



Rio de Janeiro, 15 de fevereiro de 2017.

À

**Comissão de Valores Mobiliários - CVM**

Superintendência de Registro de Valores Mobiliários - SRE

Rua Sete de Setembro, 111, 30º andar

CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ

**Att.: Sr. Dov Rawet**

Superintendente de Registro de Valores Mobiliários

**Ref.: *Pedido de Dispensa de Registro de Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo do Empreendimento denominado de “Cedros Condohotel Leme”.***

**CEDROS 02 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.104.874/0001-04, com sede na Cidade de Leme, no Estado de São Paulo, na Avenida Joaquim Lopes Aguilla, S/N – Bairro Centro de Leme, CEP 13.614-162, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Incorporadora”); e **SAFE ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.979.378/0001-59, com sede social na cidade de Americana, no Estado de São Paulo, na Avenida Campos Sales, nº 420, bairro Jardim Girassol, CEP 13465-590, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Administradora Hoteleira” e, em conjunto com a Incorporadora, “Ofertantes”), vêm, com fulcro no (i) artigo 19, § 5º, inciso I da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro 1976, conforme alterada (“Lei 6.385/76”); (ii) artigo 4º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400/03”); (iii) artigo 21, § 6º, inciso I da Lei 6.385/76; (iv) no artigo 2º, § 3º inciso III da Lei 6.385/76, em conjunto com o artigo 3º, §2º da Instrução CVM 400/03; e (v) nos termos da Deliberação CVM nº 734, de 17 de março de 2015, conforme alterada (“Deliberação CVM 734/15”), expor e requerer o seguinte:

## **1. EMPREENDIMENTO CEDROS CONDOHOTEL LEME**

1.1. O empreendimento hoteleiro denominado “Cedros Condohotel Leme”, será desenvolvido pela Incorporadora, no Município de Leme, no Estado de São Paulo, sob modalidade Condohotel, e administrado pela Administradora Hoteleira (“Empreendimento”), e contará com 84 (oitenta e quatro) quartos de hotel com aproximadamente 13,97m<sup>2</sup> de área privativa, dentre os quais 6 (seis) serão quartos para pessoas portadoras de necessidades especiais (PNE) com área privativa de aproximadamente de

22,31m<sup>2</sup> (“Unidades Imobiliárias”) e respectivas áreas comuns, que estarão sujeitos à convenção de condomínio no Empreendimento.

1.2. Nas áreas comuns se localizarão um estacionamento rotativo com um total de 49 (quarenta e nove) vagas, sendo 46 (quarenta e seis vagas) cobertas no subsolo do Empreendimento e 3 (três) vagas descobertas para portadores de necessidades especiais (PNE) no térreo, acesso ao hall dos elevadores, escadas, refeitório, carga e descarga, rouparia limpa, rouparia suja, almoxarifado/despensa, lixo refrigerado/seco, vestiário feminino, vestiário masculino, arquivo morto e manutenção e rampa de acesso ao térreo, entrada “SAS” (sistema de fechamento automático), lobby, refeitório, loja, estoque da loja, balcão, apoio da recepção, gerência, armário lixo, CPD, copa, despensa, área comercial/prestação de serviço, banheiro masculino “WC”, banheiro feminino “WC”, maleiro, banheiro “WC”, depósito, subestação, 02 (dois) elevadores, escadas, circulação, rouparia, área técnica e casa de máquinas

1.3. A incorporação do Empreendimento é realizada pela Incorporadora nos termos da Lei 4.591/64, tendo o projeto de edificação aprovado pelo Município de Leme, em 07 de janeiro de 2015, sob o nº 9613/14, com alvará nº 591/14, e a incorporação registrada, em 18 de maio de 2015, sob o nº 135.031 na matrícula de nº 49.613 (R.04) do Registro de Imóveis da Comarca de Leme, Estado de São Paulo (“Memorial de Incorporação”).

