável, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários, benefícios, e definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes quando do início da prestação dos serviços objeto deste Contrato e o Orçamento Anual;

---

<sup>16</sup> Cf. Cláusula Segunda item 2.1, itens “a” a “r” do Contrato de Administração Condominial.

- h) Impor diretamente aos condôminos e usuários do **Condomínio** a fiel observância da Convenção Condominial e do Regimento Interno, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das áreas comuns e das unidades autônomas;
- i) Convocar nas épocas próprias e sempre que necessário, caso o Síndico não o faça, Assembleias Gerais Ordinárias e/ou Extraordinárias, especialmente, mas não exclusivamente, quando houver necessidade de arrecadação de verbas para cobrir despesas e desembolsos extraordinários, bem como para aprovação de contas e do Orçamento Anual;
- j) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do **Condomínio**, sendo vedada qualquer forma de obtenção de empréstimo ou constituição de dívida, sem a prévia e expressa anuência do Conselho Fiscal;
- k) Responsabilizar-se pela guarda de todos os documentos de interesse do **Condomínio**, inclusive os relativos à folha de pagamento de empregados ou custeados pelo **Condomínio**, seus livros fiscais atuais e de Exercícios Financeiros já findos, mantendo os documentos relativos à contabilidade do **Condomínio**, de cada mês, agrupados e acondicionados em pastas para consulta de qualquer interessado, no **Condomínio** (o “Arquivo”);
- l) Manter o Arquivo referente ao **Condomínio** e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos anos exercícios financeiros findos;
- m) Atender a todas as exigências emanadas do Poder Público, que sejam de responsabilidade do **Condomínio**, em especial aquelas relativas à segurança das pessoas e da edificação, bem como em relação a questões trabalhistas, previdenciárias e tributárias, assim como acompanhar as inspeções dos órgãos públicos, devendo, para tanto, o Síndico e/ou o **Condomínio** disponibilizar todas as informações, dados, recursos e documentos necessários ao cumprimento destas obrigações;
- n) Promover a cobrança e o recebimento de todas as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias;



- o) Contabilizar a crédito do **Condomínio** eventuais receitas condominiais, assim como as penalidades moratórias, os frutos de aplicações financeiras; por outro lado, debitará todas as despesas havidas, decorrentes de seu funcionamento, manutenção e conservação, mantendo essa escrituração permanentemente em dia;
- p) Manter uma reserva monetária para proceder ao pagamento de pequenos valores de caráter emergencial;
- q) Recolher em conta especificamente destinada a este fim um valor mensal referente ao fundo de reserva condominial, se previsto na Convenção Condominial.
- r) Gerir os Serviços de Saúde descritos no item 1.1.2. deste Contrato, sendo que a supervisão técnica ficará sob a responsabilidade de médico, a ser contratado pelo Condomínio, nos moldes previstos nos itens 1.4., 1.4.1. e 1.4.2. supra.

Em caso de rescisão contratual antes do findo prazo, a parte que pleitear a rescisão unilateral e imotivada, deverá arcar, conforme Cláusula Nona do Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços em Residencial Senior<sup>17</sup>:

“9.1. A Parte que pleitear a rescisão unilateral e imotivada do presente contrato (denúncia), antes de findo o prazo contratual, deverá pagar à Parte lesada multa contratual no valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total devido à título de remuneração da **CONTRATADA** à título de **Taxa de Administração** (conforme valor estipulado na cláusula 4.1. e 4.1.1 supra) multiplicado pelo número de meses que ainda restar até o final do prazo do presente contrato.

9.2.1. Se a rescisão unilateral e imotivada do presente contrato (denúncia) for da **CONTRATANTE**, além da penalidade prevista na cláusula 9.1. supra, deverá pagar à **CONTRATADA**, à título de perdas e danos e lucros cessantes, o valor equivalente à “Remuneração Por Desempenho Perdido”, tal como previsto no contrato da SCP, calculada consoante a seguinte fórmula:

Valor médio do Resultado Líquido da SCP x **Taxa de Operação** da SCP x Percentual da  
Multa Cláusula 9.2.2.1 infra x Número de meses remanescentes da SCP

9.2.1.1. Para efeitos de apuração do Valor Médio do Resultado Líquido utilizado na fórmula supra, deverá ser observada a média do Resultado Líquido dos últimos 06 (seis) meses que

---

<sup>17</sup> Cf. Cláusula Nona do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Senior.

antecedere a rescisão, ou o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), corrigidos monetariamente pelo IPCA, o que for maior.

9.2.1.2. Quanto ao Percentual da Multa, será estabelecido da seguinte forma:

- Se a rescisão ocorrer nos primeiros 10 (dez) anos do Contrato, o percentual será de 100% (cem por cento);
- Se a rescisão ocorrer após os primeiros 10 (dez) anos do Contrato, o percentual passará a ser de 50% (cinquenta por cento).”

