

# PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE DEBÊNTURES

(2ª EMISSÃO)

## Companhia de Propósito Específico PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA

Rua Campos Bicudo, 98 - 16º andar - São Paulo - SP  
CGC: 58.798.612/0001-51

captação de

**R\$ 18.000.000,00**

para serem utilizados conforme quadro abaixo:

Aquisição do terreno	4.000.000,00
Despesas pré operacionais	1.116.068,25
Implementação do empreendimento (obras)	12.883.931,75
Total	18.000.000,00

Empreendedores



Operadora Hoteleira



Coordenador

**SUDAMERIS**

Banco Financeiro e  
Industrial de Investimento

Esta operação contou com a participação da  
**Investor Services Consultoria e Negócios S/C Ltda**

# ÍNDICE

## 1.

### **INFORMAÇÕES SOBRE O LANÇAMENTO**

---

INSTRUÇÃO CVM Nº 13/80 3

## 2.

### **INFORMAÇÕES SOBRE A EMPRESA**

---

INSTRUÇÃO CVM Nº 202/93 11  
IAN – INFORMAÇÕES ANUAIS 13  
ITR – INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS 21  
DFP – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS 31

## 3.

### **ANEXOS**

---

ATAS 39  
ESTATUTO SOCIAL 51  
BALANÇO 57  
ESCRITURA DE EMISSÃO 65  
Anexo I à Escritura de Emissão  
CRONOGRAMA FÍSICO - FINANCEIRO E ORÇAMENTO DA OBRA 107  
Anexo II à Escritura de Emissão  
PROJETO, MEMORIAL DESCRITIVO, ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA  
E ALVARÁ DA PREFEITURA 113  
LAUDO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO 161  
CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO 165

**1.**

**INFORMAÇÕES SOBRE O LANÇAMENTO**

---

INSTRUÇÃO CVM Nº 13/80

Emissão de 18.000 (dezoito mil) debêntures da 2ª emissão, dividida em 06 (seis) séries, nominativas, não endossáveis, não conversíveis em ações, da espécie subordinada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na data de emissão, perfazendo o montante de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), deliberada pela Assembléia Geral Extraordinária de 13 de outubro de 1997, objeto de re-ratificação pela Assembléia Geral Extraordinária de 12 de janeiro de 1998, conforme atas publicadas em 28 de janeiro de 1998 e re-ratificada pela Assembléia Geral Extraordinária de 25 de maio de 1998, publicada em 15 de julho de 1998, nos seguintes jornais:

- Diário Oficial do Estado de São Paulo
- Gazeta Mercantil


"O registro da presente distribuição não implica, por parte da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, em garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre as debêntures a serem distribuídas".

Registro da presente emissão na Comissão de Valores Mobiliários - CVM

- 1ª série: SEP/GER/DEB-98/054 em 13/08/98
- 2ª série: SEP/GER/DEB-98/055 em 13/08/98
- 3ª série: SEP/GER/DEB-98/056 em 13/08/98
- 4ª série: SEP/GER/DEB-98/057 em 13/08/98
- 5ª série: SEP/GER/DEB-98/058 em 13/08/98
- 6ª série: SEP/GER/DEB-98/059 em 13/08/98

Data de Início da Distribuição: 23/02/99

  
BANCO FINANCEIRO E INDUSTRIAL DE INVESTIMENTOS S.A.  
**BRUNO - Mécia J. Bruno**   
**BARELOTTI - Amilton José**

  
CIA. DE PROPÓSITO ESPECÍFICO PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA  
**Elie Habaoui**   
**Claude Barelotti**

## 1. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

1.1. Posição na AGE de 08/10/97

Espécie e Classe das Ações	Subscrito e Integralizado	
	Quantidade	Valor (R\$)
Ordinárias .....	191.999	191.999,00
Preferenciais .....	1	1,00
Total.....	192.000	192.000,00

Ações sem valor nominal

## 2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA EMISSÃO

2. 1. **Volume:** R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), na data de emissão.

2. 2. **Série:** A emissão será dividida em 06 (seis) séries, compostas da seguinte forma:

Séries	Qtde. de Debêntures	Vr. de Emissão da Série em R\$, na data de emissão
1ª .....	6.000	6.000.000,00
2ª .....	2.550	2.550.000,00
3ª .....	2.550	2.550.000,00
4ª .....	2.550	2.550.000,00
5ª .....	2.550	2.550.000,00
6ª .....	1.800	1.800.000,00
total .....	18.000	18.000.000,00

2.2.1. As debêntures de todas as séries, serão subscritas em uma única data e integralizadas em datas diversas, conforme o cronograma físico-financeiro das obras do empreendimento, na forma do disposto no item 2.10 desta cláusula, exceto a 1ª série, cuja integralização será realizada à vista, no ato da subscrição;

2.2.2. Dos recursos captados através da integralização das debêntures da 1ª série, o montante equivalente a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), na data da emissão, destinar-se-á ao pagamento da aquisição do terreno, onde será erigido o empreendimento imobiliário, conforme descrito no anexo II da Escritura de Emissão, sob a denominação Análise de Investimento.

2.2.3. Os recursos captados através das integralizações da 2ª, 3ª, 4ª e 5ª séries destinar-se-ão, exclusivamente, para pagamento dos custos e despesas referentes aos serviços descritos nos itens de 01 a 25, do cronograma físico e financeiro do empreendimento, que faz parte integrante da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma de seu Anexo I;

2.2.4. Os recursos captados através da integralização da 6ª série, destinar-se-ão, exclusivamente, à aquisição do mobiliário do empreendimento.

2. 3. **Valor Nominal:** R\$ 1.000,00 (hum mil reais), na data de emissão.

2. 4. **Forma e Inconvertibilidade:** nominativas, não endossáveis, não conversíveis em ações.

2. 5. **Negociação:** As debêntures serão negociadas no mercado secundário através do SND (Sistema Nacional de Debêntures), administrado pela ANDIMA (Associação Nacional das Instituições de Mercado Aberto) e operacionalizado pela CETIP (Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos).

2. 6. **Espécie:** As debêntures de todas as séries serão da espécie subordinada, com participação nos resultados do empreendimento denominado Península Renaissance All-Suites Hotel, a ser construído em terreno de propriedade da EMISSORA, situado na comarca do Guarujá, no Estado de São Paulo, consistente em uma área de 37.260,00 m2, localizada no Sítio Enseada Ponta Grossa, Ilha de Santo Amaro, Península de Tucuruçutuba, cadastrado na Prefeitura Municipal do Guarujá sob o nº 3-0683-001-000, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Guarujá sob matrícula de nº 13.661.

2.6.1. O empreendimento, cujo Projeto, Memorial Descritivo, Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e Alvará da Prefeitura, em seu conjunto, compõem o Anexo II da Escritura de Emissão, será composto por 160 suítes, Administração, Lobby, Centros de Convenção, 02 Restaurantes, Night Club, Clube House, Clube da Ponta, Beach Club, Apoio ao Centro de Convenções, Setor de Serviços, Estacionamento e Plano inclinado de acesso à praia, tudo isso servido por um complexo paisagístico, cuja descrição detalhada encontra-se no Projeto.

2.6.2. A CONSTRUTORA, sem prejuízo do disposto no Contrato de Empreitada por Objeto, datado de 09.10.97, firmado com a EMISSORA, declara expressamente neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, estar de acordo com as seguintes condições:

- a) caso, a seu critério, a CONSTRUTORA venha a subcontratar a obra, de forma total ou parcial, a subcontratação não implicará em presunção de solidariedade do subcontrato, no que se refere às obrigações da CONSTRUTORA, assumidas no contrato referido no subitem 2.6.2 acima, permanecendo ela, CONSTRUTORA, como única e exclusiva responsável pelo cumprimento do cronograma físico-financeiro da obra;
- b) caberá aos debenturistas da presente emissão, por deliberação em Assembléia Geral de Debenturistas, a ser realizada no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data em que ocorrer a subscrição das debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão, deliberar sobre o cronograma físico-financeira elaborado pela CONSTRUTORA, bem como, sobre as empresas a serem contratadas pela EMISSORA para construir, administrar e operar o empreendimento, cabendo-lhes inclusive ratificar ou decidir pelo distrato do acordo formalizado pelo contrato de construção mencionado no subitem 2.6.2, hipótese essa que, em ocorrendo, tornará automaticamente rescindido o citado contrato.
- 2.6.3. Os recursos iniciais captados com a colocação da presente emissão só poderão ser utilizados após a deliberação dos debenturistas, previstas no subitem 2.6.2 acima.
- 2.6.4. Será contratada Instituição Financeira para exercer as seguintes funções: a) banco mandatário; b) banco centralizador dos depósitos dos recursos; c) banco responsável pela aplicação e liberação dos recursos.
2. 7. Data de Emissão: A data de emissão das debêntures será o dia 01 de novembro de 1997.
2. 8. Data de Vencimento: As debêntures terão prazo indeterminado de vencimento, vencendo-se somente nos casos legalmente previstos para dissolução da EMISSORA.
2. 9. Base de Remuneração e Periodicidade de Pagamento:
- 2.9.1. O valor nominal das debêntures de todas as séries, será remunerado, a partir da data de emissão, até a data da entrega definitiva do empreendimento, pela variação do IGPM no período, acrescida do "spread" de 6%<sup>aa</sup>, cujo resultado, até a data do evento referido, será agregado ao valor nominal.
- 2.9.2. Após a data supra, as debêntures perceberão, mensalmente, na proporção de sua participação no empreendimento, 100% do Resultado Operacional Disponível, do empreendimento.
- 2.9.3. A Remuneração Mensal devida a cada debênture será calculada pela seguinte fórmula:
- $$RM = \frac{RO}{18.000}, \text{ onde,}$$
- RM = Remuneração mensal, em reais, devida a cada debênture da presente emissão.
- RO = Resultado operacional disponível mensal da EMISSORA, entendido como sendo o total dos valores líquidos efetivamente recebidos pela EMISSORA, decorrentes da exploração do empreendimento, acrescidos de eventuais receitas financeiras efetivamente realizadas, deduzidas as despesas mensais e correntes da EMISSORA, custos de gerenciamento e provisão a título de constituição do Fundo de Reposição de Ativos, em valor equivalente a 1% sobre a receita bruta e de manutenção de capital de giro, em valor não superior a 5 dias de faturamento. Não deverão ser consideradas para efeito de determinação do resultado operacional disponível mensal da EMISSORA, as atualizações monetárias ativas ou passivas, depreciações, exaustões, atualização do imóvel objeto da exploração, bem como do valor nominal das debêntures.
- 2.9.4. O pagamento da remuneração supra estabelecida deverá ser efetuado até o 15º dia útil do mês subsequente ao mês base dos rendimentos.
- 2.10. Preço de Subscrição e Forma de Pagamento: O preço de subscrição das debêntures será o valor nominal remunerado na forma do item 2.9 acima, da data de emissão até a data da integralização, de cada série, calculado "pro-rata-temporis", se for o caso.
- Integralização da 1ª série: A integralização será efetuada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.
- Integralizações da 2ª a 6ª séries: Cada uma das integralizações dessas séries, dar-se-á de acordo com o cronograma físico financeiro definitivo, a ser apresentado pela construtora efetivamente contratada para a consecução do empreendimento, aprovado pelos debenturistas em Assembléia Geral, conforme previsto no subitem 2.6.2. "b" acima. Com um mínimo de 10 (dez) dias de antecedência, a EMISSORA informará ao agente fiduciário a data de cada integralização. O agente fiduciário deverá repassar essa informação aos debenturistas, em prazo não inferior a 05 (cinco) dias das datas das integralizações.

- 2.10.1. A falta de integralização por parte dos subscritores das debêntures, nas datas a serem estipuladas, os sujeitará a multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor não integralizado, sem prejuízo da adoção das medidas legais cabíveis, e:
- 2.10.2. O debenturista que não efetuar qualquer das integralizações terá suas debêntures imediatamente bloqueadas para negociação no sistema CETIP.
- 2.10.3. Fica desde já outorgado ao Agente Fiduciário poderes para autorizar a CETIP a efetuar o bloqueio, bem como o de autorizar a transferência da posição de debêntures bloqueadas a favor de um terceiro tomador.
- 2.10.3.1. Na hipótese de ocorrer negociação das debêntures subscritas e ainda não totalmente integralizadas, tanto o alienante, quanto o adquirente, responderão solidariamente pelas integralizações restantes, ou seja, a EMISSORA poderá exigir tanto de um quanto do outro, ou ainda dos dois, o pagamento das séries subscritas e ainda não integralizadas.
- 2.11. Decadência dos Direitos aos Acréscimos: Quaisquer obrigações pecuniárias decorrentes da emissão de que se trata, após a data da disponibilização da quantia aos debenturistas, estes não mais fará jus a qualquer remuneração, assegurados os direitos adquiridos até as referidas datas.
- 2.12. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes à remuneração a que farão jus as debêntures serão efetuados pela EMISSORA, através do CETIP.
- 2.13. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente da presente emissão, até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário.
- 2.14. Publicidade: Todos os atos e decisões decorrentes desta emissão, que de qualquer forma vierem a envolver interesses dos debenturistas, deverão ser veiculados, na forma de aviso, em jornal de circulação nacional.
- 2.15. Vencimento Antecipado: O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá declarar antecipadamente vencidas, todas as obrigações objeto desta emissão e exigir o imediato pagamento pela EMISSORA, do valor nominal remunerado na forma do item 2.9 desta cláusula, das debêntures em circulação, calculados exponencialmente por dias decorridos, ou propor a extinção da EMISSORA, na ocorrência das seguintes hipóteses:
- 2.15.1. Não cumprimento das obrigações pecuniárias previstas nesta escritura, não sanado em 05 (cinco) dias úteis após a comunicação formal a ser realizada pelo Agente Fiduciário.
- 2.15.2. Realização de novas aquisições de ativo, sem a observância das aprovações pertinentes e/ou em descumprimento do objeto social da EMISSORA e das demais disposições estatutárias.
- 2.15.3. Ocorrência de protestos cambiais legítimos e reiterados contra a EMISSORA.
- 2.16. Resgate Antecipado Facultativo e Aquisição Facultativa: É vedada à EMISSORA, o resgate ou a aquisição das debêntures desta emissão, sob qualquer argumentação.
- 2.17. Permutabilidade: Após o dia 01 de novembro do ano de 2002, os debenturistas poderão permutar suas debêntures conforme cláusula fórmula abaixo, por parcelas ideais do empreendimento denominado Península Renaissance All Suites Hotel, que integra o ativo permanente da EMISSORA, ficando estipulada a constituição de um condomínio "pró indiviso" entre os debenturistas que optarem pela permuta e a EMISSORA, condomínio este que assumirá a administração do empreendimento imobiliário especificado.
- $$h = 100 \left( \frac{q}{Q} \right)$$
- h = parcela em percentuais que cada debenturista terá do empreendimento;
- q = quantidade de debêntures pertencente a um debenturista;
- Q = quantidade total de debêntures desta emissão.
- 2.18. Ações Ordinárias: A cada debênture corresponderá 10 ações ordinárias, de emissão da EMISSORA, que serão transferidas aos debenturistas no ato da subscrição, por doação da INTERVENIENTE ANUENTE, PREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
- 2.18.1. Nas futuras negociações das debêntures não haverá dissociação das ações a elas pertinentes, ou seja, deverão ser transferidas juntamente com as debêntures, ao novo titular, conforme previsão existente em acordo de acionistas.
- 2.19. Agente Fiduciário: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
Av. das Américas, 1155/1301 - Rio de Janeiro - RJ
- 2.20. Banco Mandatário: Banco Itaú S.A.  
Rua Boa Vista, 176 - São Paulo - SP

### 3. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Composição do Custo em Relação ao Preço de Distribuição:		
a) Comissão de Coordenação: 0,28% (vinte e oito centésimos por cento), calculada sobre o valor total da emissão, ao preço de subscrição definido no item 2.9, da cláusula 2, pagável na data da liquidação financeira junto à EMISSORA, equivalente na data de emissão a.....	R\$	50.400,00
b) Total (0,28%).....	R\$	50.400,00
3.2. Custo Unitário do Lançamento em 01.11.97:		
Preço em 01.11.97.....	R\$	1.000,00
(-) Custo Unitário em 01.11.97.....	R\$	2,80
(=) Preço Líquido Unitário.....	R\$	997,20
3.3. Custo Total em 01.11.97:		
Volume Total.....	R\$	18.000.000,00
(-) Custo Total.....	R\$	50.400,00
(=) Preço Líquido Unitário.....	R\$	17.949.600,00

### 4. CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

As debêntures de todas as séries, serão subscritas em uma única data e integralizadas em datas diversas, conforme o cronograma físico-financeiro das obras do empreendimento, de acordo com o item 2.10 da cláusula 2 acima, exceto a 1ª série, cuja integralização será à vista, no ato da subscrição. A(s) instituição(ões) coordenadora(s) fará(ão) a distribuição pública das debêntures em até 03 (três) dias úteis a contar da data da publicação do 1º (primeiro) anúncio de início de distribuição pública. A liquidação financeira da operação dar-se-á no 2º dia útil subsequente ao encerramento do prazo de distribuição pública.