1.4. As Unidades Imobiliárias, que corresponderão aos quartos de hotel, farão jus à fração ideal do terreno e das partes comuns do Empreendimento, e receberão matrículas próprias e individualizadas no Registro Geral de Imóveis, após a concessão do Habite-se, pela autoridade administrativa, e a averbação da construção das edificações.

1.5. O Empreendimento será explorado sob a forma de um Condohotel, na qual cada um dos quartos constituirá uma Unidade Autônoma, que será utilizada na exploração da atividade hoteleira indistinta e conjuntamente com os demais quartos. O proprietário ou titular de direitos aquisitivos sobre Unidade Autônoma não poderá usá-la para fins residenciais, tampouco poderá transferir a posse, que inclui o direito de uso, gozo e fruição de sua Unidade Autônoma a terceiro, que não seja para a exploração da atividade hoteleira em conjunto com todas as demais Unidades Autônomas no âmbito do Empreendimento.

1.6. A exploração econômica do Empreendimento será realizada pela Sociedade em Conta de Participação Leme SP (“SCP”), sociedade em conta de participação, constituída pela Administradora Hoteleira, na qualidade de sócia ostensiva da SCP e responsável pela administração do Empreendimento, e pela Incorporadora, inicialmente na qualidade de participante da SCP, da qual deverão obrigatoriamente participar os investidores que venham adquirir as Unidades Autônomas, na qualidade de sócios participantes, por meio da cessão das cotas da SCP até então de titularidade da Incorporadora aos referidos investidores.

1.7. Os investidores que adquirirem Unidades Imobiliárias deverão, por meio de um Contrato de Locação, conforme abaixo identificado, transferir a posse, que inclui o direito de uso, gozo e fruição das Unidades Imobiliárias, a título de locação, bem como o direito de uso, gozo e fruição das

benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, pelo tempo de vigência da SCP, para que a Administradora Hoteleira, na qualidade de Sócia Ostensiva, as explore conjuntamente, visando à obtenção de resultados comuns. Inicialmente, a locação é celebrada entre a Incorporadora e a Administradora Hoteleira, na qualidade de sócia ostensiva da SCP e, em razão de cláusula de vigência presente no contrato de locação, os investidores adquirentes de Unidades Imobiliárias, se sub-rogarão automaticamente nas obrigações e direitos da Incorporadora, na qualidade de locadores das Unidades Imobiliárias, no Contrato de Locação

1.8. Em razão da exploração do Empreendimento na modalidade Condohotel, toda Unidade Autônoma, deverá estar vinculada à exploração por meio da SCP. Nesse sentido, os investidores adquirentes das Unidades Imobiliárias, deverão obrigatoriamente aderir à SCP e assumir a obrigação de em caso de alienação de suas Unidades Imobiliárias transcrever, na íntegra, todas as disposições contidas no item (J) “Condições Específicas do Empreendimento e Declarações do Comprador”, do Compromisso de Venda e Compra, de sorte que o futuro comprador tome conhecimento das condições específicas do Empreendimento, e, por conseguinte, se sub-rogue em todos os direitos e obrigações aplicáveis ao Empreendimento.

1.9. Os investidores adquirentes das Unidades Autônomas, enquanto proprietários das mesmas, farão jus ao recebimento de aluguel, em razão do Contrato de Locação, e também às distribuições dos resultados da exploração hoteleira do Empreendimento no âmbito da SCP, na qualidade de sócios participantes.

## **2. CONFORMAÇÃO CONTRATUAL**

2.1. Devido à natureza do Empreendimento e a forma de exploração do mesmo na modalidade Condohotel, o investimento no mesmo deverá ser realizado pelos investidores não somente na aquisição das Unidades Autônomas, mas também na participação do investidor no âmbito da SCP, para garantir a vinculação de todas as Unidades Autônomas na exploração hoteleira do Empreendimento.