Importa destacar que, em caso de rescisão durante o período de vigência do referido contrato e também no período compreendido entre a divulgação do Anúncio da Oferta e a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, configurar-se-á modificação de oferta, nos termos da Instrução CVM 602, com a conseqüente incidência da possibilidade do investidor revogar a aceitação da oferta, nos termos do § 4º, do art. 23, da citada instrução.

### **3. Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação**

Os serviços condominiais ofertados no Residencial Senior serão geridos por meio de uma sociedade em conta de participação (a SCP), na qual constam como sócia ostensiva a Administradora Condominial e, como sócios participantes, os Investidores Adquirentes.

O objeto da SCP é a exploração de todas as Unidades Autônomas Apartamentos integrantes do Empreendimento e que comporão o *Pool*, assim como das áreas comuns de uso passíveis de exploração comercial, conforme contrato específico firmado pela Sócia Ostensiva com o Condomínio.<sup>18</sup> A exploração conjunta do *Pool* será realizada sob administração da Sócia Ostensiva em consonância com os conceitos operacionais propostos para a administração de um Residencial Sênior voltado para o atendimento do público idoso e de acordo com os objetivos traçados pela Sócia Ostensiva para este tipo de empreendimento.<sup>19</sup>

Nos termos do disposto no artigo 991 do Código Civil<sup>20</sup>, fica certo que o exercício da atividade

---

<sup>18</sup> Cf. item 1.1 da Cláusula Primeira do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

<sup>19</sup> Cf. item 1.2 da Cláusula Primeira do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

<sup>20</sup> Art. 991. Na sociedade em conta de participação, a atividade constitutiva do objeto social é exercida unicamente pelo sócio ostensivo em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os demais dos resultados correspondentes. Parágrafo único. Obriga-se perante terceiro tão-somente o sócio ostensivo; e, exclusivamente perante este, o sócio participante, nos termos do contrato social.

constitutiva do objeto social da SCP e o estabelecimento de relações e obrigações de qualquer natureza com terceiros competirão, com exclusividade, à Sócia Ostensiva, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os sócios participantes exclusivamente dos resultados correspondentes, na medida e forma previstos neste Contrato.

**São obrigações dos Proprietários (sócios participantes), entre outras<sup>21</sup>:**

- a) manter sua Unidade Autônoma no Pool e, portanto, à disposição da Sócia Ostensiva, para ser por esta explorado;
- b) Aportar a contribuição em caso de percepção de prejuízos pela SCP;
- c) Assegurar que a Sócia Ostensiva, salvo exceções previstas neste Contrato, tenha total independência e discricionariedade para tomar toda e qualquer decisão a respeito da operação e gerenciamento da SCP, permitindo-lhe o exercício da posse mansa e pacífica das Unidades Autônomas, e assegurando-lhe o direito de utilizar todos os meios, especialmente judiciais, para manter a posse livre de qualquer ameaça, turbação ou esbulho;
- d) Efetuar o pagamento das despesas condominiais extraordinárias e diferenciadas, bem como manter nos fundos de reposição previstos numerário suficiente aos fins que se destinam;
- e) Após parecer do Conselho Fiscal, examinar e votar, na Assembleia Geral de Sócios, o Plano Operacional elaborado pela Sócia Ostensiva, na forma e prazo estabelecidos neste Contrato; e
- f) Eleger, em Assembleia Geral, o Conselho Fiscal da SCP

**São obrigações da Operadora, entre outras<sup>22</sup>:**

- a) Gerenciar o Pool, promovendo sua exploração em prol da SCP devendo, para tanto, organizar todo instrumental jurídico e operacional necessário para esse fim;
- b) Elaborar e submeter anualmente à aprovação do Conselho Fiscal da SCP o plano operacional (“Plano Operacional Anual” ou o “Orçamento”) do ano seguinte, oferecendo-o em seguida à apreciação dos Sócios Participantes, em Assembleia de Sócios a ser realizada antes do início do período abrangido pelo Plano Operacional Anual, ficando esclarecido que sua não aprovação até o início do ano por ele abrangido não implicará na paralisação das atividades do SCP, que se baseará no plano do ano anterior, corrigido pelo IGP-M, até a

---

<sup>21</sup> Cf. item 8.1 da Cláusula Oitava do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

<sup>22</sup> Cf. item 7.1 da Cláusula Sétima do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

aprovação do plano para o período vigente, ou, no caso do primeiro ano, se baseará no Plano Operacional realizado pela Sócia Ostensiva para o primeiro ano de operação do Empreendimento;

c) Elaborar um Plano Operacional inicial, a ser apresentado no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias antes da data de início de operações, que será apresentado aos Sócios Participantes, para ser aplicado ao Empreendimento no primeiro ano de atividade da SCP, assim entendido o período compreendido entre o início de atividades e 31 de dezembro de referido ano;

d) Definir e implantar a política de marketing e tarifária do Empreendimento;

e) Adquirir e gerenciar estoques e suprimentos, com recursos provenientes da exploração da própria SCP ou de fundo criado pela SCP;