### 5. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

- 5.1. A EMISSORA firmou com o BANCO FINANCEIRO E INDUSTRIAL DE INVESTIMENTO S/A contrato em regime de melhores esforços de colocação e distribuição pública de 18.000 debêntures não conversíveis em ações, dividida em 06 (seis) séries, sendo a 1ª série composta por 6.000 (seis mil) debêntures, perfazendo o montante de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais); a 2ª série composta por 2.550 (duas mil e quinhentas e cinquenta) debêntures, perfazendo o montante de R\$ 2.550.000,00 (dois milhões e quinhentos e cinquenta mil reais); a 3ª série composta por 2.550 (duas mil e quinhentas e cinquenta) debêntures, perfazendo o montante de R\$ 2.550.000,00 (dois milhões e quinhentos e cinquenta mil reais); a 4ª série composta por 2.550 (duas mil e quinhentas e cinquenta) debêntures, perfazendo o montante de R\$ 2.550.000,00 (dois milhões e quinhentos e cinquenta mil reais); a 5ª série composta por 2.550 (duas mil e quinhentas e cinquenta) debêntures, perfazendo o montante de R\$ 2.550.000,00 (dois milhões e quinhentos e cinquenta mil reais); e a 6ª série composta por 1.800 (hum mil e oitocentos) debêntures, perfazendo o montante de R\$ 1.800.000,00 (hum milhão e oitocentos mil reais), no prazo do item 4 anterior, após a obtenção do registro na Comissão de Valores Mobiliários e publicação dos anúncios de início de distribuição.
- 5.2. Se ao final do prazo mencionado no item 4 anterior, as 18.000 debêntures, sob regime de melhores esforços, não tiverem sido totalmente colocadas, a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, não se responsabilizará pela subscrição das mesmas.

### 6. PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO

O lançamento será público, com conseqüente intermediação de instituição(ões) financeira(s), para distribuição das debêntures no mercado de balcão, adotando-se o procedimento diferenciado referido no artigo 33 da Instrução CVM nº 13/80. Sendo portanto, atendidos os pedidos por ordem cronológica, inexistindo reservas antecipadas, lotes mínimos ou máximos.

### 7. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Dos recursos captados através da integralização das debêntures da 1ª série, o montante equivalente a R\$ 4.000.000,00, (quatro milhões de reais), na data de emissão, destinar-se-á ao pagamento da aquisição do terreno, onde se erigirá o empreendimento, conforme descrito no anexo II deste instrumento, sob a denominação Análise de Investimento.

Os recursos captados através das integralizações da 2ª, 3ª, 4ª e 5ª séries destinar-se-ão, exclusivamente, para pagamento dos custos e despesas, referentes aos serviços descritos nos itens 01 a 25, do cronograma físico e financeiro do empreendimento, que faz parte integrante da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma de seu Anexo I.

Os recursos captados através da integralização da 6ª série, destinar-se-ão, exclusivamente, à aquisição do mobiliário do empreendimento.



**8. INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

Quaisquer informações complementares sobre a EMISSORA e a distribuição em questão, poderão ser obtidas junto à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, sita à Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1.297 - 3º andar - São Paulo - SP e na CVM - Comissão de Valores Mobiliários.

**9. RELACIONAMENTO DA EMISSORA COM OS COORDENADORES DA DISTRIBUIÇÃO**

Não há relacionamento comercial relevante.

**10. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ**

Não foi constituído.

## **2.**

### **INFORMAÇÕES SOBRE A EMPRESA**

---

INSTRUÇÃO CVM Nº 202/93

---

IAN – INFORMAÇÕES ANUAIS



O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APECIAÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES, RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

**01.01 - IDENTIFICAÇÃO**

1 - CÓDIGO CVM 01683-7	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL C.P.E. PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA	3 - C.G.C. 58.798.612/0001-51
4 - DENOMINAÇÃO COMERCIAL C.P.E. PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA	5 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ANTERIOR PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA S/C LTDA.	6 - NIRE 42465897-5

**01.02 - SEDE**

1 - ENDEREÇO COMPLETO RUA CAMPOS BICUDO, 98 - 16º ANDAR - SALA E						2 - BAIRRO OU DISTRITO ITAIM BIBI		
3 - CEP 04536-010	4 - MUNICÍPIO SÃO PAULO					5 - UF SP		
6 - DDD 011	7 - TELEFONE 3045-9500	8 - TELEFONE 3045-9888	9 - TELEFONE	10 - TELEX	11 - DDD 011	12 - FAX 3045-9619	13 - FAX	14 - FAX
15 - E-MAIL								

**01.03 - DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS**

1 - NOME LAURO FERREIRA JUNIOR				2 - CARGO DIRETOR					
3 - ENDEREÇO COMPLETO RUA VIRADOURO, 63 - 8º ANDAR				4 - BAIRRO OU DISTRITO ITAIM BIBI		5 - CEP 04538-110		6 - MUNICÍPIO SÃO PAULO	7 - UF SP
8 - DDD 011	9 - TELEFONE 3045-9500	10 - TELEFONE 3045-9888	11 - TELEFONE	12 - TELEX	13 - DDD 011	14 - FAX 3045-9619	15 - FAX	16 - FAX	
17 - E-MAIL									

**OUTROS LOCAIS DE ATENDIMENTO A ACIONISTAS**

18 - ITEM	19 - MUNICÍPIO	20 - UF	21 - DDD	22 - TELEFONE	23 - TELEFONE
-----------	----------------	---------	----------	---------------	---------------

**01.04 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM O MERCADO (Endereço para Correspondência com a Companhia)**

1 - NOME ELIE HAMAOU				2 - ENDEREÇO COMPLETO RUA VIRADOURO, 63 - 8º ANDAR				3 - BAIRRO OU DISTRITO ITAIM BIBI		
4 - CEP 04538-110				5 - MUNICÍPIO SÃO PAULO						6 - UF SP
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 3045-9500	9 - TELEFONE 3045-9888	10 - TELEFONE	11 - TELEX	12 - DDD 011	13 - FAX 3045-9619	14 - FAX	15 - FAX		
16 - E-MAIL										

**01.05 - REFERÊNCIA / AUDITOR**

1 - DATA DE INÍCIO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 01/01/1997				2 - DATA DE TÉRMINO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 31/12/1997				
3 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 01/01/1998				4 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 31/12/1998				
5 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR TERCO AUDITORIA				6 - CÓDIGO CVM				

**01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA**

1 - BOLSA DE VALORES ONDE POSSUI REGISTRO [[1]] BVBAAL [[2]] BVES [[3]] BVMESB [[4]] BVPP [[5]] BVPR [[6]] BVRG [[7]] BVRJ [[8]] BVSP [[9]] BVST							2 - MERCADO DE NEGOCIAÇÃO BALCÃO NÃO ORGANIZADO	
3 - TIPO DE SITUAÇÃO PRÉ-OPERACIONAL		4 - CÓDIGO DE ATIVIDADE 1170000 - PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO			5 - ATIVIDADE PRINCIPAL PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA			

**01.07 - CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS**

1 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO PRIVADA NACIONAL					
2 - VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA CIA. [[X]] [[1]] AÇÕES [[2]] AÇÕES RESGATÁVEIS [[3]] DEBÊNTURES SIMPLES [[4]] DEBÊNTURES CONVERSÍVEIS EM AÇÕES [[5]] PARTES BENEFICIÁRIAS [[6]] BÔNUS DE SUBSCRIÇÃO					

**01.08 - PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS**

1 - AVISO AOS ACIONISTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DAS DFs.		2 - ATA DA AGO QUE APROVOU AS DFs. 15/07/1998	
3 - CONVOCAÇÃO DA AGO PARA APROVAÇÃO DAS DFs.		4 - PUBLICAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 15/07/1998	

**01.09 - JORNAIS ONDE A CIA. DIVULGA INFORMAÇÕES**

1 - ITEM	2 - TÍTULO DO JORNAL	3 - UF
01	GAZETA MERCANTIL	SP
02	O ESTADO DE SÃO PAULO	SP

**01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM O MERCADO**

1 - DATA 24/07/1998	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

**02.01. COMPOSIÇÃO ATUAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA**

<b>Administrador / CPF</b>	<b>Data da Eleição</b>	<b>Prazo do Mandato</b>	<b>Cód.*</b>	<b>Função</b>
Elie Hamaoui 942.937.088-04 .....	10/10/1997	Até 3 anos	3	Diretor Presidente / DRM
Claude Baroukh 937.756.368-20 .....	09/10/1997	Até 3 anos	2	Conselheiro
Armando Graziano Junior 666.212.598-91 .....	09/10/1997	Até 3 anos	2	Conselheiro
Lauro Ferreira Junior 040.342.448-87 .....	26/11/1997	Até 3 anos	1	Diretor
Elie Hamaoui 942.937.088-04 .....	09/10/1997	Até 3 anos	3	Conselheiro

\* Código: 1 - Pertence Apenas à Diretoria;  
2 - Pertence Apenas ao Conselho de Administração;  
3 - Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração.

**02.02. EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO E DIRETOR**

**ELIE HAMAOU**

Nascido em 14/11/1953, formado em 1977, Engenheiro Civil pela Fundação Armando Álvares Penteado. Fundou em 1978 a Empresa GHG Engenharia e Construções Ltda., que tem por objetivo desenvolver serviços nas seguintes áreas:

1. Projetos de Estrutura.
2. Desenvolvimento de projetos imobiliários.
3. Construção de edifícios comerciais e residenciais.
4. Implantação de agências do sistema Financeiro em todo o território nacional.
5. Construção e implantação de indústrias nos setores químicos, automobilísticos e outros.

Nestes 21 (vinte e um) anos na GHG Eng<sup>a</sup>. desenvolveu os setores comercial, financeiro, compras, administrativo e informática.

Construiu mais de 1,5 milhão de metros quadrados entre edifícios comerciais e residenciais, além de flats e hotéis.

Nos setores de serviços destacam-se como principais clientes:

BRAHMA, MANNESMANN, MERCEDES BENZ, BANCO SAFRA, BANCO CIDADE, BANCO BCN, BANCO SUDAMERIS, BANCO BRADESCO E OUTROS.

Construiu Higienópolis Classic Flat, com 125 quartos, no bairro de Higienópolis, em São Paulo; The Flat na Alameda Santos, em São Paulo, com 400 quartos; hotel Cayman, com 50 quartos, no Pantanal, em Mato Grosso do Sul.

Em 1981, formou com outros sócios, a Empresa Bani Bureau de Negócios Imobiliários S/C Ltda., especializada em incorporações de prédios comerciais e residenciais em São Paulo, tendo já incorporado aproximadamente 100 edifícios.

**CLAUDE BAROUKH**

Nascido em 11/06/1955, Engenheiro Civil, formado em 1978 no Instituto Mackenzie. Trabalhou durante 03 anos na Tecon Engenharia, como engenheiro civil. Na mesma companhia desenvolveu o setor de incorporações, especializando-se em compras de terreno e incorporações de prédios nesses terrenos.

Em 1981, juntamente com outros sócios, fundou a Empresa Bani Bureau de Negócios Imobiliários S/C Ltda., ligada à Construtora GHG, formando dessa maneira, empresa própria de incorporação. Nestes 16 anos incorporou mais de 100 edifícios residenciais e comerciais, na cidade de São Paulo. Desde o início da Empresa, desenvolveu como diretor, os setores de compras de terreno, crédito imobiliário, junto a Bancos de renome; repasses de recursos nacionais e estrangeiros.

### ARMANDO GRAZIANO JÚNIOR

Nascido em 27/01/1954, formado em 1977, Engenheiro Civil pela Fundação Armando Álvares Penteado, fundando em 1978 com outros sócios, a Empresa GHG Engenharia e Construções Ltda., especializado-se nesta companhia, no desenvolvimento técnico e arquitetônico das construções. Assim, cuidou tecnicamente dos projetos de construções, através de equipe própria e de subempreiteiros. Portanto, nesses 21 anos de GHG Eng<sup>a</sup>, dirigiu o setor técnico da construção de prédios de apartamentos, comerciais, agências bancárias e Hotéis. Em 1981, juntamente com outros sócios, fundou a Empresa Bani Bureau de Negócios Imobiliários S/C Ltda.

### LAURO FERREIRA JÚNIOR

Nascido em 26/04/1936, formado em Administração e Pedagogia, trabalhou durante cinco anos na Prefeitura do Município de São Paulo, no setor de mecanografia dos impostos prediais e comerciais. A seguir, passou a trabalhar no Banco Sudameris Brasil S/A onde, por 35 anos, desenvolveu o setor de informática e como gerente de Organização e Métodos implantou o sistema de informática em todos os departamentos do Sudameris. Implantou o Banco de Investimento, Corretora de Leasing. Como Gerente da Divisão de Recursos Materiais, teve sob seus cuidados os Departamentos de Patrimônio e Segurança. Dirigiu a construção e reforma de 70 agências, um prédio na Av. Paulista (sede do Banco), e um prédio de Administração em Santo Amaro. Estagiou durante 1 ano na Banca Commerciale Italiana nas cidades de Roma, Milão e Parma.

Na GHG dirige o setor Administrativo e Contábil.

### 03.01. EVENTOS RELATIVOS À DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL

Evento Base	Data do Evento	Número aproximado de Outros Acionistas		Acordo de Acionistas	Ações Preferenciais com Direito a Voto
		Pessoas Físicas e Jurídicas	Investidores Institucionais		
AGO .....	30/04/1998	4	-	Sim	Não

### 03.02. POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DE AÇÕES COM DIREITO A VOTO

Nome/Razão Social CPF/CGC Nacionalidade/UF	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total de Ações		Composição Capital Social	Part. no acordo de Acionistas	Controlador
	(Un.)	%	(Un.)	%	(Un.)	%			
Prima Empreendimentos Imobiliários Ltda. 50.229.053-0001/57 Brasileira - SP .....	199.996	99,97	100,00	-	199.997	99,97	31/12/1997	Sim	Sim
Ações em Tesouraria .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros .....	3	0,03	-	-	3	0,03	-	-	-
Total .....	199.999	100,00	100,00	-	200.000	100,00	-	-	-

### 03.03. DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS CONTROLADORES ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

Nome/Razão Social CPF/CGC Nacionalidade/UF	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total de Ações		Composição Capital Social
	(Un.)	%	(Un.)	%	(Un.)	%	
Armando Graziano Júnior 666.212.598-91 Brasileira - SP .....	39.666	33,33	-	-	39.666	33,33	-
Claude Baroukh 937.756.368-20 Brasileira - SP .....	39.666	33,33	-	-	39.666	33,33	-
Elie Hamaoui 942.937.088-04 Brasileira - SP .....	39.667	33,34	-	-	39.667	33,34	-
Total .....	118.999	100,00	-	-	118.999	100,00	-

**04.01. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL**

**Data da Última Alteração: 08/10/97**

<u>Espécie das Ações</u>	<u>Nominativa ou Escritural</u>	<u>Quantidade de ações (Un.)</u>	<u>Subscrito (R\$)</u>	<u>Integralizado (R\$)</u>
Ordinárias .....	Escritural	191.999	191.999	191.999
Preferenciais .....	Escritural	1	1	1
TOTAIS .....		192.000	192.000	192.000

**04.02. CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS**

<u>Data</u>	<u>Valor do Capital Social (R\$)</u>	<u>Valor da Alteração (R\$)</u>	<u>Origem da Alteração</u>	<u>Quantidade Ações Emitidas (Un.)</u>	<u>Preço da Ação na Emissão (R\$)</u>
09/10/1997....	192.000	-	Transf. da Forma Societária	192.000	1,0000000000

**04.04. CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO**

<u>Quantidade (Unid.)</u>	<u>Valor (R\$)</u>	<u>Data da Autorização</u>
-	1.000.000	08/10/1997

**06.03. DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL**

<u>Espécie da Ação</u>	<u>Classe da Ação</u>	<u>% do Capital social</u>	<u>% Tipo Dividendo fixo</u>	<u>% Tipo Dividendo mínimo</u>	<u>% Tipo Dividendo Cumulativo</u>	<u>Base de Cálculo</u>	<u>Prev. Reembolso de Capital</u>	<u>Prêmio</u>	<u>Direito a voto</u>
Ordinária .....	-	99,99	-	25,00	-	Baseado no Lucro	Sim	Não	Sim
Preferencial .....	-	0,01	-	25,00	-	Baseado no Lucro	Sim	Não	Não

**06.04. MODIFICAÇÃO ESTATUTÁRIA**

<u>Data da Última Modificação do Estatuto</u>	<u>Dividendo Obrigatório (% do Lucro)</u>
13/07/1998	25,00

**07.01. REMUNERAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO**

<u>Participação dos Administradores no Lucro</u>	<u>Valor da Remuneração Global dos Administradores (R\$)</u>	<u>Periodicidade</u>
Não	2	Anual

**07.02. PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS**

1. Data Final do Último Exercício Social: 31/12/1997
2. Data Final do Penúltimo Exercício Social: 31/12/1996
3. Data Final do Antepenúltimo Exercício Social:

### 09.01. BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

A Península do Tucuruçutuba foi desenvolvida a fim de construir e explorar um Hotel num lugar de extrema beleza natural, a menos de um hora da maior cidade da América Latina. Através de pesquisas, foi verificado o enorme potencial turístico que um Hotel de cinco estrelas no litoral paulista poderia proporcionar. Em função destes estudos, a Empresa Renaissance, uma das maiores Empresas Hoteleiras do mundo, se associou aos Empreendedores, a fim de desenvolver este hotel. A Empresa Renaissance, criadora do projeto, acaba de inaugurar um Hotel de 450 quartos em São Paulo, que dará suporte logístico a este novo Empreendimento. Será o mesmo, constituído de 160 suítes de alto luxo, construído numa península que tem ao seu redor, duas praias praticamente desertas. A qualidade dos serviços, aliada à beleza da natureza, fará da Península do Tucuruçutuba o melhor hotel do litoral paulista. A CPÉ está em fase pré-operacional, não necessitando de funcionários para o trabalho, sendo o mesmo, por hora, suprido pelos funcionários da Ex-acionista BANI Bureau de Neg. Imob, S/C Ltda.

### 09.02. CARACTERÍSTICAS DO SETOR DE ATUAÇÃO

O Grupo Renaissance Hotels Internacional, com mais de 800 hotéis localizados em 25 países, em 4 continentes, desenvolveu um produto especial para a Península do Tucuruçutuba unindo-se à Bani Bureau de Neg. Imob. S/C Ltda., proprietária do terreno. Desta forma uniram-se no desenvolvimento do projeto, uma grande companhia internacional especialista em hotéis, e a Bani por sua vez, especialista em incorporações residenciais e comerciais.