2.2. Assim de forma a viabilizar tal estrutura de investimento foi elaborado um arranjo contratual que envolve os seguintes contratos no âmbito do Empreendimento (“Contratos de Investimento Coletivo”):

- i) Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças (“Compromisso de Venda e Compra”);
- ii) Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (“Instrumento de Constituição de SCP”);
- iii) Instrumento de Locação Não Residencial e Outras Avenças (“Contrato de Locação”);

2.3. Dessa maneira, os Contratos de Investimento Coletivo serão os instrumentos utilizados para a captação de recursos do público investidor, para aplicação no Empreendimento, a ser implantando e gerenciado exclusivamente pela Incorporadora e/ou Administradora Hoteleira, com a promessa de recebimento resultado originados do Empreendimento, sendo assim, classificado com “contratos de investimento coletivo” nos termos do inciso IX, do artigo 2º, da Lei 6385/76, estando portanto, a sua oferta pública sujeita à disciplina da CVM.

#### *Resumo do Compromisso de Venda e Compra*

2.4. A Incorporadora, por meio do Compromisso de Venda e Compra a ser celebrado com os investidores, se compromete vender e entregar aos mesmo Unidades Imobiliárias com suas correspondentes frações ideais das áreas comuns

2.5. A construção das Unidades Imobiliárias, e de todo o Empreendimento, será da responsabilidade da Incorporadora, sendo que a propriedade dos investidores adquirentes sobre as respectivas Unidades Imobiliárias somente se consolidará se houverem sido quitadas integralmente as parcelas previstas no Contrato de Compra e Venda, compreendendo o valor do imóvel e as obrigações pecuniárias acessórias.

2.6. O preço mínimo previsto a ser pago pelo Investidor para a aquisição da propriedade da Unidade Imobiliária será de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), diante disto, as Unidades Autônomas deverão ser comercializadas de forma a respeitar o disposto no item “a” do inciso “III” da Deliberação CVM 734/15, garantindo assim a adequação do público alvo do Empreendimento nos termos da Deliberação CVM 734/15. Em caso de aquisição com pagamento parcelado, o Preço Mínimo será corrigido a partir do dia primeiro do mês de assinatura do Compromisso de Venda e Compra, pelo (a) INCC, que será aplicado mensal e cumulativamente, até o mês da expedição do Habite-se e entrega das chaves; e pelo (b) IGP-M, que passará a ser aplicado, mensal e cumulativamente, em prosseguimento ao reajuste anterior, a partir do mês imediatamente seguinte ao da expedição do Habite-se e entrega das chaves, acrescido dos juros de 1% (um por cento) ao mês.

2.7. Em caso de inadimplemento do pagamento do preço pelo promitente comprador serão aplicados os seguintes encargos: (a) atualização “pro rata die”, no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento com base no sistema de reajuste e correção estabelecido neste instrumento; (b) juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido das atualizações previstas na alínea "a" supra; (c) multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor da prestação em atraso já acrescido das atualizações previstas nas alíneas "a" e "b"; (d) reembolso de todas as despesas incorridas com a respectiva cobrança, além de honorários de advogado, fixados no patamar de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito na hipótese de cobrança extrajudicial e 20% (vinte por cento) na hipótese de aforamento de qualquer demanda.

#### *Resumo do Instrumento de Constituição de SCP*

2.8. Farão parte da SCP (i) a Administradora Hoteleira, na qualidade de sócia ostensiva, e todos os investidores e futuros proprietários, promissários compradores e cessionários das Unidades

Imobiliárias como sócios participantes, sendo que, inicialmente, a Incorporadora será a sócia participante, que por ocasião da venda das Unidades Autônomas aos investidores, deverá ceder as suas participações na SCP aos referidos investidores adquirentes das Unidades Autônomas.

2.9. Os sócios participantes deverão aderir à SCP por meio da celebração do “Termo de Adesão a Sociedade em Conta de Participação e Compromisso de Investimento em Unidades Imobiliárias Hoteleiras no Âmbito do Cedros Condohotel Leme”.