f) Efetuar a conservação, manutenção e reposição do FF&E e das instalações das Unidades Autônomas, utilizando, se necessário, recursos do Fundo de Reserva da SCP, se instituído, ou recursos aportados pelos Sócios Participantes, em caso de insuficiência de numerário nesse fundo, a fim de assegurar ao Empreendimento a sua competitividade e o padrão de qualidade adotado pela Sócia Ostensiva;

g) Promover, manter e administrar com os recursos da SCP e do Fundo de Reserva da SCP todos os serviços necessários à sua operação, inclusive os de alimentos e bebidas;

h) Pagar mensalmente, em havendo disponibilidade de caixa ou mediante aportes dos Sócios Participantes, e quando da ausência de recursos, as despesas condominiais ordinárias relativas às Unidades Autônomas;

i) Apresentar relatórios mensais aos sócios participantes, com demonstração de receitas, despesas, custos operacionais, etc.

j) Promover e manter a escrituração, em seus livros próprios, de acordo com as normas de escrituração comercial, fiscais e conforme os princípios de contabilidade geralmente aceitos, de todo movimento de receita e despesa relativo à exploração do Empreendimento;

k) Disponibilizar toda documentação contábil e fiscal a qualquer vistoria e/ou auditoria que vier a ser realizada por determinação de qualquer das Partes, podendo, inclusive, optar para que a contabilidade seja realizada e permaneça no endereço da sua sede;

l) Responsabilizar-se pela contabilidade das atividades da SCP, utilizando, para tanto, as regras e procedimentos da legislação brasileira e as cláusulas deste Contrato;

m) Pagar aos Sócios Participantes os rendimentos a que fizerem jus, na forma e prazo previstos neste Contrato;

n) Fixar os critérios e conceitos gerais e específicos da operação da SCP para operacionalização das atividades do Empreendimento, bem como definir, rever e alterar seus

padrões, procedimentos e rotinas, sempre que julgar conveniente, tendo em vista a responsabilidade e controle gerencial de toda e qualquer atividade de locação e serviços desenvolvida no Empreendimento;

- o) Submeter-se ao fiel cumprimento das normas e à legislação brasileira disciplinadora das atividades que forem desenvolvidas no Empreendimento;
- p) Abrir, manter e administrar contas correntes bancárias para a SCP;
- q) Abster-se de assumir em nome da SCP qualquer empréstimo ou obrigação que implique em outorga de garantia, salvo se expressamente autorizado pelo Conselho Fiscal. A realização de empréstimos em nome da SCP para financiamento do capital de giro do Empreendimento poderá ser realizada pela Sócia Ostensiva, sem a necessidade de autorização do Conselho de Representantes, desde que limitado ao valor que corresponder a 30 (trinta) dias de despesas operacionais da SCP;
- r) Apresentar para o Conselho Fiscal da SCP, até o último dia do mês de abril de cada ano fiscal, o balanço anual de suas operações;
- s) Negociar e celebrar contratos de uso de áreas privativas ou comuns, bem como quaisquer contratos que se façam necessárias à operação do Empreendimento;
- t) Vistoriar e receber as Unidades Autônomas após a realização das obras que se façam necessárias, para adequação à atividade do Empreendimento;
- u) Elaborar, durante a operação do Empreendimento, bem como colocar à disposição do público, na página do Empreendimento na rede mundial de computadores (internet), sem prejuízo de enviar à CVM, se houver oferta pública de contrato de investimento coletivo (CIC):

u.1) no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, demonstrações financeiras anuais do empreendimento de locação e serviços, elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 1976, e com as normas contábeis editadas pela CVM, e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e

u.2) no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais do Empreendimento, referentes aos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM.

u.3) As Partes desde já ajustam que, nos termos do artigo 32 da Instrução CVM 602, a partir do terceiro ano após a data de divulgação das demonstrações financeiras anuais auditadas em que se tiver reconhecido, pela primeira vez, receita operacional, os sócios,

reunidos em assembleia, podem dispensar a Sócia Ostensiva do cumprimento de uma ou de ambas descritas nas alíneas “u.1” e “u.2” acima.

Os Proprietários se farão representar perante a Sócia Ostensiva por meio do **Conselho Fiscal**, formado por 3 (três) membros titulares, com as mesmas regras de constituição e funcionamento previstas na Convenção Condominial para os membros do Conselho de Representantes do Condomínio. As Assembleias Gerais de Sócios serão disciplinadas pelas mesmas regras das Assembleias de Condomínio previstas na Convenção Condominial, sendo que suas deliberações serão aprovadas pela maioria dos presentes.

Os Sócios Participantes terão o direito de receber os dividendos decorrentes da operação do *Pool* de Unidades Autônomas Apartamentos da SCP. Para que haja distribuição de dividendos, contudo, deverá ser respeitada a existência de disponibilidade de caixa, tendo em vista a condição de efetiva existência de recursos financeiros positivos resultantes da exploração do Pool realizada até a respectiva data, conforme disposto no item 3.1 e 3.1.1 do Contrato de Constituição da SCP.