### 10.01. PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS

<b>Principais Produtos e/ou Serviços</b>	<b>% Receita Líquida</b>
Serviço de hotelaria .....	100,00

### 11.03. POSICIONAMENTO NO PROCESSO COMPETITIVO

Há mais de 20 anos não se faz um Hotel na Cidade do Guarujá. Ampliando o horizonte através de pesquisa, verificou-se que desde a cidade de Santos até a cidade de São Sebastião, não existe hotel com as qualidades e as características do projeto a ser implantado. Portanto, acreditamos que este projeto estará seguramente no topo do processo competitivo, pois permitirá a realização de congresso (Iniciative houses) durante a semana dos períodos onde sempre acontecem super lotações nos hotéis da orla marítima do Guarujá. Teremos como principal vendedor da área do hotel a rede mundial do grupo Renaissance.

### 13.01. PROPRIEDADES RELEVANTES

<b>Tipo de Propriedade Endereço/UF</b>	<b>Área total (Mil m2)</b>	<b>Área Construída (Mil m2)</b>	<b>Idade (anos)</b>	<b>Seguro</b>	<b>Hipoteca</b>	<b>Alugada de Terceiros</b>
Terreno Próprio Enseada de Santo Amaro/Praia Sorocotuba Guarujá - SP .....	37,260	-	-	Não	Não	Não

### 14.01. PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

As projeções empresariais e perspectivas de resultados para o Empreendimento denominado Hotel Península Renaissance, estão embasadas no estudo de viabilidade econômica/Financeira realizado por De Fournier Associados, Projetos e Urbanismo Ltda.

### 18.01. ESTATUTO SOCIAL

Em Anexo.

### 20.01. DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS

A representação das informações à solicitação da CVM, conforme GEA 2 nº 603/98 de 23/07/98..



---

ITR – INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS



01 NÚMERO

EMPRESA COMERCIAL  
INDUSTRIAL E OUTRAS  
(1)

**01 - IDENTIFICAÇÃO**

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL C.P.E. PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA	3 - C.G.C. 58.798.612/0001-51
---------------------------	------------------------------------------------------------	----------------------------------

**03 - ENDEREÇO DA SEDE**

1 - ENDEREÇO COMPLETO (LOGRADOURO, Nº E COMPLEMENTO) RUA CAMPOS BICUDO, 98 - 16º ANDAR - SALA E						2 - BAIRRO OU DISTRITO ITAIM BIBI		
3 - CEP 04536-010	4 - MUNICÍPIO SÃO PAULO					5 - U.F. SP		
6 - DDD 011	7 - TELEFONE 3061-3666	8 - TELEFONE 3061-2422	9 - TELEFONE	10 - TELEX	11 - DDD 011	12 - FAX 282-3840	13 - FAX 853-7269	14 - FAX

**04 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM O MERCADO (Endereço p/correspondência com a Cia.)**

1 - NOME ELJE HAMAOUÍ			2 - ENDEREÇO COMPLETO (LOGRADOURO, Nº E COMPLEMENTO) RUA VIRADOURO, 63 - 8º ANDAR					
3 - BAIRRO OU DISTRITO ITAIM BIBI		4 - CEP 04536-010	5 - MUNICÍPIO SÃO PAULO			6 - UF SP		
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 853-7844	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEX	12 - DDD 011	13 - FAX 853-7269	14 - FAX	15 - FAX

**05 - DADOS GERAIS**

EXERC. SOCIAL EM CURSO		TRIMESTRE ATUAL			TRIMESTRE ANTERIOR			9 - TIPO DE CONSOLIDADO
1 - Início	2 - Término	3 - Trimestre	4 - Início	5 - Fim	6 - Trimestre	7 - Início	8 - Fim	
01/01/97	31/12/97	3º	01/07/97	30/09/97	2º	01/04/97	30/06/97	
10 - ATIVIDADE PRINCIPAL PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS				11 - CÓD. ATIVID. 1170000	12 - TIPO DE EMPRESA <input checked="" type="checkbox"/> 1] INDUSTRIAL COMERCIAL E OUTRAS <input type="checkbox"/> 2] INSTITUIÇÃO FINANCEIRA <input type="checkbox"/> 3] SEGURADORA			
13 - SITUAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> 1] PRÉ-OPERACIONAL <input type="checkbox"/> 2] OPERACIONAL <input type="checkbox"/> 3] CONCOR- DATÁRIA <input type="checkbox"/> 4] FALIDA <input type="checkbox"/> 5] LIQUIDAÇÃO EXTRA-JUDICIAL <input type="checkbox"/> 6] PARALISADA <input type="checkbox"/> 7] LIQUIDAÇÃO							14 - CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO 1 - LEGISLAÇÃO SOCIETÁRIA	

**06 - COMPOSIÇÃO ATUAL DO CAPITAL INTEGRALIZADO**

1 - TIPO DE AÇÃO	2 - QUANTIDADE (UNIDADE) DE NO TRIMESTRE ATUAL	3 - QUANTIDADE (UNIDADE) NO TRIMESTRE ANTERIOR
ORDINÁRIA	191.999	191.999
PREFERENCIAL	1	1
TOTAL	192.000	192.000

**07 - DIVIDENDOS DELIBERADOS E/OU PAGOS DURANTE E APÓS O TRIMESTRE**

1 - DATA APROVAÇÃO	2 - EVENTO	3 - INÍCIO PAGAMENTO	4 - MONTANTE DO DIVIDENDO (REAIS)	5 - CORRIGIDO A PARTIR DE	AÇÕES (VALORES EM REAIS POR AÇÃO)			
					6 - ORDINÁRIAS	PREFERENCIAIS (TIPOS)		
						7 - TIPO A	8 - TIPO B	9 - TIPO C
01/10/97	SUBOD	01/10/98	4.000	01/10/97				

**08 - SOCIEDADES EXCLUÍDAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS**

1 - ITEM	2 - C.G.C.	3 - NOME
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

**09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM O MERCADO**

1 - DATA 22/10/97	2 - ASSINATURA 
----------------------	--------------------

**11. BALANÇO PATRIMONIAL – ATIVO (R\$ MIL)** **2 A 4/ITR**

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>Valor no</u>	<u>Valor no</u>
		<u>Trimestre</u>	<u>Trimestre</u>
		<u>da Informação</u>	<u>Anterior</u>
		<u>01/07/97</u>	<u>01/04/97</u>
		<u>30/09/97</u>	<u>30/06/97</u>
1	Ativo Total .....	192	808
1.1	Circulante .....	192	808
1.1.1	Disponibilidades .....	-	618
1.1.3	Estoques .....	192	192

**12. BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVO (R\$ MIL)** **5 E 6/ITR**

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>Valor no</u>	<u>Valor no</u>
		<u>Trimestre</u>	<u>Trimestre</u>
		<u>da Informação</u>	<u>Anterior</u>
		<u>01/07/97</u>	<u>01/04/97</u>
		<u>30/09/97</u>	<u>30/06/97</u>
2	Passivo Total .....	192	808
2.2	Exigível a Longo Prazo .....	-	616
2.2.2	Dívidas com Pessoas Ligadas .....	-	616
2.5	Patrimônio Líquido .....	192	192
2.5.1	Capital Social Realizado .....	192	192

**13. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO TRIMESTRE (R\$ MIL)** **7/ITR**

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>Trim. da</u>	<u>Acum. Atual</u>	<u>Igual Trim.</u>	<u>Acum. Ex.</u>
		<u>Informação</u>	<u>Exercício</u>	<u>Ex. Anterior</u>	<u>Anterior</u>
		<u>01/07/97</u>	<u>01/01/97</u>	<u>01/07/96</u>	<u>01/01/96</u>
		<u>30/09/97</u>	<u>30/09/97</u>	<u>30/09/96</u>	<u>30/09/96</u>
3.7.1	Receitas .....	1	1	1	1
3.7.2	Despesas .....	(1)	(1)	(1)	(1)
	Número de Ações (mil) .....	192	192	1	-

**14. NOTAS EXPLICATIVAS (informação obrigatória)** **8/ITR**

**1. NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis foram elaboradas em conformidade com os princípios de contabilidade, emanados da Legislação Societária e Fiscal, que não requerem apresentação das mesmas expressas em moeda de poder aquisitivo constante, e estão sendo apresentadas comparativamente entre os exercícios.

**2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS:**

São as seguintes, as principais práticas contábeis adotadas para elaboração destas demonstrações contábeis.

**2.1. ESTOQUE DE IMÓVEIS**

Foi avaliado pelo custo de aquisição, corrigido monetariamente pelo índice oficial, para correção monetária do balanço, até 31/12/1995.

**2.2. EFEITOS INFLACIONÁRIOS**

Os efeitos inflacionários sobre imóveis destinados à venda e patrimônio líquido, foram reconhecidos com base na variação de índices oficiais, até 31/12/1995. A partir de 01 de Janeiro de 1996, com base na Lei nº 9.249/95, não foi efetuada a correção monetária patrimonial dos imóveis destinados à venda, do patrimônio líquido e dos mútuos com partes relacionadas.

**3. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS:**

<u>Débitos com Pessoas Ligadas</u>	<u>30/09/97</u>	<u>31/12/96</u>
Bani Bureau de Neg. Imob. S/C Ltda. ....	-	615.882,86

**4. CAPITAL SOCIAL**

O capital social está representado por 192.000 (cento e noventa e duas mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

**9/ITR**

**15. COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE**

Companhia de Propósito Específico Península do Tucuruçutuba, sucede a Empresa Península do Tucuruçutuba S/C Ltda., sem atividade no último período.

**10/ITR**

**16. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO PÚBLICA OU PARTICULAR DE DEBÊNTURES**

<u>Características da Emissão</u>	<u>1ª Emissão</u>
01 Número de Ordem da Emissão .....	1
04 Série Emitida .....	UN
05 Tipo .....	Simple
06 Natureza .....	Particular
07 Data da Emissão .....	01/10/97
08 Data do Vencimento .....	01/10/98
09 Espécie da Debênture .....	Subordinada
10 Condição de Remuneração Vigente .	IGPM + 6% a.a.
11 Prêmio / Deságio .....	99%
12 Valor Nominal (R\$) .....	1,00
13 Montante Emitido (R\$ mil) .....	4.000
14 Quantidade de Títulos Emitidos .....	4.000

**11/ITR**

**17. PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS**

Não se aplica à Companhia.

**18. PEDIDOS/CONTRATOS FIRMADOS NO TRIMESTRE**

Não se aplica à Companhia.

**12/ITR**

**19. COMENTÁRIO SOBRE O COMPORTAMENTO DAS PROJEÇÕES**

Não se aplica à Companhia.

**13/ITR**

**20. PROJEÇÕES EMPRESARIAIS**

Não se aplica à Companhia.



01 NÚMERO

EMPRESA COMERCIAL  
INDUSTRIAL E OUTRAS  
(1)

**01 - IDENTIFICAÇÃO**

1 - CÓDIGO CVM 01683-7	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL C.P.E. PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA	3 - C.G.C. 58.798.612/0001-51
---------------------------	------------------------------------------------------------	----------------------------------

**03 - ENDEREÇO DA SEDE**

1 - ENDEREÇO COMPLETO (LOGRADOURO, Nº E COMPLEMENTO) RUA CAMPOS BICUDO, 98 - 16º ANDAR - SALA E						2 - BAIRRO OU DISTRITO ITAIM BIBI		
3 - CEP 04536-010	4 - MUNICÍPIO SÃO PAULO					5 - U.F. SP		
6 - DDD 011	7 - TELEFONE 3045-9500	8 - TELEFONE 3045-9888	9 - TELEFONE	10 - TELEX	11 - DDD 011	12 - FAX 3045-9619	13 - FAX	14 - FAX

**04 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM O MERCADO (Endereço p/correspondência com a Cia.)**

1 - NOME ELIE HAMAOU				2 - ENDEREÇO COMPLETO (LOGRADOURO, Nº E COMPLEMENTO) RUA VIRADOURO, 63 - 8º ANDAR				
3 - BAIRRO OU DISTRITO ITAIM BIBI			4 - CEP 04538-010		5 - MUNICÍPIO SÃO PAULO			6 - UF SP
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 3045-9888	9 - TELEFONE		10 - TELEFONE	11 - TELEX	12 - DDD 011	13 - FAX 3045-9619	14 - FAX

**05 - DADOS GERAIS**

EXERC. SOCIAL EM CURSO		TRIMESTRE ATUAL			TRIMESTRE ANTERIOR			9 - TIPO DE CONSOLIDADO
1 - Início	2 - Término	3 - Trimestre	4 - Início	5 - Fim	6 - Trimestre	7 - Início	8 - Fim	
01/01/98	31/12/98	1º	01/01/98	31/03/98	4º	01/10/97	31/12/97	
10 - ATIVIDADE PRINCIPAL PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS				11 - CÓD. ATIVID. 1170000	12 - TIPO DE EMPRESA <input checked="" type="checkbox"/> 1) INDUSTRIAL COMERCIAL E OUTRAS <input type="checkbox"/> 2) INSTITUIÇÃO FINANCEIRA <input type="checkbox"/> 3) SEGURADORA			
13 - SITUAÇÃO <input type="checkbox"/> 1) PRÉ-OPERACIONAL <input checked="" type="checkbox"/> 2) OPERACIONAL <input type="checkbox"/> 3) CONCOR-DATÁRIA <input type="checkbox"/> 4) FALIDA <input type="checkbox"/> 5) LIQUIDAÇÃO EXTRA-JUDICIAL <input type="checkbox"/> 6) PARALISADA <input type="checkbox"/> 7) LIQUIDAÇÃO							14 - CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO 1 - LEGISLAÇÃO SOCIETÁRIA	

**06 - COMPOSIÇÃO ATUAL DO CAPITAL INTEGRALIZADO**

1 - TIPO DE AÇÃO	2 - QUANTIDADE (UNIDADE) DE NO TRIMESTRE ATUAL	3 - QUANTIDADE (UNIDADE) NO TRIMESTRE ANTERIOR
ORDINÁRIA	191.999	191.999
PREFERENCIAL	1	1
TOTAL	192.000	192.000

**07 - DIVIDENDOS DELIBERADOS E/OU PAGOS DURANTE E APÓS O TRIMESTRE**

1 - DATA APROVAÇÃO	2 - EVENTO	3 - INÍCIO PAGAMENTO	4 - MONTANTE DO DIVIDENDO (REAIS)	5 - CORRIGIDO A PARTIR DE	AÇÕES (VALORES EM REAIS POR AÇÃO)				
					6 - ORDINÁRIAS	PREFERENCIAIS (TIPOS)			
						7 - TIPO A	8 - TIPO B	9 - TIPO C	10 - OUTROS

**08 - SOCIEDADES EXCLUÍDAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS**

1 - ITEM	2 - C.G.C.	3 - NOME
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

**09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM O MERCADO**

1 - DATA 24/04/98	2 - ASSINATURA 
----------------------	--------------------

**2 A 4/ITR**

**11. BALANÇO PATRIMONIAL – ATIVO (REAIS)**

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>Valor no</u>	<u>Valor no</u>
		<u>Trimestre</u>	<u>Trimestre</u>
		<u>da Informação</u>	<u>Anterior</u>
		<u>de 01/01/98</u>	<u>de 01/10/97</u>
		<u>a 31/03/98</u>	<u>a 31/12/97</u>
1	Ativo Total .....	75.789	306.965
1.01	Circulante .....	75.789	306.965
1.01.01	Disponibilidades .....	19.200	-
1.01.03	Estoques .....	2.589	252.965
1.01.04	Outros .....	54.000	54.000

**5 E 6/ITR**

**12. BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVO (REAIS)**

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>Valor no</u>	<u>Valor no</u>
		<u>Trimestre</u>	<u>Trimestre</u>
		<u>da Informação</u>	<u>Anterior</u>
		<u>de 01/01/98</u>	<u>de 01/10/97</u>
		<u>a 31/03/98</u>	<u>a 31/12/97</u>
2	Passivo Total .....	75.789	306.965
2.02	Exigível a Longo Prazo .....	64.108	114.806
2.02.02	Dívidas com Pessoas Ligadas .....	64.108	114.806
2.05	Patrimônio Líquido .....	11.681	192.159
2.05.01	Capital Social Realizado .....	191.999	192.000
2.05.02	Reservas de Capital .....	(172.799)	159
2.05.02.01	Capital Social Integralizar .....	(172.799)	-
2.05.02.02	Reserva de Correção .....	-	159
2.05.04	Reservas de Lucros .....	(7.519)	-

**7/ITR**

**13. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO TRIMESTRE (REAIS)**

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>Trim. da</u>	<u>Acum. Atual</u>	<u>Igual Trim.</u>	<u>Acum. Ex.</u>
		<u>Informação</u>	<u>Exercício</u>	<u>Ex. Anterior</u>	<u>Anterior</u>
		<u>de 01/01/98</u>	<u>de 01/01/98</u>	<u>de 01/01/97</u>	<u>de 01/01/97</u>
		<u>a 31/03/98</u>	<u>a 31/03/98</u>	<u>a 31/03/97</u>	<u>a 31/03/97</u>
3.01	Receitas Líquidas de Venda e/ou Serviços .....	1	1	1	1
3.02	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos .....	(1)	(1)	(1)	(1)
	Número de Ações (unidade) .....	192.000	192.000	192.000	192.000

**8/ITR**

**14. NOTAS EXPLICATIVAS**

- As demonstrações contábeis foram elaboradas em conformidade com os princípios de contabilidade, emanados da legislação societária e fiscal.
- Conforme AGE de 23/03/98, foram aprovados os seguintes itens:
  - Emissão particular de 191.999 ações, integralmente subscritas, conforme abaixo:

<u>Data da Subscr.</u>	<u>Subscriber</u>	<u>Quantidade</u>	<u>% sobre a emissão</u>
23/01/98 .....	Prema Emp. Imob. Ltda	191.996	99,9985
23/01/98 .....	Armando Graziano Jr.	1	0,0005
23/01/98 .....	Elie Hamoui	1	0,0005
23/01/98 .....	Claude Baroukh	1	0,0005

- Redução do capital social da Cia., com base no artigo 173 da Lei 6.404 de 1.976, no montante total de 191.999 ações, com conseqüente devolução do único imóvel da Cia., aos sócios, ativo esse com valor atualizado referente a adição ao custo de aquisição da variação do índice oficial para correção

monetária, até o dia 31/12/95 e custo ativado até o dia 23/01/98, conforme abaixo:

<u>Data</u>	<u>Acionista</u>	<u>Participação %</u>	<u>Parte ideal do imóvel entregue ao acionista</u>
23/01/98 .....	Prema Emp. Imob. Ltda	99,9985	99,9985%
23/01/98 .....	Armando Graziano Jr.	0,0005	0,0005%
23/01/98 .....	Elie Hamaoui	0,0005	0,0005%
23/01/98 .....	Claude Baroukh	0,0005	0,0005%

3. Transações com partes relacionadas: Débitos com pessoas ligadas (Bani Bureau de Neg. Imob. S/C Ltda), saldo em 31/12/97 R\$ 114.805,95; saldo em 31/03/98 R\$ 64.108,26.