2.10. A contribuição dos sócios da SCP para a formação dos fundos sociais será realizada por meio do pagamento de uma cota em dinheiro, no valor unitário de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) cada, conforme quadro a seguir:

<b>SÓCIOS</b>	<b>COTAS</b>	<b>VALOR</b>	<b>PARTICIPAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL (%)</b>
SÓCIA OSTENSIVA	6	R\$ 12.000,00	7%
SÓCIOS PARTICIPANTES	84	R\$ 168.000,00	93%

2.11. A responsabilidade dos sócios participantes será limitada à sua participação nos fundos sociais. As cotas serão inicialmente subscritas pela Incorporadora, e cedidas para os Investidores quando da aquisição da Unidade Autônoma. Para que seja mantido o objeto do Empreendimento, sempre que uma Unidade Autônoma for cedida, deverá ocorrer a cessão também da cota do Fundo Social a ela referente.

2.12. Dentre os direitos dos Sócios Participantes na SCP está o de receber a parte a que fizerem jus na distribuição do “resultado líquido das operações” objeto da SCP, nos termos previstos no Instrumento de Constituição de SCP. Adicionalmente, em razão de sua condição de locadores, os Sócios Participantes terão direito de receber os aluguéis inerentes ao Contrato de Locação celebrado com a Sócia Ostensiva. É importante frisar que os Sócios Participantes se obrigarão, sempre que alienarem suas unidades autônomas, a ceder ao adquirente conjuntamente, sua participação na SCP. No mesmo sentido, a cessão da participação exigirá a concomitante alienação da unidade autônoma, sendo que o Sócio Participante adquirente responderá pelos débitos do alienante.

2.13. Os sócios participantes da SCP, reunidos em Assembleia Geral, poderão nomear e eleger 3 (três) representantes efetivos, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos sucessivamente, por iguais períodos, os quais formarão o Conselho de Representantes para representá-los perante a sócia ostensiva e a SCP. Poderão, ainda, ser eleito 2 (dois) representantes suplentes, objetivando a substituição do representante efetivo, na hipótese de falta ou impedimento de cada um desses últimos, prevalecendo sempre o critério, para substituição, do representante suplente mais votado e, sucessivamente, os critérios de antiguidade no cargo e de idade.

2.14. No âmbito da SCP será instituído um fundo de reserva, necessário à existência e gerenciamento do Condohotel pela SCP, cujos valores poderão ser utilizados pela SCP desde que aprovado com o Conselho de Representantes, e que será composto mediante a retenção mensal de:

- (a) 1% (um por cento) da receita bruta operacional mensal, durante o primeiro, segundo e terceiro anos de operação da SCP; e
- (b) 2% (dois por cento) da receita bruta operacional mensal, a partir do quarto ano de operação da SCP.

2.15. A SCP terá a duração de 8 (oito) anos a partir do início da fase operacional (abertura ao público) do Empreendimento, prorrogáveis, por igual período, no caso de ausência de manifestação expressa dos sócios até o prazo de 30 (trinta) dias antes do término da vigência da SPC. Os sócios participantes e a sócia ostensiva não terão qualquer direito de se retirar da SCP, ressalvados os casos expressamente previstos no Instrumento de Constituição de SCP, a qual poderá ser extinta, independentemente de motivo, no termo final de sua vigência, conforme previsto no Instrumento de Constituição de SCP, não obstante, a SCP poderá ainda ser extinta por iniciativa dos Sócios Participantes e aprovação em Assembleia nos seguintes casos:

- a) Na ocorrência de infração contratual, de fatos que caracterizem comprovada e grave negligência, desídia ou má gestão da sócia ostensiva, decorrente das obrigações previstas na Cláusula 9, e na hipótese da Cláusula 13 do Instrumento de Constituição de SCP, desde que confirmados por relatório de auditoria independente;
- b) Se a SCP deixar de, cumulativamente: (i) promover o pagamento de dividendos aos Sócios Participantes; e (ii) auferir resultados líquidos negativos por período superior a 06 (seis) meses, sem que, para tanto, haja motivos relevantes; e
- c) Na hipótese prevista no parágrafo 2º do artigo 994 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (declaração de falência da sócia ostensiva), ou, ainda, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial.