Os dividendos distribuídos não possuirão relação direta com a participação dos Sócios nos fundos sociais. O critério para rateio dos dividendos entre os Sócios é o da fração ideal de área de suas respectivas Unidades Autônomas no Empreendimento, conforme tipologias e metragens descritas no **Anexo III** do Contrato de Constituição da SCP.<sup>23</sup>

Os lucros da SCP serão apurados mensalmente, tendo sua destinação definida conforme determinação da Operadora, em conjunto com o Conselho de Representantes, garantida aos Proprietários a participação no lucro proporcional à fração ideal de área de suas respectivas Unidades Autônomas no Empreendimento. A participação dos Proprietários será paga mensalmente, conforme disponibilidade.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Cf. item 3.1.2. da Cláusula Terceira do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

<sup>24</sup> Cf. item 3.1. da Cláusula Terceira do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

## **VI) REMUNERAÇÃO DOS ADQUIRENTES DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO**

A remuneração de cada adquirente de Unidade Autônoma Apartamento corresponderá aos dividendos que a SCP – Sociedade em Conta de Participação criada para gerir a exploração imobiliária do Empreendimento no modelo de *pool*, distribuirá proporcionalmente aos sócios participantes, conforme sua fração ideal de área de seus respectivos Apartamentos no Empreendimento, descontados receitas e gastos os quais também serão rateados entre os sócios participantes mediante este mesmo critério de fração ideal.

Os lucros da SCP serão apurados mensalmente, tendo sua destinação definida conforme determinação da Sócia Ostensiva, em conjunto com o Conselho Fiscal. Os dividendos deverão ser pagos mensalmente pela Sócia Ostensiva até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido<sup>25</sup>.

Os Adquirentes das Unidades Autônomas Apartamentos irão aderir à Sociedade em Conta de Participação mediante assinatura do Termo de Adesão à SCP, a ser celebrado pelo Investidor Adquirente concomitantemente à assinatura ao Compromisso de Venda e Compra, regulando sua relação com a Administradora Condominial.

O Resultado Líquido da operação será calculado de acordo com as regras estabelecidas no Contrato da SCP. Resumidamente, a Sócia Ostensiva deduzirá todas as despesas da operação do Residencial Senior da “Receita Bruta” obtida através da exploração conjunta das Unidades Autônomas e áreas comuns que compõem o Pool. Tais despesas se dividem em despesas operacionais e despesas não operacionais. O valor obtido após as deduções das despesas (operacionais e não operacionais) da Receita Bruta constitui o “Resultado Líquido” da SCP:<sup>26</sup>

São despesas operacionais os seguintes lançamentos:

- a) Tributos incidentes sobre a Receita Bruta (PIS, COFINS, ISS, ICMS e outros que eventualmente substituam esses ou novos que sejam criados);
- b) Taxas e comissões devidas a terceiros decorrentes do agenciamento comercial relativo à geração da receita, inclusive os cobrados por empresas de cartão de crédito e de débito;

---

<sup>25</sup> Cf. item 3.5. da Cláusula Terceira do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

<sup>26</sup> Cf. Item 3.2. da Cláusula Terceira do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

- c) Despesas condominiais ordinárias mensais, relativas à cobertura das despesas necessárias ao funcionamento do Empreendimento, inclusive a Taxa de Administração conforme disposto na Convenção do Condomínio;
- d) Salários e encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e FGTS, relativos aos empregados e que não estejam já inclusas nas taxas condominiais ordinárias;
- e) Passivos trabalhistas devidos em acordo extrajudicial ou de decisão transitada em julgado, decorrentes de demandas propostas contra o Condomínio;
- f) Prêmios de seguros contratados pela ou em nome da SCP, tais como, prêmios de seguro de caráter patrimonial (contra riscos de incêndio da edificação e de seus bens, de roubo, furto, quebra definitiva, destruição ou perdas de bens, instalações e equipamentos, tanto das Unidades Autônomas, como de áreas comuns), de caráter pessoal (contra riscos de acidentes, roubos ou furtos envolvendo, de maneira geral, os usuários do Empreendimento) mesmo que contratados em nome do Condomínio, de seguro de lucros cessantes e outros que a Sócia Ostensiva entenda como pertinente a sua contratação;
- g) Honorários ou remunerações decorrentes de contratos de prestação de serviços, de natureza legal ou contábil (escritórios ou profissionais autônomos de medicina, enfermagem, fisioterapia, advocacia, contabilidade, auditoria ou de computação e outros que existirem); de vigilância, limpeza, manutenção e conservação de bens, equipamentos e instalações das Unidades Autônomas e áreas comuns;
- h) Gastos com a compra ou reposição de materiais, livros, impressos, programas e equipamentos de computação e demais bens e utensílios necessários aos serviços de escritório e de administração da SCP;
- i) Gastos com conserto e manutenção rotineira de mobiliário, equipamentos e elementos de decoração das Unidades Autônomas e áreas comuns de uso, incluindo manutenção dos elementos e partes construtivas componentes;
- j) Gastos com a compra ou reposição de insumos e materiais, de saúde e de maneira geral, necessários à limpeza, conservação e manutenção de áreas, instalações, bens e equipamentos das Unidades Autônomas e áreas comuns de uso;
- k) Contas de telefone, taxas de água, esgoto, energia elétrica, internet, etc;
- l) Gastos com publicidade e marketing, de maneira geral, específicos à promoção da operação da SCP;
- m) Reembolso à Sócia Ostensiva dos gastos com deslocamentos e estadias, salários, benefícios e encargos sociais e fiscais de seus empregados que eventualmente estejam alocados em tempo integral à estrutura administrativa e operacional do Empreendimento para