Os tipos de transações efetuadas, foram pagamentos de despesas da CPE, que estão ligadas pelos sócios em comum das empresas. As transações estão suportadas por contrato de mútuo com correção monetária mensalmente pelo índice econômico IGPM, e a taxa de 6% (seis por cento) ao ano.

4. Os valores relativos a 31/12/97 foram corrigidos. Havia sido digitado, por erro, os valores referentes ao balancete de 30/09/97.
5. O quadro 13 foi preenchido indevidamente por motivo de erro no programa, razão pela qual os valores nele constantes devem ser desconsiderados.

**9/ITR**

**15. COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE**

No período deste primeiro trimestre inexistiram operações comerciais na companhia, reafirmando nossa confiança no projeto a ser desenvolvido, embasando a perspectiva de sucesso do empreendimento.

**10/ITR**

**16. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO PÚBLICA OU PARTICULAR DE DEBÊNTURES**

Não se aplica à Companhia.

**11/ITR**

**17. PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS**

Não se aplica à Companhia.

**12/ITR**

**18. PEDIDOS/CONTRATOS FIRMADOS NO TRIMESTRE**

Não se aplica à Companhia.

**13/ITR**

**19. COMENTÁRIO SOBRE O COMPORTAMENTO DAS PROJEÇÕES**

Não se aplica à Companhia.

**14/ITR**

**20. PROJEÇÕES EMPRESARIAIS**

Não se aplica à Companhia.

**15/ITR**

**21. INFORMAÇÕES SOBRE A FASE PRÉ-OPERACIONAL**

Não se aplica à Companhia.

**22. OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES**

Não se aplica à Companhia.

## 23. RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL

### 1) TIPO DO PARECER

Sem Ressalva.

### 2) PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos

Administradores da Companhia de Propósito Específico Península do Tucuruçutuba

1. Examinamos o balanço patrimonial da Companhia de Propósito Específico Península do Tucuruçutuba, levantado em 31.03.1998 e 31.12.1997, e a respectiva demonstração de resultados, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria e compreenderam: o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume das transações e sistema de controle internos da entidade; a constatação com base em testes das evidências dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas, adotadas, pela administração da Entidade, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia de Propósito Específico Península do Tucuruçutuba em 31.03.1998, e 31.12.1997, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com os princípios de contabilidade emanados da Legislação Societária e Fiscal.

São Paulo, 20 de Abril de 1998

Terco Auditoria Independentes S/C  
CRC 2 SP 018.196/0-8

Raul Antonio Corrêa da Silva  
Contador CRC-1 SP 079.028/0-1



---

DFP – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS



O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIACÃO SOBRE A COMPANHIA. SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES, RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

**01.01 - IDENTIFICAÇÃO**

1 - CÓDIGO CVM 01482-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CIA BRAS DISTRIBUIÇÃO	3 - C.G.C. 47.508.411/0001-56	4 - NIRE 35900089901
---------------------------	-------------------------------------------------	----------------------------------	-------------------------

**01.02 - SEDE**

1 - ENDEREÇO COMPLETO AVENIDA BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, 3142						2 - BAIRRO OU DISTRITO JARDIM PAULISTA		
3 - CEP 01402-010	4 - MUNICÍPIO SÃO PAULO				5 - UF SP			
6 - DDD 011	7 - TELEFONE 886-0533	8 - TELEFONE -	9 - TELEFONE -	10 - TELEX	11 - DDD 011	12 - FAX 884-7177	13 - FAX -	14 - FAX -
15 - E-MAIL pa.r@merc@grupopaodeacucar.com.br								

**01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM O MERCADO (Endereço para correspondência com a Companhia)**

1 - NOME RICARDO FLORENCE DOS SANTOS				2 - ENDEREÇO COMPLETO AVENIDA BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, 3142				
3 - BAIRRO OU DISTRITO JARDIM PAULISTA		4 - CEP 01402-010		5 - MUNICÍPIO SÃO PAULO			6 - UF SP	
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 886-0421	9 - TELEFONE -	10 - TELEFONE -	11 - TELEX	12 - DDD 011	13 - FAX 884-2677	14 - FAX -	15 - FAX -
16 - E-MAIL ricflore@wcepe.com.br - ricflore@uol.com.br								

**01.04 - REFERÊNCIA DO DFP**

EXERCÍCIO	1 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL
1 - Último	01/01/1997	31/12/1997
2 - Penúltimo	01/01/1996	31/12/1996
3 - Antepenúltimo	01/01/1995	31/12/1995

**01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL**

NUMERO DE AÇÕES (UNIDADES)	1 31/12/1997	2 31/12/1996	3 31/12/1995
<b>Do Capital Integralizado</b>			
1 - Ordinárias	50.066.371.760	50.066.371.760	50.066.371.760
2 - Preferenciais	28.049.753.320	19.424.753.320	19.424.753.320
3 - Total	78.116.125.080	69.491.125.080	78.116.125.080
<b>Em Tesouraria</b>			
4 - Ordinárias	0	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	0	0

**01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA**

1 - TIPO DE EMPRESA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	2 - TIPO DE SITUAÇÃO OPERACIONAL	3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO PRIVADA NACIONAL
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1040600 - SUPERMERCADOS	5 - ATIVIDADE PRINCIPAL COMÉRCIO VAREJISTA	6 - TIPO DE CONSOLIDAÇÃO NÃO APRESENTADO

**01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS**

1 - ITEM	2 - C.G.C.	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	------------	------------------------

**01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO**

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - TIPO AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
01	RCA	10/02/1998	DIVIDENDO		PN	0,0000452520
01	RCA	10/02/1998	DIVIDENDO		ON	0,0000452520
01	RCA	10/02/1998	JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO		PN	0,0004162130
01	RCA	10/02/1998	JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO		ON	0,0004162130

**01.09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM O MERCADO**

1 - DATA 25/03/1998	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

**02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL - ATIVO (R\$ MIL)**

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>31/12/97</u>
1	Ativo Total .....	307
1.01	Ativo Circulante.....	307
1.01.02	Créditos .....	54
1.01.03	Estoques.....	253

**02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL - PASSIVO (R\$ MIL)**

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>31/12/97</u>
2	Passivo Total .....	307
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo .....	115
2.05	Patrimônio Líquido .....	192
2.05.01	Capital Social Realizado.....	192

**03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (R\$ MIL)**

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>01/01/97</u> <u>31/12/97</u>	<u>01/01/96</u> <u>31/12/96</u>	<u>01/01/95</u> <u>31/12/95</u>
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços .....	1	1	1
3.02	Deduções da Receita Bruta.....	(1)	(1)	(1)
	Número de Ações, Ex-Tesouraria (Mil).....	192	192	192

**04.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS (R\$ MIL)**

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>01/01/97</u> <u>31/12/97</u>	<u>01/01/96</u> <u>31/12/96</u>	<u>01/01/95</u> <u>31/12/95</u>
4.01	Origens.....	(501)	615	-
4.01.01	Das Operações.....	(501)	615	-
4.01.01.02	Vls. que não repr. mov. Capital Circulante .....	(501)	615	-
4.03	Acréscimo/Decréscimo no Capital Circulante.....	(501)	615	-

**05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO,  
DE 01/01/97 A 31/12/97 (R\$ MIL)**

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas de Capital</u>	<u>Reservas de Reavaliação</u>
5.01	Saldo Inicial .....	192	-	-
5.09	Saldo Final .....	192	-	-

**05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO,  
DE 01/01/97 A 31/12/97 (R\$ MIL)**

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>Reservas de Lucro</u>	<u>Lucros/Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total do Patrimônio Líquido</u>
5.01	Saldo Inicial .....	-	-	192
5.09	Saldo Final .....	-	-	192

**05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO,  
DE 01/01/96 A 31/12/96 (R\$ MIL)**

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas de Capital</u>	<u>Reservas de Reavaliação</u>
5.01	Saldo Inicial .....	192	-	-
5.09	Saldo Final .....	192	-	-

**05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO,  
DE 01/01/96 A 31/12/96 (R\$ MIL)**

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>Reservas de Lucro</u>	<u>Lucros/Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total do Patrimônio Líquido</u>
5.01	Saldo Inicial .....	-	-	192
5.09	Saldo Final .....	-	-	192

**05.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO,  
DE 01/01/95 A 31/12/95 (R\$ MIL)**

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas de Capital</u>	<u>Reservas de Reavaliação</u>
5.01	Saldo Inicial .....	192	-	-
5.09	Saldo Final .....	192	-	-

**05.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO,  
DE 01/01/95 A 31/12/95 (R\$ MIL)**

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>Reservas de Lucro</u>	<u>Lucros/Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total do Patrimônio Líquido</u>
5.01	Saldo Inicial .....	-	-	192
5.09	Saldo Final .....	-	-	192

**09.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES – SEM RESSALVA**

Examinamos o Balanço Patrimonial da Companhia de Propósito Específico Península do Tucuruçutuba, levantado em 31 de março de 1998 e 31 de dezembro de 1997, e a respectiva demonstração de resultado, das mutações do Patrimônio Líquido e das origens e aplicações de recursos correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria e compreenderam: o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume das transações e o sistema de controles internos da entidade; a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas, adotadas pela administração da entidade, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia de Propósito Específico Península do Tucuruçutuba, em 31 de março de 1998 e 31 de dezembro de 1997, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e as aplicações de seus recursos referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com os princípios de contabilidade emanados da Legislação Societária e Fiscal.

São Paulo, 20 de Abril de 1998

TERCO AUDITORES INDEPENDENTES S/C  
CRC-2SP018196/O-8

RAUL ANTONIO CORRÊA DA SILVA  
CONTADOR - CRC-1SP079028/O-1

## 10.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Ao apresentarmos o balanço patrimonial e as demonstrações financeiras referentes ao exercício social em 1º de janeiro de 1997 e findo em 31 de dezembro do mesmo ano, fazemos as seguintes explicações:

1. Constituída em 09 de outubro de 1997 por transformação de Península do Tucuruçutuba Ltda., de sociedade por cotas de responsabilidade limitada, em sociedade anônima, a Cia de Propósito Específico do Tucuruçutuba, continua com o mesmo objeto social de sua constituição, qual seja, o desenvolvimento de empreendimento imobiliário, constituído de um complexo hoteleiro, a ser erigido no município do Guarujá, Estado de São Paulo, e a ser administrado pela Renaissance Hotels and Resorts.
2. No período considerado inexistiram operações comerciais da Cia, sendo relevante destacar que diferida a importância de R\$ 54.000,00, referente à Taxa de Fiscalização, recolhida à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, relativo ao processo para emissão pública de Debêntures simples, no valor global de R\$ 18.000.000,00.
3. Como falta destacar, após o exercício social informamos que em 29 de janeiro de 1998, a Cia passou a ser considerada uma Sociedade Anônima, de Capital aberto, mediante a concessão do registro, pela CVM, continuando sob análise daquela autarquia, a solicitação para emissão pública de Debêntures, conforme supra mencionado.

Ao final, reafirmamos nossa confiança no projeto a ser desenvolvido, embasando a perspectiva de sucesso do Empreendimento na expertise, da futura administradora e no profundo conhecimento de construções da GHG Construtora Ltda., que irá erigi-lo.

A Diretoria

São Paulo, 31 de dezembro de 1997.

## 11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

1. As demonstrações contábeis foram elaboradas em conformidade com os princípios de contabilidade, emanados da legislação societária e fiscal.
2. Principais Práticas Contábeis: Baixa do estoque pelo valor de aquisição, corrigido monetariamente pelo índice oficial, para correção monetária do balanço até 31/12/95, e custo ativados até a data da baixa, como devolução ao sócio, pela suas cotas sociais.  
Nova integralização de cotas sociais, no mesmo valor anterior à baixa, pelo sócio que recebeu o imóvel baixado, ficando 90% (noventa por cento) a ser integralizado.
3. Transações com partes relacionadas: Débitos com pessoas ligadas (Bani Bureau de Neg. Imob. S/C Ltda.), saldo em 31/12/97 R\$ 114.805,95; saldo em 31/03/98 R\$ 64.108,26.

## 12.01 - DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS

Informamos que estamos apresentando o balanço de 31.12.1997, e o parecer do Auditor.

**3.**

**ANEXOS**

---



ATAS

## TRANSFORMAÇÃO DA FORMA SOCIETÁRIA

Companhia J & P de Empreendimentos Imobiliários, com sede nesta Capital, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 381, apto. 101, inscrita no CGC/MF sob o nº 52.203.924/0001-99, neste ato representada pelo seu Diretor Presidente, Peisach Mincis, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2.741.975 e CPF/MF nº 008.131.178-87, residente e domiciliado nesta capital, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 381, apto. 101, e Bani Bureau de Negócios Imobiliários S/C Ltda., empresa estabelecida nesta Capital, na Rua Campos Bicudo, nº 98 - 16º andar, inscrita no CGC/MF sob o nº 50.864.297/0001-01, neste ato representada por seus diretores Elie Hamaoui e Armando Graziano Júnior, ambos brasileiros, casados, portadores das cédulas de identidades RG nº 6.078.637 e RG nº 4.471.432, respectivamente, com endereços nessa Capital, na Rua Campos Bicudo nº 98, 16º andar. As pessoas jurídicas supra qualificadas, únicas sócias da sociedade por cotas de responsabilidade limitada denominada Península do Tucuruçutuba S/C Ltda, inscrita no CGC/MF sob o nº 58.798.612/0001-51, com contrato social e alterações devidamente registrados no Cartório do 5º Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, resolvem através deste ato transformar de sociedade de cotas de responsabilidade limitada para sociedade por ações, alterando por consequência a denominação social, aprovando e promulgando o estatuto social a seguir, o qual será arquivado na JUCESP-Junta Comercial do Estado de São Paulo, substituindo o Contrato Social existente. **Companhia de Propósito Específico Península do Tucuruçutuba - C.G.C./MF Nº 58.798.612/0001-51 - ESTATUTO SOCIAL - Capítulo I - Da Razão Social, Sede, Objeto e Prazo de Duração** - Artigo 1º - A Cia. de Propósito Específico Península de Tucuruçutuba é uma sociedade por ações, que se regerá por este Estatuto e pelas disposições legais aplicáveis. Artigo 2º - A sociedade está sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Campos Bicudo, nº 98 - 16º andar, sala E - Itaim Bibi, podendo abrir e manter filiais, sucursais, escritórios ou representantes nas localidades onde a Diretoria julgar conveniente. Artigo 3º - A sociedade tem por objeto social específico e exclusivo o desenvolvimento do empreendimento denominado Península Renaissance All Suites Hotel, composto por edificação de forma horizontal que acompanha a forma da península, representada por um conjunto de blocos, pelos quais se distribuem as unidades habitacionais e outras edificações menores, que abrigarão as demais instalações e infraestruturas que compõem o complexo hoteleiro, a ser edificado em terreno próprio, situado na Enseada de Santo Amaro, Praia de Sorocotuba, Guarujá, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 13661 do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá. Parágrafo Único: A sociedade não poderá participar, como acionista, de outras sociedades. Artigo 4º - A duração da sociedade será por prazo indeterminado. **Capítulo II - Da Composição do Capital Social** - Artigo 5º - O capital social da sociedade, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais), dividido em 191.999 (cento e noventa e uma mil e novecentas e noventa e nove) ações ordinárias, sem valor nominal e uma ação preferencial classe especial, com direito de veto, podendo ser aumentado, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), somente por emissão de novas ações ordinárias. Parágrafo Primeiro: As ações de emissão da sociedade são escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, em instituição financeira prestadora dos serviços de escrituração, sem emissão de certificados. Parágrafo Segundo: Cada ação ordinária dará direito a um voto nas deliberações das Assembléias Gerais e a ação preferencial terá direito de veto sobre as matérias especificadas no parágrafo quinto a seguir. Parágrafo Terceiro: Observado o limite do capital autorizado, espécie e classe de ações que o compõe, compete ao Conselho de Administração deliberar sobre a emissão de ações da sociedade, estabelecendo todas as condições da emissão. Parágrafo Quarto: Será concedido aos acionistas prazo de 30 (trinta) dias para exercício do seu direito de preferência, no caso de emissão de ações por deliberação do Conselho de Administração ou de Assembléia Geral. Parágrafo Quinto: A ação preferencial classe especial, será detida pelo Agente Fiduciário da emissão de debêntures que a sociedade vier a efetuar, com o objetivo de captar recursos para atingir o seu objeto, será intransferível e terá poder de veto sobre a aprovação das seguintes matérias: 1) Quaisquer alterações ao presente estatuto; 2) Modificação do Auditor Independente; 3) Contratação de financiamentos, sob qualquer modalidade. 4) Financiamento de Impostos e Encargos Sociais, sob qualquer alegação. Parágrafo Sexto: Caso a sociedade venha a efetuar mais de uma emissão de debêntures, será emitida para subscrição de cada um dos Agentes Fiduciários das emissões, uma nova ação preferencial classe especial, obedecidas as características previstas no parágrafo quinto desta cláusula. Parágrafo Sétimo: Para atendimento do objeto estabelecido no artigo 3º deste Estatuto, a sociedade poderá emitir debêntures e Notas Promissórias para distribuição pública ou privada, por deliberação da Assembléia Geral de Acionistas, no primeiro caso e do Conselho de Administração, no segundo. **Capítulo III - Das Assembléias Gerais** - Artigo 6º - As Assembléias Gerais da sociedade serão convocadas e instaladas de acordo com as determinações legais aplicáveis e com o disposto neste Estatuto, a fim de deliberar sobre matérias de interesse dos acionistas. Artigo 7º - A Assembléia Geral Ordinária reunir-se-á dentre dos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social e a Extraordinária, sempre que o interesse social assim o exigir. Artigo 8º - As convocações das Assembléias Ordinárias e Extraordinárias obedecerão a forma e os prazos mínimos estabelecidos por lei, assim como sua instalação. Artigo 9º - A legitimidade e representatividade dos acionistas presentes às Assembléias Gerais será comprovada nos termos da legislação aplicável, devendo o acionista exibir nessas ocasiões o extrato de ações emitido pela instituição financeira depositária das ações escriturais. **Capítulo IV - Do Conselho de Administração e da Diretoria** - Artigo 10º - A sociedade será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria. Artigo 11 - O Conselho de Administração será composto por 03 (três) membros, residentes no País, acionistas, eleitos e destituíveis pela Assembléia Geral, com mandato de até 03 (três) anos, podendo ser reeleitos. Parágrafo Primeiro: Dois membros do Conselho de Administração serão indicados pelos