2.16. Caso a Sócia Ostensiva não alcance resultados pactuados no Instrumento de Constituição de SCP, os sócios participantes poderão considerar tal ocorrência como condição resolutive do Instrumento de Constituição de SCP. Para o exercício desta opção, os sócios participantes deverão notificar a sua decisão à sócia ostensiva, por escrito com prova de recebimento, com 30 (trinta) dias corridos de antecedência, período no qual se fará o acerto de contas entre os sócios.

#### *Resumo do Contrato de Locação*

2.17. Por meio do Contrato de Locação as Unidades Imobiliárias serão locadas à SCP pelo prazo de 10 (dez) anos contados de sua assinatura (10 de dezembro de 2015), prorrogáveis, por mais 8 (oito) anos, na hipótese de existir a prorrogação do prazo de duração da SCP, sendo certo que, a qualquer tempo, a extinção da SCP implicará na automática e simultânea extinção do referido Contrato de Locação.

2.18. Caso as atividades operacionais do Empreendimento não sejam iniciadas no prazo de até 6 (seis) meses contados da data de averbação do Habite-se do imóvel, o Contrato de Locação terá

seu prazo de vigência acrescido da mesma quantidade de dias correspondente ao referido período de extensão.

**2.19.** A Sócia Ostensiva não poderá utilizar o imóvel para finalidade diversa da prevista no referido Contrato de Locação, nem qualificar como seu o imóvel, nem alienar, hipotecar ou de qualquer forma turbar os direitos de posse e/ou propriedade que sobre ele detenham os sócios participantes e seus sucessores, entendido que serão nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que assim se qualifiquem, observada a possibilidade de ceder seus direitos inerentes ao referido Contrato de Locação, sem necessidade de prévia anuência dos Sócios Participantes, a qualquer sociedade que, direta ou indiretamente, a qualquer tempo, detenha o controle, ou pela qual seja controlada ou que estejam sob o controle comum de um mesmo acionista/sócio, nos termos definidos na legislação vigente.

### **3. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

3.1. O Empreendimento fica localizado na Cidade de Leme no Estado de São Paulo. Conforme os últimos dados divulgados pelo IBGE, a população da Cidade de Leme cresceu 8,3% desde o censo de 2010. No período de 2000 a 2010, o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M), que mede o nível de desenvolvimento humano utilizando indicadores de educação (alfabetização e taxa de matrícula), longevidade (esperança de vida ao nascer) e renda (PIB per capita), evoluiu 17,2%.

3.2. O Estudo de Viabilidade e Estimativas Financeiras para o Desenvolvimento de um Projeto Hoteleiro na Cidade de Leme, SP, elaborado por Ágila Consultoria Hoteleira, demonstrou que a Cidade de Leme vem apresentando crescimento de sua população no período 1991 a 2015, sem nenhum período de diminuição.

### **4. DO PEDIDO DE DISPENSA DE REGISTRO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO E DA DISPENSA DE REQUISITOS DE OFERTA PÚBLICA**

4.1. Com base no acima exposto, e com base artigo 19, § 5º, inciso I da Lei 6.385, no artigo 21, § 6º, inciso I da Lei 6.385/76; no artigo 2º, § 3º inciso III da Lei 6.385/76, artigo 4º da Instrução CVM 400/03, do artigo 3º, §2º da Instrução CVM 400/03 e da Deliberação CVM 734/2015, requer à CVM, no âmbito da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários:

- a) a dispensa do registro de oferta pública de distribuição dos Contratos de Investimento Coletivo de que trata o art. 19 da Lei 6.385/76;
- b) a dispensa do registro de emissor de valores mobiliários de que trata o art. 21 da Lei nº 6.385/76;
- c) dispensa da contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do art. 2º, § 3º, inciso III da Lei nº 6.385/76; e

- d) dispensa do cumprimento dos prazos de duração da oferta estabelecidos nos arts. 17 e 18 da Instrução CVM nº 400/2003.