trabalho exclusivo em benefício da SCP; no caso de alocação parcial, o reembolso será proporcional ao tempo dedicado;

- n) Fundo de Reserva da SCP;
- o) Leasing aprovado pelo Conselho Fiscal;
- p) Despesas não relacionadas ao Objeto Social, tais como, mas não se limitando à perda de capital na alienação de ativos fixos;
- q) Todas as demais despesas necessárias, ainda que aqui não elencadas, mas que sejam necessárias ao funcionamento do Empreendimento e a operação da SCP.

São despesas não operacionais as que decorrem diretamente da propriedade das Unidades Autônomas e não da operação do Pool, sendo elas, exemplificativamente:

- a) Fundo de Reserva Condominial, em percentual definido em Convenção de Condomínio;
- b) Gastos com depreciação e amortização de bens do ativo permanente;
- c) Despesas financeiras;
- d) Tributos, inclusive a provisão para o imposto de renda da pessoa jurídica (IRPJ), contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) e imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU);
- e) Honorários de prestadores de serviço contratados diretamente pelo Condomínio ou pela SCP, após autorização do Conselho de Representantes do Condomínio ou Conselho Fiscal desta SCP, para fins de auditoria, avaliação, parecer e outros, sejam eles de propósito técnico, legal, contábil e/ou consultivo, como por exemplo, asset manager (gerenciador de ativos);
- f) Provisões e/ou reservas de contingências estabelecidas no orçamento anual, bem como despesas condominiais extraordinárias.

Assim, o valor obtido após estas deduções é chamado de “Resultado Líquido”, sendo que considera-se “Receita Bruta” aquela resultante das receitas advindas com a locação das Unidades Autônomas Apartamentos (locação diária ou mensal), aluguéis das áreas condominiais para eventos e palestras, serviços de lavanderia, telecomunicações, locação de equipamentos, serviços de *transfer*, estacionamento, serviço de fornecimento de alimentação (refeições, abastecimento de frigobar, serviço de quarto), serviços de apoio de enfermagem e/ou médico (*home care*), dentre outros, advinda da exploração do Pool feita pela Sócia Ostensiva nas Unidades Autônomas e áreas e equipamentos comuns.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Cf. Item 3.2.1 da Cláusula Terceira do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

## VII) REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL/SÓCIA OSTENSIVA

A Sócia Ostensiva, a título de remuneração, terá o direito de receber uma **Taxa de Operação**<sup>28</sup>: A Sócia Ostensiva, em remuneração às atividades de administração da SCP e exploração do Pool, bem como da cessão da marca “IKIGAI” receberá mensalmente Taxa de Operação, calculada com base em percentual de 24% (vinte e quatro por cento) do valor total do Resultado Líquido mensal da SCP. Ressaltando que o Resultado Líquido é o valor obtido, a cada mês, a partir da Receita Bruta, subtraídas as despesas relacionadas no Capítulo IV supra (despesas Operacionais e despesas não operacionais).

Há ainda que se destacar que a Administradora Condominial também receberá a remuneração devida pelo Contrato de Administração Condominial, um valor mensal no montante de R\$250,00 (duzentos e cinquenta reais), valor que será corrigido conforme previsão contratual, multiplicados pelo número de unidades autônomas Apartamentos, a serem pagos, mediante rateio, com base na fração ideal de cada proprietário.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Cf. Item 4.1 da Cláusula Quarta do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

<sup>29</sup> Cf. Cláusula Quarta item 4.1.1. do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Senior.

## **VIII) CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADAS AO ADQUIRENTE**

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

De acordo com o Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária para fins de Investimento Imobiliário, cabe ao adquirente da Unidade Autônoma Apartamento, o pagamento de todas as despesas decorrentes da outorga e registro da escritura de compra e venda de sua Unidade. Dentre estas despesas encontra-se o pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).<sup>30</sup>

O ITBI será pago por ocasião da lavratura da escritura pública de compra e venda da Unidade Autônoma, e sua alíquota será de 2% do valor de avaliação do imóvel, conforme legislação vigente no Município de Gravataí, Lei nº 3.560, de 05 de dezembro de 2014.