debenturistas e eleitos pela Assembléia Geral. Parágrafo Segundo: Os membros do Conselho de Administração serão investidos nos seus respectivos cargos mediante assinatura de Termo de Posse no livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração. Artigo 12 - O Conselho de Administração terá um Presidente e um Vice-Presidente, escolhidos pelos seus pares, por maioria de votos, na primeira reunião dos conselheiros que ocorrer após a eleição pela Assembléia Geral. Artigo 13 - No caso de vacância de cargo de conselheiro, a Assembléia Geral será convocada para a eleição do substituto pelo período restante do mandato dos demais conselheiros. Artigo 14 - O Conselho de Administração reunir-se-á por convocação de seu Presidente, de seu Vice-Presidente ou ainda por metade dos conselheiros em exercício. As convocações deverão ser feitas por meio de correspondência, com aviso de recebimento ou fac-símile, com antecedência mínima de 02 (dois) dias e especificarão hora, data, local e matérias a serem discutidas em reunião. As reuniões realizar-se-ão independentemente de convocação caso se verifique a presença da totalidade dos conselheiros. O "quorum" mínimo para instalação das reuniões é de metade dos conselheiros. Artigo 15 - As reuniões do Conselho serão presididas pelo seu Presidente, ou em caso de ausência, pelo Vice-Presidente ou por conselheiro designado pelo Presidente, nessa ordem, sendo as deliberações tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente, em caso de empate, o voto de qualidade. Das reuniões do Conselho serão lavradas atas, em livro próprio. Artigo 16 - Compete ao Conselho de Administração: a) fixar a orientação geral dos negócios; b) eleger e destituir os diretores da sociedade; c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo, os livros e papéis da companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e, quaisquer outros atos; d) convocar a Assembléia Geral; e) manifestar-se sobre o relatório da administração e contas da Diretoria; f) deliberar sobre a emissão de ações, até o limite do capital autorizado, fixando o volume da emissão, preço e condições de integralização; g) deliberar sobre a emissão de Notas Promissórias, fixando as características da emissão e dos títulos; h) escolher e destituir os auditores independentes, observada a disposição acerca da ação preferencial especial; Parágrafo Único: Por delegação da Assembléia Geral, o Conselho poderá deliberar sobre as matérias constantes do parágrafo primeiro do artigo 59 da Lei 6.404/76, quando da emissão de debêntures. Artigo 17 - A Diretoria será composta por 02 (dois) membros, acionistas ou não, sem designação específica, eleitos pelo Conselho de Administração, pelo período de até 03 (três) anos, podendo ser reeleitos e destituíveis a qualquer tempo. Artigo 18 - Os Diretores ficam dispensados de caução e serão investidos em seus cargos mediante assinatura de ata lavrada no livro de reuniões da Diretoria. Parágrafo Único: No caso de renúncia, falecimento ou interdição de qualquer Diretor, o Conselho de Administração nomeará imediato substituto pelo tempo faltante de mandato. Artigo 19 - A Diretoria terá os poderes e atribuições que a lei lhe confere, observado o disposto neste Estatuto Social, em estrita observância do objeto da sociedade, previsto no artigo 3º deste Estatuto. Artigo 20 - As resoluções da Diretoria constarão de atas lavradas no livro próprio de reuniões e serão tomadas por maioria dos presentes. As reuniões serão convocadas por qualquer dos Diretores. Artigo 21 - A Diretoria compete: a) representar a sociedade, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele; b) constituir mandatários; c) zelar pelo cumprimento e execução de normas estatutárias; d) executar as deliberações adotadas pelo Conselho de Administração. Artigo 22 - Todos os documentos que acarretarem a responsabilidade da sociedade ou exonerarem a de terceiros para com ela, deverão conter, obrigatoriamente, a assinatura conjunta dos 02 (dois) Diretores, ou ainda, de dois procuradores com poderes especiais, nomeados em instrumento firmado pelos Diretores, vedado o subestabelecimento dos poderes que lhes foram outorgados. Artigo 23 - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria permanecerão em seus cargos até a posse de seus respectivos sucessores. Artigo 24 - Não será devida remuneração aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria. **Capítulo V - Exercício Social e Balanço** - Artigo 25 - O exercício social da sociedade terá início em 1º de janeiro e encerramento em 31 de dezembro de cada ano, data na qual se procederá ao levantamento do balanço patrimonial e das respectivas demonstrações financeiras da companhia. Artigo 26 - Levantado o Balanço Geral, com observância dos preceitos legais e feitas as amortizações necessárias, inclusive o pagamento de participações às debêntures em circulação, apurar-se-á o lucro líquido, o qual terá a seguinte destinação, após os provisionamentos legais: 1) 5% (cinco por cento) para constituição da Reserva Legal, que não excederá de 20% (vinte por cento) do Capital Social. 2) 25% (vinte e cinco por cento) como dividendos obrigatórios e cumulativos, a serem pagos no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias do encerramento de cada exercício social, corrigidos monetariamente aos índices do balanço, desde a data do encerramento do exercício social até o respectivo pagamento. **Capítulo VI - Dissolução e Liquidação** - Artigo 27 - A sociedade se dissolverá e será liquidada nos casos previstos em lei, competindo à Assembléia Geral estabelecer o modo de liquidação e eleger, o liquidante ou liquidantes e o Conselho Fiscal que devam funcionar durante o período de liquidação. **Capítulo VII - Disposições Finais** - Artigo 28 - Fica eleito o Foro central da Comarca do Estado de São Paulo, para dirimir dúvidas ou controvérsias oriundas da interpretação deste Estatuto. Artigo 29 - Aos casos omissos aplicar-se-ão as disposições da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1.976 e disposições normativas aplicáveis. J&P de Empreendimentos Imobiliários. Bani Bureau de Negócios Imobiliários S/C Ltda. Testemunhas: Afonso Henrique Martins - RG: 17.563.150 SSP/SP; Alexandre Augusto Martins - RG: 23.408.322-0 SSP/SP; Dr. Waldemar Bianco - OAB/SP 64/196 - CIC 757.192.908-34. Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania. JUCESP. Certifico o registro sob o nº 35300153448 em 31/12/97.

## ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

**I. Data, Hora e Local:** 09 de outubro de 1.997, às 10 horas, na sede social da companhia, à Rua Campos Bicudo, nº 98, 16º andar - sala E, nesta Capital do Estado de São Paulo. **II. Presenças:** Acionistas representando 100% do capital votante, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença. **III. Convocação:** Dispensada a convocação nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76. **IV. Composição da Mesa:** Eleito pelos presentes o Sr. Elie Hamaoui, para Presidente e o Sr. Claude Baroukh, para Secretário. **V. Ordem do Dia:** Eleger os membros do Conselho de Administração **VI. Deliberações:** Foram eleitos os seguintes acionistas para integrar o conselho de Administração da companhia, todos com mandato até a primeira Assembléia Geral Extraordinária a ser realizada pela companhia após a subscrição das debêntures públicas a ser realizada pela companhia: Sr. Elie Hamaoui, brasileiro, casado, engenheiro civil, CREA/SP nº 63.830/D, portador da cédula de identidade RG nº 6.078.637/SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 942.937.088-04; Sr. Claude Baroukh, brasileiro, casado, engenheiro civil, CREA/SP nº 134.154/D, portador da cédula de identidade RG nº 6.444.064/SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 937.756.368-20 e Sr. Armando Graziano Junior, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, CREA/SP nº 63.828/D, portador da cédula de identidade RG nº 4.471.437/SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 666.212.598-91; O conselho fiscal não foi eleito; Não será devida remuneração aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria. A ata lida e aprovada, passa a ser assinada por todos os presentes. São Paulo, 09 de outubro de 1.997. Presidente - Elie Hamaoui; Secretário - Claude Baroukh. ACIONISTAS: BANI BUREAU DE NEGÓCIOS IMOB. S/C LTDA - Elie Hamaoui; Claude Baroukh. J & P DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - Peisach Mincis. Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania. JUCESP. Certifico o registro sob o nº 16.494/98-2 em 03/02/98. Fernando Cesar Dalazoni - Secretário Geral.

## ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

**I. Data, Hora e Local:** 13 de outubro de 1.997, às 10 horas, na sede social da companhia, à Rua Campos Bicudo, nº 98, 16º andar - sala E, nesta Capital do Estado de São Paulo. **II. Presenças:** Acionistas representando 100% do capital votante, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença. **III. Convocação:** Dispensada a convocação nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76. **IV. Composição da Mesa:** Eleito pelos presentes o Sr. Elie Hamaoui, para Presidente e o Sr. Claude Baroukh, para Secretário. **V. Ordem do Dia:** Apreciação e votação da proposta da Diretoria: A) 2ª emissão para subscrição pública de 18.000 debêntures não conversíveis em Ações, no volume de R\$ 18.000.000,00, com a intermediação de instituição financeira, estabelecendo-se as características dos títulos; B) Autorizar a Diretoria da companhia a contratar com instituição financeira habilitada a atuar no mercado de capitais a colocação pública das debêntures emitidas, contratar o Agente Fiduciário e providenciar a lavratura da respectiva Escritura de Emissão. **VI. Deliberações:** **A)** Aprovada, por unanimidade, a proposta da Diretoria, para a 2ª emissão de debêntures, no volume de R\$ 18.000.000,00, cujos recursos captados serão constituídos no caixa operacional da Emissora; serão utilizados para o resgate das debêntures da 1ª emissão e também serão utilizados no empreendimento denominado Península Renaissance All Suites Hotel, observado o seguinte: **I)** A respectiva Escritura de Emissão será celebrada com base na autorização deliberada nesta Assembléia Geral Extraordinária e registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis; **II)** A emissão de debêntures será feita, com observância, dos seguintes requisitos: 1) A emissão será registrada na CVM - Comissão de Valores Mobiliários, na forma das Leis nº 6.385, de 07.12.76 e 6.404 de 15.12.76 e demais disposições legais e regulamentos pertinentes. 2) A ata desta Assembléia Geral Extraordinária será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo. **III)** A emissão observará as seguintes condições e características: 1. COLOCAÇÃO E PROCEDIMENTO: O lançamento será público, com a intermediação de instituição(ões) financeira(s), para distribuição das debêntures no mercado de balcão, adotando-se o Procedimento Diferenciado referido no artigo 33 da Instrução CVM nº 13/80. 2. QUANTIDADE E VALOR NOMINAL: A emissão será de 18.000 (dezoito mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão. 3. VALOR DA EMISSÃO: O valor da emissão será de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), na data de emissão. 4. SÉRIES: A emissão será série única, a ser subscrita em uma única data e a ser integralizada em datas diversas, conforme o cronograma físico-financeiro das obras do empreendimento, a saber: 1ª integralização: será referente ao valor de 6.000 (seis mil) debêntures, representando R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) na data da emissão. Os recursos captados através dessa integralização constituir-se-ão no caixa operacional da Emissora e serão utilizados também para o resgate das debêntures da 1ª emissão. Da 2ª a 5ª integralizações: serão efetuadas por valores correspondentes a 10.200 (dez mil e duzentas) debêntures, representando R\$ 10.200.000,00 (dez milhões e duzentos mil reais) na data da emissão, sendo cada uma dessas integralizações representadas por valores equivalentes a 2.040 (duas mil e quarenta) debêntures, individualmente representando o montante de R\$ 2.040.000,00 (dois milhões e quarenta mil reais) na data da emissão. Os recursos captados através dessas integralizações serão utilizados exclusivamente nos serviços descritos nos itens de 01 a 25, no cronograma físico e financeiro do empreendimento, que fará parte integrante do instrumento particular de escritura de emissão de debêntures, constituindo-se no anexo I do mesmo. Da 6ª e última integralização: será efetuada por valores equivalentes a 1.800 (uma mil e oitocentas) debêntures, representando R\$ 1.800.000,00 (hum milhão e oitocentos mil reais), na data da emissão. Os recursos captados através dessa integralização serão utilizados para aquisição de mobiliários. 5. NEGOCIAÇÃO: A emissão será registrada para negociação no mercado secundário através do Sistema Nacional de Debêntures - SND, administrado pela Associação Nacional das Instituições de Mercado Aberto - ANDIMA e operacionalizado pela

Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 56/88. **IV. CARACTERÍSTICAS DOS TÍTULOS:** 1. **FORMA:** As debêntures serão da forma nominativa, não endossáveis, não conversíveis em ações. 2. **ESPÉCIE:** As debêntures serão da espécie subordinada, com participação nos resultados do empreendimento denominado Península Renaissance All-Suites Hotel, localizado na Península do Tucuruçutuba na cidade do Guarujá em São Paulo com 160 quartos, salas de convenção, restaurante, piscinas, quadras de tênis, administração e paisagismo, a ser construído pela emissora, com os recursos obtidos pela distribuição das debêntures aqui descritas, nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Construção, datado de 09/10/97, com possibilidade de sub-contratação da totalidade dos serviços, mediante licitação a ser efetuada com pelo menos duas construtoras diferentes e aprovação concomitante, em assembleia especial de debenturistas, do orçamento vencedor. 2.1. O Banco Sudameris Brasil S.A será contratado para exercer a função de Banco Mandatário. 3. **DATA DE EMISSÃO:** A data de emissão das debêntures será o dia 01 de novembro de 1.997. 4. **DATA DE VENCIMENTO:** As debêntures terão prazo indeterminado de vencimento, vencendo-se somente nos casos legalmente previstos para dissolução da EMISSORA. 5. **BASE DE REMUNERAÇÃO E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:** 5.1. O valor nominal das debêntures será remunerado, a partir da data de emissão, até a data da entrega definitiva do empreendimento, pela variação do IGPM, no período, acrescida do "spread" de 6% a.a., cujo resultado, até a data do evento referido, será agregado ao valor nominal. 5.2. Após a data supra, as debêntures perceberão, mensalmente, na proporção de sua participação no empreendimento, 100% do Resultado Operacional Disponível, do empreendimento; 5.3 - Entende-se por Resultado Operacional Disponível, aquele resultante das Receitas auferidas pelo empreendimento, deduzidas dos custos de manutenção, gerenciamento, e da parcela destinada ao Fundo de Reposição de Ativos, equivalente a 01% da receita bruta, calculado pela seguinte expressão:  $RM = RO - 18.000$  RM = Remuneração mensal, em reais, devida a cada debênture da presente emissão. RO = Resultado operacional disponível mensal da EMISSORA, entendido como sendo o total dos valores líquidos efetivamente recebidos pela EMISSORA, decorrentes da exploração do empreendimento, acrescidos de eventuais receitas financeiras, efetivamente realizadas, deduzidas as despesas mensais e correntes da EMISSORA, custos de gerenciamento e provisão a título de constituição do Fundo de Reposição de Ativos, em valor equivalente a 01 % sobre a receita bruta e de manutenção de capital de giro, em valor não superior a .... dias de faturamento. Não deverão ser consideradas para efeito de determinação do resultado operacional disponível mensal da EMISSORA, as atualizações monetárias ativas ou passivas, depreciações, exaustões, atualização do imóvel objeto da exploração, bem como do valor nominal das debêntures. 5.4- O pagamento da remuneração supra estabelecida deverá ser efetuado até o 15º dia útil do mês subsequente ao mês base dos rendimentos. 6. **PREÇO DE SUBSCRIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO:** O preço de subscrição das debêntures será o seu valor nominal remunerado na forma prevista no item 5 acima, da data de emissão até a data da integralização, calculado "pro-rata-temporis", se for o caso. O preço de subscrição será integralizado, conforme abaixo, sendo o valor de cada integralização calculado proporcionalmente a quantidade de debêntures subscritas por investidor, em relação ao total da emissão. 1ª Integralização: - A integralização será efetuada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição. Da 2ª a 6ª integralizações: - Cada uma dessas integralizações dar-se-á de acordo com o cronograma físico financeiro definitivo, a ser apresentado pela construtora efetivamente contratada para a consecução do empreendimento. Com um mínimo de 10(diez) dias de antecedência, a EMISSORA informará ao agente fiduciário a data de cada integralização. O agente fiduciário deverá repassar essa informação aos debenturistas, em prazo não inferior a 5(cinco) dias das datas das integralizações. 6.1- A falta de integralização por parte dos subscritores das debêntures, nas datas a serem estipuladas, os sujeitará a multa não compensatória de 2%(dois por cento) sobre o valor não integralizado, sem prejuízo da adoção das medidas legais cabíveis, e: 6.2- O debenturista que não efetuar qualquer das integralizações terá suas debêntures imediatamente bloqueadas para negociação no sistema CETIP, perdendo o direito ao recebimento dos rendimentos devidos até a data do inadimplemento. 6.3- Fica desde já outorgado ao Agente Fiduciário poderes para autorizar a CETIP a efetuar o bloqueio, bem como o de autorizar a transferência da posição de debêntures bloqueadas a favor de um terceiro tomador, que as adquirirá com os direitos integrais de recebimento dos rendimentos; no caso do inadimplemento exceder a cinco dias úteis. 6.3.1- Do produto da venda das debêntures a terceiro, o montante excedente ao valor devido e multa estipulada, será imediatamente restituído ao debenturista inadimplente. 6.3.2- Na hipótese de ocorrer negociação das debêntures subscritas e ainda não totalmente integralizadas, tanto o alienante, quanto o adquirente, responderão solidariamente pelas integralizações restantes, ou seja, a EMISSORA poderá exigir tanto de um quanto do outro, ou ainda dos dois, o pagamento das séries subscritas e ainda não integralizadas. 7. **DECADÊNCIA DOS DIREITOS AOS ACRÉSCIMOS:** Quaisquer obrigações pecuniárias decorrentes da emissão de que se trata, após a data de seus respectivos vencimentos, não mais fará jus a remuneração, assegurados os direitos adquiridos até as referidas datas. 8. **LOCAL DE PAGAMENTO:** Os pagamentos referentes à remuneração a que farão jus as debêntures serão efetuados pela EMISSORA, através da CETIP. 9. **PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente da presente emissão, até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário. 10. **PUBLICIDADE:** Todos os atos e decisões decorrentes desta emissão, que de qualquer forma vierem a envolver interesses dos debenturistas, deverão ser veiculados, na forma de aviso, em jornal de circulação nacional. 11. **VENCIMENTO ANTECIPADO:** O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto desta emissão e exigir o imediato pagamento pela EMISSORA do valor nominal remunerado na forma do item 5 desta cláusula, das debêntures em circulação, calculados exponencialmente por dias decorridos,