4.2. Nesse sentido, as Ofertantes entendem pelo cumprimento dos requisitos previstos na Deliberação CVM 735/2015, conforme abaixo indicado:

- a) os esforços de venda envolveriam Contratos de Investimento Coletivo referentes a unidades imobiliárias autônomas destinadas exclusivamente a investidores que possuam ao menos R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio ou invistam ao menos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na oferta, nos termos do subitem (a) do item III da Deliberação CVM 734/2105;
- b) acompanham o presente pedido o prospecto resumido da oferta, contendo, ao menos, as informações previstas no Anexo II da Deliberação CVM 734/2015 (“Prospecto”) e seus seguintes anexos:

Anexo I do Prospecto:

Minuta do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, por meio do qual os Investidores se comprometem a adquirir as Unidades Imobiliárias;

Anexo II do Prospecto:

Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação Cedros Condohotel Leme, assinado em 15 de fevereiro de 2015, por meio do qual restou constituída a SCP que será responsável por explorar economicamente as Unidades Imobiliárias;

Anexo III do Prospecto:

Instrumento de Locação Não Residencial e Outras Avenças, assinado em 10 de novembro de 2015, por meio do qual as Unidades Imobiliárias serão locadas para serem exploradas economicamente;

Anexo IV do Prospecto:

Estudo de Viabilidade e Estimativas Financeiras para o Desenvolvimento de um Projeto Hoteleiro na Cidade de Leme, SP, elaborado por Ágila Consultoria Hoteleira, contendo as informações previstas no Anexo III da Deliberação CVM 734/2015;

Anexo V do Prospecto:

Memorial de incorporação do Empreendimento, arquivado no Registro de Imóveis da Comarca da Leme/SP, e registrado na Matrícula de nº 49.163 do mesmo Registro de Imóveis sob o registro nº 135.031, juntamente com os demais documentos cujo



rol está elencado no art. 32 da Lei 4.591/64, anteriormente à comercialização das Unidades Imobiliárias;

Anexo VI do Prospecto:

Convenção de Condomínio CEDROS CONDOHOTEL LEME arquivada perante o Registro de Imóveis da Comarca de Leme (SP), conforme AV.07 da matrícula n.º 49.613, que regulamenta os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos, fixando normas de convivência e a forma de administrar o patrimônio.

Anexo VII do Prospecto:

Modelo de declaração do investidor elaborado de acordo com o Anexo I da Deliberação CVM 734/2015;

Anexo VIII do Prospecto:

Declaração, assinada por no mínimo dois sócios, dois diretores estatutários, no caso de um único ofertante, ou um sócio e um diretor estatutário de cada um dos ofertantes, devidamente qualificados, de que as informações fornecidas ao público investidor durante a oferta são verdadeiras, consistentes, completas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;

Anexo IX do Prospecto:

Certidão de ônus reais do imóvel dentro do prazo de validade;

Anexo X do Prospecto:

Certificado de Adesão ao Sistema Ibis Budget assinado entre a Hotelaria Accor Brasil S.A. e Administradora Hoteleira, em 30 de janeiro de 2017;

4.3. Adicionalmente, as Ofertantes, por si e por aqueles que assumirem a sua posição contratual perante os investidores, após a concessão pela CVM das dispensas solicitadas e enquanto a oferta dos Contratos de Investimento Coletivo estiver em curso, se comprometem a cumprir dos requisitos previstos na Deliberação CVM 734/2015, conforme abaixo indicado:

- a) colocar à disposição do público, em página na rede mundial de computadores, os documentos referidos no inciso IV, alínea “a” da Deliberação CVM 734/2015, quais sejam, o Prospecto, o Estudo de Viabilidade, a Declaração do Investidor; Contratos de Investimento Coletivo, Declaração das Ofertantes e Certidão de Ônus Real;
- b) obter dos adquirentes dos Contratos de Investimento Coletivo, por escrito, a declaração de que trata o Anexo I, qual seja a Declaração do Investidor;
- c) fornecer cópia do Prospecto aos corretores de imóveis que participam da intermediação da oferta;

- d) verificar que os adquirentes dos Contratos de Investimento Coletivo cumprem a qualificação mencionada no inciso III, alíneas “a” e “b” da Deliberação CVM 734/2015, fazendo uso de algum dos seguintes documentos: (i) extrato ou comprovante emitido por instituições integrantes do sistema financeiro nacional; (ii) declaração de imposto de renda; ou (iii) escritura de imóvel registrada no Registro Geral de Imóveis (RGI); e
- e) atualizar anualmente o estudo de viabilidade econômica e o prospecto resumido e colocar as respectivas atualizações à disposição do público em página na rede mundial de computadores;
- f) durante a existência do Empreendimento:
  - (i) elaborar e colocar à disposição do público, em página na rede mundial de computadores, no prazo de 60 (sessenta dias) contados do encerramento do exercício, demonstrações financeiras anuais elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 1976, e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e
  - (ii) elaborar e colocar à disposição do público, em página na rede mundial de computadores, no prazo de 45 (quarenta e cinco dias) contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais referentes aos 03 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM;

4.4. As Ofertantes informam ainda, que nesta mesma data todas as peças do material publicitário da oferta estão sendo protocolado para aprovação da CVM em pedido específico.

4.5. Finalmente, as Ofertantes esclarecem que a oferta dos Contratos de Investimento Coletivo se iniciará após a concessão das dispensas após a concessão pela CVM das dispensas solicitadas, de forma que se comprometem a ajustar o Prospecto nesse sentido.

4.6. Todas as comunicações referentes ao presente requerimento poderão ser realizadas por escrito, via fax, correio eletrônico (e-mail) ou através de correspondência, no endereço abaixo indicado.

Para a Incorporadora:

**CEDROS 02 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Avenida Joaquim Lopes Aguiar, S/N-, bairro Centro

Leme, SP, CEP 13.614-162

Endereço da Administração: Rua Dr. Sampaio Peixoto, 161, Cambui, Campinas – SP. CEP: 13.024-420.

At.: *Andre Lanna Moutran*

Tel.: (19) 3305-2222

Correio eletrônico: [andre@grupocedros.com.br](mailto:andre@grupocedros.com.br)

Para a Administradora Hoteleira:

**SAFE ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA.**

Avenida Campos Sales, nº 420

Americana – SP, CEP 13.465-590

At: Gabriel Lanna Moutran

Tel.: (19) 3305-2222

E-mail: [gabriel@safehoteis.com.br](mailto:gabriel@safehoteis.com.br)

Aproveitamos a oportunidade para autorizar o escritório de advocacia abaixo a acompanhar o processo de registro automático da Oferta perante esta D. Comissão e solicitamos que todas as comunicações sejam enviadas com cópia para:

**Lanna Ribeiro & Fragoso Pires Sociedade de Advogados**

Rua Iguatemi, nº 354 - 6º andar

São Paulo – SP, CEP 01451-010

At.: Pedro Lanna Ribeiro

Tel: (11) 3078-7712 / (21)2227-6826

E-mail: [pedro@lccadvogados.com.br](mailto:pedro@lccadvogados.com.br)

Termos em que pede deferimento.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de Assinaturas do Pedido de Dispensa de Registro de Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo).*



---

**CEDROS 02 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Andre Lanna Moutran  
Administrador



---

**SAFE ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA**

Andre Lanna Moutran  
Administrador