### **Despesas cartorárias (Registro de Imóveis e Tabelionato)**

Além do pagamento do ITBI correrão por parte dos adquirentes das Unidades Autônomas Apartamentos os custos envolvidos com emolumentos cartorários e demais custas devidas ao Cartório de Registro de Imóveis e ao Tabelionato para fins de lavratura da escritura pública de compra e venda.

### **Despesas Condominiais Extraordinárias:**

Os adquirentes das Unidades Autônomas Apartamentos serão também condôminos do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÊNIOR LIVING GRAVATAÍ”. Dessa maneira, os adquirentes terão de arcar com as despesas condominiais extraordinárias relativas ao Condomínio. As despesas condominiais ordinárias do condomínio ficarão abarcadas na operação de Administração Condominial como um todo, pelo que serão de responsabilidade da Administradora Condominial na qualidade de administradora do empreendimento, salvo em não havendo disponibilidade de caixa, momento em que os condôminos/sócios participantes, deverão aportar valores.

---

<sup>30</sup> Cf. Parágrafo Segundo da Cláusula Oitava do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária para fins de Investimento Imobiliário.

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

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

Nas hipóteses de suspensão ou modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido a ela, devem ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da suspensão ou 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 (§ 4º, do art. 23 e art. 25 da Instrução CVM 602). Em caso de não haver manutenção, o investidor terá direito à restituição integral dos valores pagos por estes e por ela recebidos, em moeda corrente nacional, na conta bancária que os mesmos indicarem, em até 30 (trinta) dias.

## X) SOCIEDADE CORRETORA AUTORIZADOS PARA DISTRIBUIÇÃO DOS CIC

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

Abaixo seguem as informações da Distribuidora da Oferta, **sem prejuízo de outras que venham a ser selecionadas e autorizadas, além de devidamente qualificadas durante a Oferta**, as quais de igual forma serão supervisionadas pela Ofertante e serão divulgadas no *website* do Empreendimento:

<b>Imobiliária</b>	<b>CRECI RS</b>	<b>Telefone de contato</b>
Trend Investimentos Imobiliários	CRECI 24664 J	(51) 3519.8297

## **XI) SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS**

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

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

## **XII) FATORES DE RISCO INERENTES À AQUISIÇÃO DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO (AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO)**

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

A decisão de investimento demanda complexa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes. Recomenda-se que os potenciais compradores avaliem juntamente com sua consultoria financeira e jurídica os riscos associados a esse tipo de investimento.

Os negócios, a situação financeira e o desempenho do Empreendimento “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÊNIOR LIVING GRAVATAÍ” (operado sob a denominação comercial “Ikigai Senior Living”), bem como o valor patrimonial da Unidade Autônoma Apartamento adquirida, podem ser materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo apontados e, por conseguinte, impactar no investimento imobiliário.

Os **FATORES DE RISCO INERENTES À AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO** 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 Ofertante, também podem vir a impactar o Empreendimento, e deverão ser considerados pelos potenciais adquirentes no momento da compra.

### **FATORES DE RISCO INERENTES À AQUISIÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO**

- 1. A Unidade Autônoma Apartamento adquirida não poderá ser destinada para uso residencial ou comercial pelos adquirentes, os quais são obrigados a aderir ao *pool* de locação nos moldes propostos.** Mesmo que o Empreendimento apresente desempenho financeiro abaixo do esperado ou abaixo do apontado no Estudo de Viabilidade do projeto “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÊNIOR LIVING GRAVATAÍ” (operado sob a denominação comercial “Ikigai Senior Living”), o adquirente não possui a prerrogativa de retirada de sua Unidade Autônoma Apartamento do *pool*, não podendo entregá-la para um terceiro que não seja a Administradora Condominial. Assim, ao adquirir Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento(s) o adquirente assume o risco de destinar seu(s) imóvel(is) à exploração exclusiva de atividade de

locação mediante a adesão ao *pool* em conjunto com os demais adquirentes, até o final do prazo do contrato firmado com a Administradora Condominial, qual seja, 25 (vinte e cinco) anos contados do início da operação do Empreendimento.