ou propor a extinção da EMISSORA, na ocorrência das seguintes hipóteses: 11.1- Não cumprimento das obrigações pecuniárias previstas nesta escritura, não sanado em 05 (cinco) dias úteis após a comunicação formal a ser realizada pelo Agente Fiduciário. 11.2- Realização de novas aquisições de ativo, sem a observância das aprovações pertinentes e/ou em descumprimento do objeto social da EMISSORA e das demais disposições estatutárias. 11.3- Ocorrência de protestos cambiais contra a EMISSORA. 12. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA: É vedada à EMISSORA o resgate ou a aquisição das debêntures desta emissão, sob qualquer argumentação. 13. PERMUTABILIDADE: Após o dia 01 de setembro do ano de 2.002, os debenturistas poderão permutar suas debêntures por parcelas ideais do empreendimento denominado Península Renaissance All Suites Hotel, que integra o ativo permanente da EMISSORA, ficando estipulada a constituição de um condomínio "pró indiviso" entre os debenturistas que optarem pela permuta e a EMISSORA, condomínio este que assumirá a administração do empreendimento imobiliário especificado. 14. A cada debênture corresponderão 10 ações ordinárias, que serão transferidas aos debenturistas no ato da subscrição pelos atuais acionistas da emissora. 14.1. Nas futuras negociações as debêntures não haverá dissociação das ações a elas pertinentes. Fica a Diretoria da companhia autorizada a contratar instituição(ões) financeira(s) autorizada(s) a atuar no mercado de capitais para coordenar a distribuição pública das debêntures desta emissão, a contratar o Agente Fiduciário da emissão e a lavrar a Escritura de Emissão no competente cartório de registro de imóveis. Nada mais havendo a tratar, foi a presente Ata lavrada na forma permitida pelo parágrafo 1º do artigo 130 da Lei nº 6.404/76 e após lida e achada conforme foi transcrita em Livro próprio e por todos os presentes assinada. São Paulo, 13 de outubro de 1.997. Presidente - Elie Hamaoui; Secretário - Claude Baroukh. BANI BUREAU DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA - Elie Hamaoui; Claude Baroukh. J & P DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - Cândido de Oliveira. Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania. JUCESP. Certifico o registro sob o nº 16.489/98-6 em 03/02/98. Fernando Cesar Dalazoni - Secretário Geral.

### **ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**

**I. Data, Hora e Local:** 15 de outubro de 1997, às 10 horas, na sede social da companhia, à Rua Campos Bicudo, nº 98 - 16º andar - sala E, nesta Capital do Estado de São Paulo. **II. Presenças:** Acionistas representando 100% do capital votante, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença. **III. Convocação:** Dispensada a convocação nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76. **IV. Composição da Mesa:** Eleito pelos presentes o Sr. Elie Hamaoui, para Presidente e o Sr. Lauro Ferreira Júnior, para Secretário. **V. Ordem do Dia:** Designação de jornal para publicações das informações da Cia. **VI. Deliberações:** Aprovado por unanimidade a escolha do O Estado de São Paulo e Gazeta Mercantil para as publicações das informações da Cia. **VII.** Nada mais havendo a tratar, foi a presente ata lavrada na forma permitida pelo parágrafo 1º do artigo 130 da Lei nº 6404/76 e após lida e achada conforme foi transcrita em Livro próprio e por todos os presentes assinada. São Paulo, 15 de Outubro de 1997. Presidente - Elie Hamaoui; Secretário - Lauro Ferreira Junior. BANI BUREAU DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA - Elie Hamaoui; Armando Graziano Junior. J & P DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - Cândido de Oliveira. Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania. JUCESP. Certifico o registro sob o nº 16.491/90-5 em 03/02/98. Fernando Cesar Dalazoni - Secretário Geral.

### **ATA Nº 1 DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

Aos 10 dias do mês de outubro de 1997, às 10 horas, na sede da Companhia, Na Rua Campos Bicudo, nº 98, 16º andar - sala E, nesta Cidade, reuniram-se tendo como Presidente da reunião o Sr. Elie Hamaoui e como Secretário o Sr. Lauro Ferreira Junior, os membros do Conselho de Administração eleitos na Assembléia Geral Extraordinária de 09/10/97 e empossados na forma da Lei 6.404/76, artigo 149, Sr. Elie Hamaoui, Sr. Claude Baroukh e Sr. Armando Graziano Junior deliberaram por unanimidade eleger entre os membros dos órgãos, o Presidente e o vice-Presidente, escolhas que recaíram nas pessoas dos Srs. Elie Hamaoui e Claude Baroukh respectivamente, eleger a Diretoria Executiva que fica assim constituída: DIRETOR PRESIDENTE, Elie Hamaoui, brasileiro, casado, engenheiro civil, CREA/SP nº 63.830/D, portador da cédula de identidade RG nº 6.078.637/SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 942.937.088-04, DIRETORES, Claude Baroukh, brasileiro, casado, engenheiro civil, CREA/SP nº 134.154/D, portador da cédula de identidade RG nº 6.444.064/SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 937.756.368-20 e Armando Graziano Junior, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, CREA/SP nº 63.828/D, portador da cédula de identidade RG nº 4.471.437/SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 666.212.598-91, todos com mandato até 30 de abril de 1998, ou até a próxima eleição da diretoria Executiva pelo Conselho de Administração. Deliberaram eleger, igualmente o Sr. Elie Hamaoui, para o cargo de DIRETOR DE RELAÇÕES COM O MERCADO, cujas funções de relações com o mercado serão acumuladas com outras funções executivas. O mandato do Diretor de Relações com o Mercado será coincidente com o de Administrador da Companhia. A presente ata, lida e aprovada, foi assinada por todos os Conselheiros acima mencionados. São Paulo, 10 de outubro de 1997. Declaro que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio da companhia, assinada por todos os conselheiros. Presidente - Elie Hamaoui; Secretário - Lauro Ferreira Junior. Elie Hamaoui; Armando Graziano Junior; Claude Baroukh. Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania. JUCESP. Certifico o registro sob o nº 16.493/98-9 em 03/02/98. Fernando Cesar Dalazoni - Secretário Geral.

## ATA Nº 2 DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Aos 26 dias do mês de Novembro de 1997, às 10 horas, na sede da Companhia, na Rua Campos Bicudo, nº 98 - 16º andar - sala E, nesta Cidade, reuniram-se os membros do Conselho de Administração eleitos na Assembléia Geral Extraordinária de 09/10/97 sob a Presidência do Sr. Elie Hamaoui e secretariado por Lauro Ferreira Junior. Resolveram por unanimidade adequar a Diretoria Executiva as normas do parágrafo 1º do artigo 143 da Lei nº 6.404/76 passando esta Diretoria Executiva a ser constituída da seguinte forma: Diretor Presidente, Elie Hamaoui, brasileiro, casado, engenheiro civil, CREA/SP nº 63.830/D portador da cédula de identidade RG nº 6.078.637/SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 942.937.088-04 e Diretor o Sr. Lauro Ferreira Junior, casado, portador da cédula de identidade RG nº 2.937.525/SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 040.342.448-87, ambos com mandato até 30 de abril de 1998, ou até a próxima eleição da Diretoria Executiva pelo Conselho de Administração. A presente ata, lida e aprovada, foi assinada por todos os Conselheiros. São Paulo, 26 de Novembro de 1997. Declaro que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio da companhia, assinada por todos os conselheiros. Presidente - Elie Hamaoui; Secretário - Lauro Ferreira Junior. CONSELHEIROS: Elie Hamaoui; Claude Baroukh; Armando Graziano Junior. Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania. JUCESP. Certifico o registro sob o nº 16.490/98-8 em 03/02/98. Fernando Cesar Dalazoni - Secretário Geral.

## ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

**I. Data, Hora e Local:** 12 de janeiro de 1998, às 10 horas, na sede social da companhia, à Rua Campos Bicudo, nº 98, 16º andar - sala E, nesta Capital do Estado de São Paulo. **II. Presenças:** Acionistas representando 100% do capital votante, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença. **III. Convocação:** Dispensada a convocação nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76. **IV. Composição da Mesa:** Eleito pelos presentes o Sr. Claude Baroukh, para Presidente e o Sr. Lauro Ferreira Junior, para Secretário. **V. Ordem do Dia:** Apreciação e votação da proposta da Diretoria. A) Re-ratificação da Ata de Assembléia Geral Extraordinária de 13.10.97, que deliberou sobre a 2ª emissão para subscrição pública de 18.000 debêntures não conversíveis em Ações, no volume de R\$ 18.000.000,00, com a intermediação de instituição financeira, estabelecendo-se as características dos títulos; B) Autorizar a Diretoria da companhia a contratar com instituição financeira habilitada a atuar no mercado de capitais a colocação pública das debêntures emitidas, contratar o Agente Fiduciário e providenciar a lavratura da respectiva Escritura de Emissão; C) Inclusão do parágrafo único do artigo 3º, Inclusão do parágrafo 8º do artigo 5º, Retificação dos artigos: 11, 13, 21 e 24 do Estatuto social. **VI. Deliberações:** A) Por unanimidade de voto dos presentes, foi ratificada a autorização para emissão de debêntures pela companhia, decidindo os acionistas consolidar as condições e características definidas na Assembléia Geral Extraordinária de 13.10.97, que autorizou a emissão, dando nova redação a determinados itens e incluindo outros, que passarão a vigor com a nova redação, a ser transcrita na Escritura de emissão de Debêntures. A proposta da Diretoria, para a 2ª emissão de debêntures, no volume de R\$ 18.000.000,00, cujos recursos captados serão constituídos no caixa operacional da Emissora serão utilizados para o resgate das debêntures da 1ª emissão e também serão utilizados no empreendimento denominado Península Renaissance All Suites Hotel, observado o seguinte: I) A respectiva Escritura de Emissão será celebrada com base na autorização deliberada na Assembléia Geral Extraordinária de 13.10.97, re-ratificada nesta Assembléia Geral Extraordinária e registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis; II) A emissão de debêntures será feita, com observância dos seguintes requisitos: 1) A emissão será registrada na CVM - Comissão de Valores Mobiliários, na forma das Leis nº 6.385, de 07.12.76 e 6.404 de 15.12.76 e demais disposições legais e regulamentares pertinentes. 2) As atas da Assembléia Geral Extraordinária de 13.10.97 e desta Assembléia serão arquivadas na Junta Comercial do Estado de São Paulo. III) A emissão observará as seguintes condições e características: 1. COLOCAÇÃO E PROCEDIMENTO: O lançamento será público, com a intermediação de instituição(ões) financeira(s), para distribuição das debêntures no mercado de balcão, adotando-se o Procedimento Diferenciado referido no artigo 33 da Instrução CVM nº 13/80. 2. QUANTIDADE E VALOR NOMINAL: A emissão será de 18.000 (dezoito mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão. 3. VALOR DA EMISSÃO: O valor da emissão será de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), na data de emissão. 4. SÉRIES: A emissão será dividida em 06 (seis) séries, compostas da seguinte forma: 1ª série: composta por 6.000 (seis mil) debêntures, perfazendo o montante de R\$ 6.000.000,00, (seis milhões de reais), na data da emissão; 2ª série: composta por 2.550 (duas mil e quinhentas e cinquenta) debêntures, perfazendo o montante de R\$ 2.550.000,00 (dois milhões e quinhentos e cinquenta mil reais); 3ª série: composta por 2.550 (duas mil e quinhentas e cinquenta) debêntures, perfazendo o montante de R\$ 2.550.000,00 (dois milhões e quinhentos e cinquenta mil reais); 4ª série: composta por 2.550 (duas mil e quinhentas e cinquenta) debêntures, perfazendo o montante de R\$ 2.550.000,00 (dois milhões e quinhentos e cinquenta mil reais); 5ª série: composta por 2.550 (duas mil e quinhentas e cinquenta mil) debêntures, perfazendo o montante de R\$ 2.550.000,00 (dois milhões e quinhentos e cinquenta mil reais) e a 6ª série composta por 1.800 (hum mil e oitocentas) debêntures, perfazendo o montante de R\$ 1.800.000,00 (hum milhão e oitocentas mil reais). 4.1. As debêntures de todas as séries, serão subscritas em uma única data e integralizadas em datas diversas, conforme o cronograma físico-financeiro das obras do empreendimento, na forma do disposto no item 6 desta cláusula, exceto a 1ª série, cuja integralização será realizada à vista, no ato da subscrição; 4.2. Dos recursos captados através da integralização das debêntures da 1ª série, o montante equivalente a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) na data da emissão, destinar-se-á ao resgate das debêntures da 1ª Emissão da EMISSORA, sendo o saldo, destinado a constituir o caixa operacional da