- 2. A Ofertante não terá qualquer responsabilidade pelo pagamento dos dividendos do Empreendimento após a entrega das Unidades Autônomas Apartamentos.** Os adquirentes das Unidades Autônomas Apartamentos receberão mensalmente dividendos derivados da exploração das unidades, conforme estabelecido no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação. A Ofertante não se responsabiliza pelo risco do não pagamento dos dividendos pela Administradora Condominial/Sócia Ostensiva da SCP.
- 3. Os Contratos celebrados com a Administradora Condominial são a prazo determinado e não estão sujeitos a renovação automática.** Assim, ao final do prazo de vinte e cinco anos do Contrato de Administração Condominial e da Sociedade em Conta de Participação, caso a Administradora Condominial não tenha interesse em continuar operando o empreendimento, os adquirentes deverão estar preparados a empreender esforços para contratar nova Administradora Condominial para dar continuidade às atividades do Residencial Sênior com Serviços. Ademais, não é possível garantir ou afirmar que, no caso de contratação de outra Administradora Condominial no futuro, serão mantidas as mesmas condições dos atuais Contratos.
- 4. Há a possibilidade de a Ofertante não comercializar todas as Unidades Autônomas Apartamentos que compõem o Residencial Sênior com Serviços.** Nessa hipótese, a Ofertante se sub-rogará na mesma posição que têm os investidores adquirentes na condição de titulares de Unidades Autônomas Apartamentos, de forma que, havendo um número significativo de unidades não alienadas, a Ofertante poderá vir a exercer influente poder de voto nas assembleias de condôminos.
- 5. A expectativa de rentabilidade estimada no Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira do empreendimento poderá não ocorrer.** A expectativa de rentabilidade apontada pelo Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira poderá não ocorrer e, neste sentido, a rentabilidade auferida poderá ser inferior aos percentuais apresentados no referido documento. Ademais, conforme consta do próprio Estudo, o fluxo de



caixa é estimado e baseado em informações atuais do mercado, podendo não ocorrer, correspondendo a estimativa ali referida como promessa de resultado.<sup>31</sup>

O retorno financeiro do Empreendimento depende de inúmeros fatores, como a demanda por locação com serviços destinada ao público sênior na região onde se localiza o empreendimento, a capacidade de praticar os valores locativos pretendidos pela Administradora Condominial, o controle dos custos de manutenção e despesas do Residencial de forma geral e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade da Ofertante ou da Administradora Condominial, 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 disponibilizado aos Adquirentes, o qual foi baseado em diversas premissas e informações prospectivas que podem vir a não se materializar.

- 6. As Unidades Autônomas Apartamentos que integram o Empreendimento poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização, podendo, inclusive, gerar prejuízo.** Poderá ocorrer uma baixa demanda por locação das Unidades Autônomas Apartamentos, por fatores diversos, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse no Empreendimento, refletindo em uma redução da procura por imóveis para locação com serviços e, conseqüentemente, da receita gerada. A rentabilidade da operação de locação com serviços poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância de suas Unidades Autônomas Apartamentos, sendo que sua baixa utilização, com a conseqüente ausência de receitas, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, significando a necessidade de aportes de valores na SCP, de forma a cobrir prejuízos.
  
- 7. Em caso de Resultado Operacional negativo não haverá dividendos a serem distribuídos pela SCP aos sócios, os quais, inclusive, deverão realizar os aportes necessários, na medida e na proporção do seu capital social, a fim de equalizarem o resultado da SCP.** É importante ressaltar que o risco de prejuízo em caso de insucesso da exploração deste tipo de atividade atinge os Investidores Adquirentes, na qualidade de sócios participantes da SCP,

---

<sup>31</sup> Conforme informação contida na pg. 60 do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira do Residencial Sênior.

assumindo estes também os riscos imobiliários relacionados ao Empreendimento, incluindo o risco de desvalorização das suas unidades para revenda (seja em decorrência de desvalorização do mercado imobiliário como um todo ou da região em que se localiza o Empreendimento, seja em razão de resultados insatisfatórios do Residencial), com a consequente perda do valor investido.

Os Investidores Adquirentes poderão não obter lucro no caso de o Empreendimento não ter Resultado Operacional satisfatório. Isso porque a remuneração dos Investidores Adquirentes está atrelada ao Resultado Operacional positivo da SCP cujo objeto é a exploração do Residencial, sendo que farão jus a dividendos no caso de haver Lucro Operacional Líquido, consoante previsto no Contrato de Constituição da SCP. Assim, no caso de insucesso do Empreendimento, os Investidores Adquirentes poderão, inclusive, suportar prejuízos na medida em que deverão, como sócios participantes da SCP, aportar os recursos necessários, cada um na proporção do fundo social que detiver, a fim de equalizarem o resultado da SCP.

- 8. A Taxa Interna de Retorno (TIR) apresentada no Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira pode variar significativamente conforme a condição de pagamento negociada.** O Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira refere que a TIR foi calculada sem considerar taxa de financiamento por terceiros, o que poderá adicionar custos com juros, alterando a TIR do negócio de forma negativa em relação a apurada no estudo. Nesse sentido, o investidor deve analisar a TIR apresentada no Estudo, considerando que esta não leva em consideração a existência de saldo a financiar após a entrega da unidade, o que pode acarretar cobrança de juros no saldo devedor financiado.
- 9. O surgimento de novos concorrentes e/ou o fortalecimento dos concorrentes já existentes pode alterar a dinâmica do mercado.** O setor de residenciais sênior no Brasil observa um recente movimento de profissionalização, com iniciativas estruturadas e atenta a demandas do público sênior, fatores que podem levar ao surgimento de concorrentes prejudicando a situação financeira e os resultados operacionais do Residencial Sênior. Além disso, o Estudo de Viabilidade apurou que não existem barreiras de entrada nesse seguimento de mercado, o que significa que é possível que outros empreendimentos, ainda que atualmente não estejam em planejamento ou sobre os quais não se tenha conhecimento, venham a ser implantados no médio prazo naquela região, o que poderia prejudicar os resultados do Empreendimento e a remuneração dos Investidores, provocando eventual vacância de Unidades Autônomas Apartamentos ou diminuição forçada dos preços de estada para

patamares inferiores aos pretendidos pela Administradora Condominial. Por isso, deve ser levada em conta a possibilidade de que tais concorrentes passem a oferecer produto equivalente e, assim, tornem-se competidores do Empreendimento.

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

O atraso na conclusão das obras de Retrofit e da mobília e equipagem do Empreendimento acarretará na demora em se iniciar a Operação, o que, a depender dos índices de inflação e taxas de juros praticadas no mercado financeiro, poderá alterar substancialmente o fluxo de retorno previsto no Estudo de Viabilidade e, por conseguinte, diminuir a taxa de retorno esperada pelo investidor. Eventual atraso na entrega pode configurar modificação de Oferta, com a consequente incidência da possibilidade do investidor revogar a aceitação da Oferta, nos termos do § 4º, do art. 23 da Instrução CVM 602, já detalhada no Capítulo IX do presente Prospecto.

**11. As Unidades Autônomas Apartamentos estão sujeitas a desvalorização tendo em vista, inclusive, sua destinação específica para uso como Residencial Sênior com Serviços.**

A venda de Unidades Autônomas Apartamentos atreladas a Contrato de Sociedade em Conta de Participação (sistema de *pool*) para operação de locação está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a Unidade Autônoma Apartamento ora adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual. A escassez de financiamentos, o aumento de taxas de juros e possíveis recessões econômicas podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou residenciais sênior com serviços, trazendo decréscimo ou estagnação no valor do imóvel com uso e destinação exclusiva ao público sênior.

**12. Responsabilidade civil, trabalhista, previdenciária e tributária dos investidores decorrente da operação do hotel.**

Eventuais processos judiciais e administrativos, ou quaisquer tipos de reivindicações monetárias, sejam cíveis, trabalhistas, previdenciários, tributários, ambientais, ações civis públicas, ações populares, e outros, movidos contra o Empreendimento ou da exploração da atividade em residencial sênior pela Operadora, poderão gerar prejuízo ao Resultado Operacional e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores Adquirentes. Também, os Investidores Adquirentes, na qualidade de proprietários das unidades do Residencial Sênior, poderão ser responsabilizados em decorrência destas demandas, ainda que indiretamente, por meio da SCP da qual são sócios participantes.

- 13. A existência de passivos ambientais.** A Ofertante realizou diversos estudos e pesquisas pertinentes à questão ambiental, não tendo visualizados riscos ou passivos já existentes. Ademais, importante destacar que o edifício em que será operado o Empreendimento, teve sua construção concluída há anos, minimizando assim os riscos ambientais decorrentes da construção. Contudo, diante da obra de “retrofit” e dos riscos inerentes a qualquer tipo de operação, os Investidores devem ter ciência de eventualmente surgirem passivos ambientais.
- 14. A possibilidade de o estudo de viabilidade econômica e financeira não ser confiável pela ausência de empreendimentos comparáveis em operação no mercado, bem como por qualquer outro fator que possa comprometer suas conclusões.** Embora o Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira do Empreendimento forneça ampla gama de informações sobre cenário econômico e mercadológico, o próprio informa aos Investidores que o segmento de Sênior Living no Brasil e, especialmente no Rio Grande do Sul, está em estágio incipiente. Portanto, os Investidores têm ciência de que há pouca base de referência de empreendimentos similares em operação.
- 15. A possibilidade da taxa interna de retorno ser inferior à projetada para o investidor que optou pela aquisição financiada da unidade autônoma.** Os adquirentes estão cientes de que, caso tenham optado pelo financiamento da unidade autônoma, a taxa interna de retorno do empreendimento poderá ser inferior à projetada. A Ofertante ressalta que o financiamento é uma negociação distinta da operação do empreendimento e que a projeção dos rendimentos não englobam gastos com a aquisição da unidade.
- 16. A possibilidade de incidência de conflito de interesses entre Ofertante e Administradora Condominial, diante do fato de que as empresas possuem o mesmo administrador.** Tanto a empresa Ofertante, quanto a Administradora, foram idealizadas e constituídas pelo administrador Rafael Figueira Severo, e, apesar de possuírem o mesmo administrador e temporariamente a mesma sede, são empresas com objetos e objetivos distintos, contabilidade e funcionários independentes, não se tratando de grupo econômico, tampouco havendo confusão patrimonial entre elas. Porém, embora atuem em frentes distintas, há que pontuar a possibilidade de incidência de conflitos de interesses na operação, uma vez que ambas as empresas possuem o mesmo administrador, o senhor Rafael Severo, e, portanto, a posição que o mesmo ocupa em ambas as empresas pode vir a interferir no julgamento e tomada de decisões.