EMISSORA. 4.3. Os recursos captados através das integralizações da 2ª, 3ª, 4ª e 5ª séries destinar-se-ão, exclusivamente, para pagamento dos custos e despesas referentes aos serviços descritos nos itens de 01 a 25, do cronograma físico e financeiro do empreendimento, que faz parte integrante da escritura de emissão, na forma de seu Anexo I. 4.3. Os recursos captados através da integralização da 6ª série destinar-se-ão, exclusivamente, a aquisição do mobiliário do empreendimento. 5. NEGOCIAÇÃO: A emissão será registrada para negociação no mercado secundário através do Sistema Nacional de Debêntures - SND, administrado pela Associação Nacional das Instituições de Mercado Aberto - ANDIMA e operacionalizado pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 56/88. IV CARACTERÍSTICAS DOS TÍTULOS: 1. FORMA: As debêntures serão da forma nominativa, não endossáveis, não conversíveis em ações. 2. ESPÉCIE: As debêntures de todas as séries serão da espécie subordinada, com participação nos resultados do empreendimento denominado Península Renaissance All-Suites Hotel, a ser construído em terreno de propriedade da EMISSORA, situado na Comarca do Guarujá, Estado de São Paulo, consistente em uma área de 37.260,00 m2, localizada no Sítio Enseada Ponta Grossa, Ilha de Santo Amaro, Península de Tucuruçutuba, cadastrado na Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 3-0683-001-000, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Guarujá sob matrícula de nº 13.661. 2.1. O empreendimento, cujo Projeto, Memorial Descritivo, Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e Alvará da Prefeitura, em seu conjunto, compõem o Anexo II da Escritura de Emissão, será composto por 160 suítes, Administração, Lobby, Centros de Convenção, 02 Restaurantes, Night Club, Club House, Clube da Ponta, Beach Club, Apoio ao Centro de convenções, Setor de Serviços, Estacionamento e Plano inclinado de acesso à praia, tudo isso servido por um complexo paisagístico, cuja descrição detalhada encontra-se no Projeto. 2.2. A CONSTRUTORA, sem prejuízo do disposto no Contrato de Empreitada por Objetivo, datado de 09/10/97, firmado com a EMISSORA, declara expressamente neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, estar de acordo com as seguintes condições: a) caso a seu critério a CONSTRUTORA venha a subcontratar a obra, de forma total ou parcial, a subcontratação não implicará em presunção de solidariedade do subcontrato, no que se refere as obrigações da CONSTRUTORA assumidas no contrato referido no subitem 2.2. acima, permanecendo ela CONSTRUTORA como única e exclusiva responsável pelo cumprimento do cronograma físico-financeiro da obra; b) caberá aos debenturistas da presente emissão, por deliberação em Assembléia Geral de Debenturistas, a ser realizada no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data em que ocorrer a subscrição das debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão, deliberar sobre o cronograma físico-financeiro elaborado pela CONSTRUTORA, bem como, sobre as empresas a serem contratadas pela EMISSORA para construir, administrar e operar o empreendimento, cabendo -lhes inclusive ratificar ou decidir pelo distrito do acordo formalizado pelo contrato de construção mencionado no item 2.2., hipótese essa que, em ocorrendo, tornará automaticamente rescindido o citado contrato. 2.3. Os recursos iniciais captados com a colocação da presente emissão só poderão ser utilizados após a deliberação dos debenturistas, prevista no subitem 2.2. acima. 2.4. Será contratada Instituição financeira para exercer as seguintes funções: a) banco mandatário; b) banco centralizador dos depósitos dos recursos; c) banco responsável pela aplicação e liberação dos recursos. 3. DATA DE EMISSÃO: A data de emissão das debêntures será o dia 01 de novembro de 1.997. 4. DATA DE VENCIMENTO: As debêntures terão prazo indeterminado de vencimento, vencendo-se somente nos casos legalmente previstos para dissolução da EMISSORA. 5. BASE DE REMUNERAÇÃO E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO: 5.1. O valor nominal das debêntures de todas as séries será remunerado, a partir da data de emissão, até a data da entrega definitiva do empreendimento, pela variação do IGPM, no período, acrescida do "spread" de 6% a.a., cujo resultado, até a data do evento referido, será agregado ao valor nominal. 5.2. Após a data supra, as debêntures perceberão, mensalmente, na proporção de sua participação no empreendimento, 100% do Resultado Operacional Disponível, do empreendimento; 5.3 - Remuneração Mensal devida a cada debênture será calculada pela seguinte fórmula:  $RM = RO \cdot 18.000$  RM = Remuneração mensal, em reais, devida a cada debênture, de qualquer série, da presente emissão. RO = Resultado operacional disponível mensal da EMISSORA, entendido como sendo o total dos valores líquidos efetivamente recebidos pela EMISSORA, decorrentes da exploração do empreendimento, acrescidos de eventuais receitas financeiras, efetivamente realizadas, deduzidas as despesas mensais e correntes da EMISSORA, custos de gerenciamento e provisão a título de constituição do Fundo de Reposição de Ativos, em valor equivalente a 1% sobre a receita bruta e de manutenção de capital de giro, em valor não superior a 5 dias de faturamento. Não deverão ser consideradas para efeito de determinação do resultado operacional disponível mensal da EMISSORA, as atualizações monetárias ativas ou passivas, depreciações, exaustões, atualização do imóvel objeto da exploração, bem como do valor nominal das debêntures. 5.4. O pagamento da remuneração supra estabelecida deverá ser efetuado até o 15º dia útil do mês subsequente ao mês base dos rendimentos. 6. PREÇO DE SUBSCRIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO: O preço de subscrição das debêntures, de qualquer série, será o seu valor nominal remunerado na forma prevista no item 5 acima, da data de emissão até a data da integralização de cada série, calculado "pro-rata-temporis", se for o caso. Integralização da 1ª Série: - A integralização será efetuada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição. Integralizações da 2ª a 6ª séries: - Cada uma das integralizações dessas séries dar-se-á de acordo com o cronograma físico financeiro definitivo, a ser apresentado pela construtora efetivamente contratada para a consecução do empreendimento, aprovado pelos debenturistas em Assembléia Geral, conforme previsto no item 2.2. "B" da Cláusula IV, da Escritura de Emissão. Com um mínimo de 10(dez) dias de antecedência, a EMISSORA informará ao agente fiduciário a data de cada integralização. O agente fiduciário deverá repassar essa informação aos debenturistas, em prazo não inferior a 5(cinco) dias das datas das integralizações. 6.1- A falta de integralização por parte dos subscritores das debêntures, nas datas a serem estipuladas, os sujeitará a multa não compensatória de 2%(dois por cento) sobre o valor não integralizado, sem prejuízo da adoção das medidas legais cabíveis, e: 6.2- O debenturista que não efetuar qualquer das integralizações, de qualquer das séries, terá suas debêntures da série não integralizada imediatamente

bloqueadas para negociação no sistema CETIP. 6.3- Fica desde já outorgado ao Agente Fiduciário poderes para autorizar a CETIP a efetuar o bloqueio, bem como o de autorizar a transferência da posição de debêntures bloqueadas a favor de um terceiro tomador. 6.3.1- Na hipótese de ocorrer negociação das debêntures subscritas e ainda não totalmente integralizadas, tanto o alienante, quanto o adquirente, responderão solidariamente pelas integralizações restantes, ou seja, a EMISSORA poderá exigir tanto de um quanto do outro, ou ainda dos dois, o pagamento das séries subscritas e ainda não integralizadas. 7. DECADÊNCIA DOS DIREITOS AOS ACRÉSCIMOS: Quaisquer obrigações pecuniárias decorrentes da emissão de que se trata, após a data de seus respectivos vencimentos, não mais fará jus a remuneração, assegurados os direitos adquiridos até as referidas datas. 8. LOCAL DE PAGAMENTO: Os pagamentos referentes à remuneração a que farão jus as debêntures serão efetuados pela EMISSORA, através da CETIP. 9. PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente da presente emissão, até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário. 10. PUBLICIDADE: Todos os atos e decisões decorrentes desta emissão, que de qualquer forma vierem a envolver interesses dos debenturistas, deverão ser veiculados, na forma de aviso, em jornal de circulação nacional. 11. VENCIMENTO ANTECIPADO: O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto desta emissão e exigir o imediato pagamento pela EMISSORA do valor nominal remunerado na forma do item 5 desta cláusula, das debêntures em circulação, calculados exponencialmente por dias decorridos, ou propor a extinção da EMISSORA, na ocorrência das seguintes hipóteses: 11.1- Não cumprimento das obrigações pecuniárias previstas na escritura de emissão de debêntures, não sanado em 05 (cinco) dias úteis após a comunicação formal a ser realizada pelo Agente Fiduciário. 11.2- Realização de novas aquisições de ativo, sem a observância das aprovações pertinentes e/ou em descumprimento do objeto social da EMISSORA e das demais disposições estatutárias. 11.3- Ocorrência de protestos cambiais contra a EMISSORA. 12. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA: É vedada à EMISSORA o resgate ou a aquisição das debêntures desta emissão, sob qualquer argumentação. 13. PERMUTABILIDADE: Após o dia 01 de novembro do ano de 2.002, os debenturistas poderão permutar suas debêntures conforme fórmula abaixo, por parcelas ideais do empreendimento denominado Península Renaissance All Suites Hotel, que integra o ativo permanente da EMISSORA, ficando estipulada a constituição de um condomínio "pró indiviso" entre os debenturistas que optarem pela permuta e a EMISSORA, condomínio este que assumirá a administração do empreendimento imobiliário especificado. 
$$h = 100 (q) Q$$
$$h = \text{parcela em percentuais que cada debenturista terá do empreendimento; } q = \text{quantidade de debêntures pertencente a um debenturista; } Q = \text{quantidade total de debêntures.}$$
 14. AÇÕES ORDINÁRIAS: A cada debênture corresponderá 10 ações ordinárias, que serão transferidas aos debenturistas no ato da subscrição, por doação dos INTERVENIENTES ANUENTES, CIA. J & P DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e BANI BUREAU DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. 14.1. Nas futuras negociações das debêntures não haverá dissociação das ações a elas pertinentes, ou seja, deverão ser transferidas juntamente com as debêntures ao novo titular, conforme previsão existente em acordo de acionistas. B) Fica a Diretoria da companhia autorizada a contratar instituição(ões) financeira(s) autorizada(s) a atuar no mercado de capitais para coordenar a distribuição pública das debêntures desta emissão, a contratar o Agente Fiduciário da emissão e a lavrar a Escritura de Emissão no competente cartório de registro de imóveis. C) Foi aprovado por unanimidade dos acionistas a retificação dos artigos do Estatuto Social, conforme a seguir, ratificando-se os demais artigos que pela presente deliberação, não sofreram alteração: Artigo 3º - Inclusão do "Parágrafo Primeiro: As disponibilidades de caixa do empreendimento deverão ser aplicadas em títulos de renda fixa ou fundos administrados, pelas seguintes instituições financeiras: 1ª: Banco Excel-Econômico S/A; 2ª Banco Sudameris Brasil S/A; 3ª Banco Itaú S/A e 4ª Banco Bradesco S/A". O Parágrafo Único será substituído pelo Parágrafo Segundo". Inclusão do Parágrafo Oitavo no artigo 5º, com a seguinte Redação. "Parágrafo Oitavo: As ações preferenciais terão direito ao recebimento de um dividendo fixo no valor de R\$ 1,00 (hum real) por ação por ano". Artigo 11º - Alterar para 05 (cinco) o número de membros do Conselho de Administração. Artigo 13º - Terá a seguinte redação: "No caso de vacância de cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira assembleia geral. Se ocorrer vacância da maioria dos cargos, a assembleia geral será convocada para proceder a nova eleição" Artigo 21º - Terá a seguinte redação: "Os atos abaixo relacionados poderão ser praticados pela Diretoria sem o consentimento prévio do Conselho de Administração: a) a assinatura de correspondência de rotina e o endosso de cheques exclusivamente para depósito em conta bancária da Sociedade; b) o endosso de títulos a serem recebidos pela Sociedade; c) a instrução a estabelecimento de crédito para fins de cobrança e protesto de títulos; d) o investimento dos fundos disponíveis na forma prevista no artigo 3º deste Estatuto; e) o pagamento das dívidas contraídas em função do desenvolvimento do empreendimento objeto da Sociedade, dentro dos critérios e limites estabelecidos nos Contratos assinados pela Sociedade; f) nomeação de procuradores para a prática dos atos acima. PARÁGRAFO ÚNICO: Todos os demais atos somente poderão ser praticados pela Diretoria, com a prévia autorização do Conselho de Administração. Incluem-se nestes atos a) contratação de incorporadora, construtora, administradora ou de quaisquer empresas que venham a prestar serviços fundamentais à consecução do objeto social, à administração da Sociedade, bem como a rescisão dos respectivos contratos; b) a constituição de procuradores com poderes gerais de administração; c) a rescisão de todo e qualquer contrato celebrado com a GHG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, e seus sucessores; d) a realização de investimentos ou despesas não previstas nos contratos assinados pela Sociedade" Artigo 24º - Terá a seguinte redação: "Será devida aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, uma remuneração equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) ao ano. Nada mais havendo a tratar, foi a presente Ata lavrada na forma permitida pelo parágrafo 1º do artigo 130 da Lei nº 6.404/76 e após lida e achada conforme foi transcrita em Livro próprio e por todos os presentes assinada. São Paulo, 12 de janeiro de 1.998. Presidente - Claude Baroukh; Secretário - Lauro Ferreira Junior. Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania. JUCESP. Certifico o registro sob o nº 16.488/98-2 em 03/02/98. Fernando Cesar Dalazoni - Secretário Geral.

### ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

**Data, Hora e Local:** 23 de janeiro de 1998, às 15:00 horas, na sede social da companhia, na Rua Campos Bicudo nº 98, 16º andar, nesta Capital do Estado de São Paulo. **II. Presenças:** Acionistas representando 100% do capital votante, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença. **III. Convocação:** Dispensada nos termos do parágrafo 4º, do artigo 124, da lei nº 6404/76. **IV. Composição da Mesa:** Eleito pelos presentes o Sr. Elie Hamaoui, para Presidente e o Sr. Claude Baroukh, para Secretário. **V. Ordem do Dia:** 1- Emissão de 191.999 novas ações ordinárias, a serem subscritas por R\$1,00 cada; 2- Redução do capital social da empresa, mediante o cancelamento de 191.999 ações ordinárias já existentes, e pagamento do valor correspondente à redução, mediante a entrega aos acionistas do terreno contabilizado sob a rubrica *imóveis destinados à venda*. **VI. Deliberações:** Por unanimidade de voto dos presentes, foi decidida a emissão de 191.999 novas ações ordinárias nominativas, com idênticas características das ações da mesma classe, de conformidade com o Estatuto Social da companhia e com as seguintes características específicas: 1- Preço de emissão: R\$1,00 por ação, 2- Forma de integralização: A integralização será efetuada a prazo, devendo o subscritor pagar R\$ 0,10 (dez centavos) por ação, no ato da subscrição e R\$ 0,90 (noventa centavos) por ação, quando da publicação do 1º anúncio de início de distribuição pública de debêntures, a ser publicado após a concessão do registro pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários, ou até o dia 01 de outubro de 1998, o que primeiro ocorrer; 3- Da subscrição: A presente emissão de ações será subscrita, nesta data, pelos atuais acionistas da companhia, na proporção de suas participações no capital social da mesma; também por unanimidade de votos dos presentes, foi aprovada a redução do capital social da companhia, mediante o cancelamento de 191.999 ações ordinárias já existentes, mediante a entrega, proporcionalmente à participação de cada acionista, do terreno contabilizado sob a rubrica *imóveis destinados à venda*; Foi dada autorização à diretoria da companhia para proceder a operacionalização das decisões tomadas na presente assembleia. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a presente assembleia, lavrada a ata na forma permitida pelo parágrafo 1º, do artigo 130, da lei 6404/76 e após lida e achada conforme, foi transcrita em livro próprio e por todos os presentes assinada. São Paulo, 23 de janeiro de 1998. Presidente: Sr. Elie Hamaoui; Secretário: Sr. Claude Baroukh; **Acionistas:** Prema Empreendimentos Imobiliários Ltda; Armando Graziano Junior; Elie Hamaoui; Claude Baroukh. Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania. JUCESP. Certifico o registro sob o nº 113.092/98-2 em 27/07/98. Fernando Cesar Dalazoni - Secretário Geral.

### ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

**Data, Hora e Local:** 25 de maio de 1998, às 10:00 horas, na sede social da companhia, na Rua Campos Bicudo nº 98, 16º andar, nesta Capital do Estado de São Paulo. **II. Presenças:** Acionistas representando 100% do capital votante, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença. **III. Convocação:** Dispensada nos termos do parágrafo 4º, do artigo 124, da lei nº 6404/76. **IV. Composição da Mesa:** Eleito pelos presentes o Sr. Elie Hamaoui, para Presidente e o Sr. Claude Baroukh, para Secretário. **V. Ordem do Dia:** 1 - Cancelamento da 1ª emissão de debêntures, objeto de deliberação assemblear no dia 10 de outubro de 1997; 2 - Re-ratificação das condições da 2ª emissão de debêntures, objeto de deliberação assemblear em 13 de outubro de 1997, re-ratificada por ato idêntico realizado em 12 de janeiro de 1998. **VI. Deliberações:** Por unanimidade de voto dos presentes, foi decidido: 1- O cancelamento da totalidade dos títulos correspondentes à 1ª emissão de debêntures da companhia, ou seja, as 4.000.000 de debêntures, emitidas e ainda não subscritas; 2 - A ratificação da destinação dos recursos a serem captados pela subscrição e integralização da 1ª série da 2ª emissão de debêntures da companhia e a ratificação de todas as demais características da 2ª emissão de debêntures, conforme deliberações assembleares dos dias 13 de outubro de 1997 e 12 de janeiro de 1998. Os acionistas presentes autorizaram a diretoria a proceder a operacionalidade das decisões tomadas na presente assembleia, principalmente em relação à averbação no registro de imóveis, do instrumento de re-ratificação da escritura de emissão referente à 2ª emissão de debêntures, modificando naquela o item 4.2 da cláusula III, que passará a ter a seguinte redação: "4.2- Dos recursos captados através da integralização das debêntures da 1ª série, o montante equivalente a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), na data da emissão, destinar-se-á ao pagamento da aquisição do terreno, onde se erigirá o empreendimento imobiliário, conforme descrito no anexo II deste instrumento, sob a denominação *Análise do Investimento*". Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a presente assembleia, lavrada a ata na forma permitida pelo parágrafo 1º, do artigo 130, da lei 6404/76 e após lida e achada conforme, foi transcrita em livro próprio e por todos os presentes assinada. São Paulo, 25 de maio de 1998. Presidente: Sr. Elie Hamaoui; Secretário: Sr. Claude Baroukh; **Acionistas:** Prema Empreendimentos Imobiliários Ltda; Elie Hamaoui; Claude Baroukh; Armando Graziano Júnior; Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania. JUCESP. Certifico o registro sob o nº 113.094/98-0 em 27/07/98. Fernando Cesar Dalazoni - Secretário Geral.



## ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Data, Hora e Local: 13 de julho de 1998, às 10:00 horas, na sede social da companhia, na Rua Campos Bicudo nº 98 - 16º andar, nesta Capital do Estado de São Paulo. II. Presenças: Acionistas representando 100% do capital votante, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença. III. Convocação: Dispensada nos termos do parágrafo 4º, do artigo 124, da lei nº 6.404/76. IV. Composição da Mesa: Eleito pelos presentes o Sr. Elie Hamaoui, para Presidente e o Sr. Claude Baroukh, para Secretário. V. Ordem do Dia: 1- Inclusão do parágrafo 9º no artigo 5º e Retificação do artigo 11 do Estatuto Social. VI. Deliberações: Por unanimidade de voto dos presentes, foi aprovada a retificação dos artigos do Estatuto Social, conforme a seguir, ratificando-se os demais artigos que pela presente deliberação, não sofreram alteração: Artigo 5º - Inclusão do Parágrafo Nono, conforme nova redação: "Parágrafo Nono: As ações preferenciais terão prioridade no reembolso de capital e não terão direito a prêmio"; Retificação do artigo 11, que passará a vigir com a nova redação: "Artigo 11: O Conselho de Administração será composto por até 05 (cinco) membros, residentes no País, acionistas, eleitos e destituíveis pela Assembléia Geral, com mandato de até 03 (três) anos, podendo ser reeleitos. Parágrafo Primeiro: Dois membros do Conselho de Administração serão indicados pelos debenturistas e eleitos pela Assembléia Geral. Parágrafo Segundo: Os membros do Conselho de Administração serão investidos nos seus respectivos cargos mediante assinatura de Termo de Posse, no livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a presente assembléia, lavrada a ata na forma permitida pelo parágrafo 1º, do artigo 130, da lei 6404/76 e após lida e achada conforme, foi transcrita em livro próprio e por todos os presentes assinada. São Paulo, 13 de julho de 1998. Presidente: Elie Hamaoui; Secretário: Claude Baroukh. Acionistas: Prema Empreendimentos Imobiliários Ltda; Elie Hamaoui; Claude Baroukh; Armando Graziano Júnior. Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania. JUCESP. Certifico o registro sob o nº 113.093/98-6 em 27/07/98. Fernando Cesar Dalazoni - Secretário Geral.

---

ESTATUTO SOCIAL

## ESTATUTO SOCIAL

### Capítulo I

#### Da Razão Social, Sede, Objeto e Prazo de Duração

Artigo 1º - A Cia. de Propósito Específico Península de Tucuruçutuba é uma sociedade por ações, que se regerá por este Estatuto e pelas disposições legais aplicáveis.

Artigo 2º - A sociedade está sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Campos Bicudo nº 98 - 16º andar, sala E - Itaim Bibi, podendo abrir e manter filiais, sucursais, escritórios ou representantes nas localidades onde a Diretoria julgar conveniente.

Artigo 3º - A sociedade tem por objeto social específico e exclusivo o desenvolvimento do empreendimento denominado Península Renaissance All Suites Hotel, composto por edificação de forma horizontal que acompanha a forma da península, representada por um conjunto de blocos, pelos quais se distribuem as unidades habitacionais e outras edificações menores, que abrigarão as demais instalações e infra-estruturas que compõem o complexo hoteleiro, a ser edificado em terreno próprio, situado na Enseada de Santo Amaro, Praia de Sorocotuba, Guarujá, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 13.661 do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá.

Parágrafo Primeiro: As disponibilidades de caixa do empreendimento deverão ser aplicadas em títulos de renda fixa ou fundos administrados, pelas seguintes instituições financeiras:

1ª: Banco Excel-Econômico S/A

2ª: Banco Sudameris Brasil S/A

3ª: Banco Itaú S/A

4ª: Banco Bradesco S/A

Parágrafo Segundo: A sociedade não poderá participar, como acionista, de outras sociedades.

Artigo 4º - A duração da sociedade será por prazo indeterminado.

### Capítulo II

#### Da Composição do Capital Social

Artigo 5º - O capital social da sociedade, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais), dividido em 191.999 (cento e noventa e uma mil novecentas e noventa e nove) ações ordinárias, sem valor nominal, e uma ação preferencial classe especial, com direito de veto, também sem valor nominal, podendo ser aumentado, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), somente por emissão de novas ações ordinárias.

Parágrafo Primeiro: As ações de emissão da sociedade serão escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, em instituição financeira prestadora do serviços de escrituração, sem emissão de certificados.

Parágrafo Segundo: Cada ação ordinária dará direito a um voto nas deliberações das Assembléias Gerais e a ação preferencial terá direito de veto sobre as matérias especificadas no parágrafo quinto a seguir.

Parágrafo Terceiro: Observado o limite do capital autorizado, espécie e classe de ações que o compõe, compete ao Conselho de Administração deliberar sobre a emissão de ações da sociedade, estabelecendo todas as condições da emissão.

Parágrafo Quarto: Será concedido aos acionistas prazo de 30 (trinta) dias para exercício do seu direito de preferência, no caso de emissão de ações por deliberação do Conselho de Administração ou de Assembléia Geral.

Parágrafo Quinto: A ação preferencial classe especial, será detida pelo Agente Fiduciário da emissão de debêntures que a sociedade vier a efetuar, com o objetivo de captar recursos para atingir o seu objeto, será intransferível e terá poder de veto sobre a aprovação das seguintes matérias:

- 1) Quaisquer alterações ao presente estatuto;
- 2) Modificação do Auditor Independente;
- 3) Contratação de financiamentos sob qualquer modalidade;
- 4) Financiamento de Impostos e Encargos Sociais, sob qualquer alegação.

Parágrafo Sexto: Caso a sociedade venha a efetuar mais de uma emissão de debêntures, será emitida para subscrição de cada um dos Agentes Fiduciários das emissões, uma nova ação preferencial classe especial, obedecidas as características previstas no parágrafo quinto desta cláusula.

Parágrafo Sétimo: Para atendimento do objeto estabelecido no artigo 3º deste Estatuto, a sociedade poderá emitir debêntures e Notas Promissórias para distribuição pública ou privada, por deliberação da Assembléia Geral de Acionistas, no primeiro caso e do Conselho de Administração, no segundo.

Parágrafo Oitavo: As ações preferenciais terão direito ao recebimento de um dividendo fixo no valor de R\$ 1,00 (hum real) por ação por ano.

Parágrafo Nono: As ações preferenciais terão prioridade no reembolso de capital e não terão direito a prêmio.

### **Capítulo III**

#### **Das Assembléias Gerais**

Artigo 6º - As Assembléias Gerais da sociedade serão convocadas e instaladas de acordo com as determinações legais aplicáveis e com o disposto neste Estatuto, a fim de deliberar sobre matérias de interesse dos acionistas.

Artigo 7º - A Assembléia Geral Ordinária reunir-se-á dentro dos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social e a Extraordinária, sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 8º - As convocações das Assembléias Ordinárias e Extraordinárias obedecerão a forma e os prazos mínimos estabelecidos por lei, assim como sua instalação.

Artigo 9º - A legitimidade e representatividade dos acionistas presentes às Assembléias Gerais será comprovada nos termos da legislação aplicável, devendo o acionista exibir nessas ocasiões o extrato de ações emitido pela instituição financeira depositária das ações escriturais.

### **Capítulo IV**

#### **Do Conselho de Administração e da Diretoria**

Artigo 10º - A sociedade será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Artigo 11 - O Conselho de Administração será composto por até 05 (cinco) membros, residentes no País, acionistas, eleitos e destituíveis pela Assembléia Geral, com mandato de até 03 (três) anos, podendo ser reeleitos.

Parágrafo Primeiro: Dois membros do Conselho de Administração serão indicados pelos debenturistas e eleitos pela Assembléia Geral.

Parágrafo Segundo: Os membros do Conselho de Administração serão investidos nos seus respectivos cargos mediante assinatura de Termo de Posse no livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração.

Artigo 12 - O Conselho de Administração terá um Presidente e um Vice-Presidente, escolhidos pelos seus pares, por maioria de votos, na primeira reunião dos conselheiros que ocorrer após a eleição pela Assembléia Geral.

Artigo 13 - No caso de vacância de cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira assembléia geral. Se ocorrer vacância da maioria dos cargos, a assembléia geral será convocada para proceder a nova eleição.

Artigo 14 - O Conselho de Administração reunir-se-á por convocação de seu Presidente, de seu Vice-Presidente ou ainda por metade dos conselheiros em exercício. As convocações deverão ser feitas por meio de correspondência, com aviso de recebimento ou fac-símile, com antecedência mínima de 02 (dois) dias e especificarão hora, data, local e matérias a serem discutidas em reunião. As reuniões realizar-se-ão independentemente de convocação caso se verifique a presença da totalidade dos conselheiros. O "quórum" mínimo para instalação das reuniões é de metade dos conselheiros.

Artigo 15 - As reuniões do Conselho serão presididas pelo seu Presidente, ou em caso de ausência, pelo Vice-Presidente ou por conselheiro designado pelo Presidente, nessa ordem, sendo as deliberações tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente, em caso de empate, o voto de qualidade. Das reuniões do Conselho serão lavradas atas em livro próprio.

Artigo 16 - Compete ao Conselho de Administração:

- a) fixar a orientação geral dos negócios;
- b) eleger e destituir os diretores da sociedade;
- c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo, os livros e papéis da companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e, quaisquer outros atos;
- d) convocar a Assembléia Geral;
- e) manifestar-se sobre o relatório da administração e contas da Diretoria;
- f) deliberar sobre a emissão de ações, até o limite do capital autorizado, fixando o volume da emissão, preço e condições de integralização;

- g) deliberar sobre a emissão de Notas Promissórias, fixando as características da emissão e dos títulos;
- h) escolher e destituir os auditores independentes, observada a disposição acerca da ação preferencial especial;

Parágrafo Único: Por delegação da Assembléia Geral, o Conselho poderá deliberar sobre as matérias constantes do parágrafo primeiro do artigo 59 da Lei 6.404/76, quando da emissão de debêntures.

Artigo 17 - A Diretoria será composta por 02 (dois) membros, acionistas ou não, sem designação específica, eleitos pelo Conselho de Administração, pelo período de até 03 (três) anos, podendo ser reeleitos e destituíveis a qualquer tempo.

Artigo 18 - Os Diretores ficam dispensados de caução e serão investidos em seus cargos mediante assinatura de ata lavrada no livro de reuniões da Diretoria.

Parágrafo Único: No caso de renúncia, falecimento ou interdição de qualquer Diretor, o Conselho de Administração nomeará imediato substituto, pelo tempo faltante de mandato.

Artigo 19 - A Diretoria terá os poderes e atribuições que a lei lhe confere, observado o disposto neste Estatuto Social, em estrita observância do objeto da sociedade, previsto no artigo 3º deste Estatuto.

Artigo 20 - As resoluções da Diretoria constarão de atas lavradas no livro próprio de reuniões e serão tomadas por maioria dos presentes. As reuniões serão convocadas por qualquer dos Diretores.

Artigo 21 - Os atos abaixo relacionados poderão ser praticados pela Diretoria sem o consentimento prévio do Conselho de Administração:

- a) assinatura de correspondência de rotina e o endosso de cheques exclusivamente para depósito em conta bancária da Sociedade;
- b) o endosso de títulos a serem recebidos pela Sociedade;
- c) a instrução a estabelecimento de crédito para fins de cobrança e protesto de títulos;
- d) o investimento dos fundos disponíveis na forma prevista no artigo 3º deste Estatuto;
- e) o pagamento das dívidas contraídas em função do desenvolvimento do empreendimento objeto da Sociedade, dentro dos critérios e limites estabelecidos nos Contratos assinados pela Sociedade;
- f) nomeação de procuradores para a prática dos atos acima.

PARÁGRAFO ÚNICO: Todos os demais atos somente poderão ser praticados pela Diretoria, com a prévia autorização do Conselho de Administração. Incluem-se nestes atos:

- a) a contratação de incorporadora, construtora, administradora ou de quaisquer empresas que venham a prestar serviços fundamentais à consecução do objeto social, à administração da Sociedade, bem como a rescisão dos respectivos contratos;
- b) a constituição de procuradores com poderes gerais de administração;
- c) a rescisão de todo e qualquer contrato celebrado com a GHG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., e seus sucessores;
- d) a realização de investimentos ou despesas não previstas nos contratos assinados pela Sociedade.

Artigo 22 - Todos os documentos que acarretarem a responsabilidade da sociedade ou exonerarem a de terceiros para com ela, deverão conter, obrigatoriamente, a assinatura conjunta dos 02 (dois) Diretores, ou ainda, de dois procuradores com poderes especiais, nomeados em instrumento firmado pelos Diretores, vedado o substabelecimento dos poderes que lhes foram outorgados.

Artigo 23 - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria permanecerão em seus cargos até a posse de seus respectivos sucessores.

Artigo 24 - Será devida aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, uma remuneração equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) ano.

## Capítulo V

### Exercício Social e Balanço

Artigo 25 - O exercício social da sociedade terá início em 1º de janeiro e encerramento em 31 de dezembro de cada ano, data na qual se procederá ao levantamento do balanço patrimonial e das respectivas demonstrações financeiras da companhia.

Artigo 26 - Levantado o Balanço Geral, com observância dos preceitos legais e feitas as amortizações necessárias, inclusive o pagamento de participações às debêntures em circulação, apurar-se-á o lucro líquido, o qual terá a seguinte destinação, após os provisionamentos legais:

1) 5% (cinco por cento) para constituição da Reserva Legal, que não excederá de 20% (vinte por cento) do Capital Social.

2) 25% (vinte e cinco por cento) como dividendos obrigatórios e cumulativos, a serem pagos no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias do encerramento de cada exercício social, corrigidos monetariamente aos índices do balanço, desde a data do encerramento do exercício social até o respectivo pagamento.

## **Capítulo VI**

### **Dissolução e Liquidação**

Artigo 27 - A sociedade se dissolverá e será liquidada nos casos previstos em lei, competindo à Assembléia Geral estabelecer o modo de liquidação e eleger, o liquidante ou liquidantes e o Conselho Fiscal que devam funcionar durante o período de liquidação.

## **Capítulo VII**

### **Disposições Finais**

Artigo 28 - Fica eleito o Foro central da Comarca do Estado de São Paulo, para dirimir dúvidas ou controvérsias oriundas da interpretação deste Estatuto.

Artigo 29 - Aos casos omissos aplicar-se-ão as disposições da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e disposições normativas aplicáveis.

**BANI BUREAU DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA.**

Armando Graziano Júnior Claude Baroukh

**J & P DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

Cândido de Oliveira

---

BALANÇO

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31/12/97 E 31/12/96**

**BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/97 E 31/12/96**

**ATIVO**

	<u>31/12/97</u>	<u>31/12/96</u>
<b>Circulante</b>		
Disponível.....	-	615.882,86
Imóveis Destinados à Venda.....	252.964,76	192.158,81
Despesas Antecipadas.....	54.000,00	-
	306.964,76	808.041,67
<b>Total do Ativo</b> .....	<b>306.964,76</b>	<b>808.041,67</b>

**PASSIVO**

	<u>31/12/97</u>	<u>31/12/96</u>
<b>Exigível a Longo Prazo</b>		
Débitos com Pessoas Ligadas.....	114.805,95	615.882,86
<b>Patrimônio Líquido</b>		
Capital Social.....	192.000,00	192.000,00
Reservas de Capital.....	158,81	158,81
	192.158,81	192.158,81
<b>Total do Passivo</b> .....	<b>306.964,76</b>	<b>808.041,67</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS EM 31/12/97 E 31/12/96**

	<u>31/12/97</u>	<u>31/12/96</u>
<b>Origem dos Recursos</b>		
Aumento do Exigível a Longo Prazo.....	-	615.882,86
<b>Aplicação dos Recursos</b>		
Redução do Exigível a Longo Prazo.....	(501.076,91)	-
Variação do Capital Circulante Líquido.....	(501.076,91)	615.882,86

**DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO**

	<u>31/12/97</u>	<u>31/12/96</u>
<b>Saldos no Final do Exercício</b>		
Ativo Circulante.....	306.964,76	808.041,67
Capital Circulante Líquido.....	306.964,76	808.041,67
<b>Saldos no Início do Exercício</b>		
Ativo Circulante.....	808.041,67	192.158,81
<b>Capital Circulante Líquido</b>		
Variação do Capital Circulante Líquido.....	(501.076,91)	615.882,86

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31/12/97 E 31/12/96**

<u>Descrição</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas de Capital</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31/12/95</b> .....	0,01	192.158,80	-	192.158,81
Aumento de Capital Social.....	191.999,99	(191.999,99)	-	-
<b>Saldo em 31/12/96</b> .....	192.000,00	158,81	-	192.158,81
<b>Saldo em 31/12/97</b> .....	192.000,00	158,81	-	192.158,81

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

### 1. Apresentação das Demonstrações Contábeis:

As demonstrações contábeis foram elaboradas em conformidade com os princípios de contabilidade, emanados da Legislação Societária e Fiscal, que não requerem apresentação das mesmas expressas em moeda de poder aquisitivo constante, e estão sendo apresentadas comparativamente entre os exercícios.

### 2. Principais Práticas Contábeis:

São as seguintes, as principais práticas contábeis adotadas para elaboração destas demonstrações contábeis.

#### 2.1. Estoque de Imóveis:

Foi avaliado pelo custo de aquisição, corrigido monetariamente pelo índice oficial para correção monetária do balanço, até 31/12/95.

### 3. Transações com Partes Relacionadas:

<u>Débitos com Pessoas Ligadas</u>	<u>31/12/97</u>	<u>31/12/96</u>
Bani Bureau de Negócios Imobiliários Ltda.....	114.805,95	615.882,86

### 4. Capital Social:

O Capital Social está representado por 192.000 quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

## PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos

Administradores da Companhia de Propósito Específico Península do Tucuruçutuba

Examinamos o balanço patrimonial da Companhia de Propósito Específico Península do Tucuruçutuba, levantado em 31 de dezembro de 1997, e a respectiva demonstração de resultado, das mutações do Patrimônio Líquido e das origens e aplicações de recursos, correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria e compreenderam: o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume das transações e o sistema de controles internos da entidade; a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas, adotadas pela administração da entidade, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia de Propósito Específico Península do Tucuruçutuba, em 31 de dezembro de 1997; o resultado de suas operações; as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com os princípios de contabilidade emanados da Legislação Societária e Fiscal.

Não examinamos, nem foram examinados por outros auditores independentes, as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 1996, cujos valores são apresentados para fins comparativos, e conseqüentemente, não emitimos opinião sobre elas.

São Paulo, 20 de abril de 1998.

Terco Auditores Independentes S/C  
CRC-2SP018.196/O-8

Raul Antonio Corrêa da Silva  
Contador - CRC-1SP079.028/O-1

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Ao apresentarmos o Balanço Patrimonial e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social iniciado em 1º de janeiro de 1997 e findos em 31 de dezembro do mesmo ano, fazemos as seguintes explicações:

1. Constituída em 09 de outubro de 1997, por transformação da Península do Tucuruçutuba Ltda., de sociedade por cotas de responsabilidade limitada, em sociedade anônima, a Cia. de Propósito Específico Península do Tucuruçutuba, continua com o mesmo objeto social de sua constituição, qual seja, o desenvolvimento de empreendimento imobiliário, constituído de um complexo hoteleiro, a ser erigido no município do Guarujá, Estado de São Paulo e a ser administrado pela Renaissance Hotels and Resorts.
2. No período considerado inexistiram operações comerciais da companhia, sendo relevante destacar que foi diferida a importância de R\$ 54.000,00, referente à taxa de fiscalização recolhida à CVM - Comissão de Valores Mobiliários, relativa ao processo para emissão pública de debêntures simples, no valor global de R\$ 18.000.000,00.
3. Como fato a destacar, após o encerramento do exercício social, informamos que em 29 de janeiro de 1998, a companhia passou a ser considerada uma sociedade anônima de capital aberto, mediante a concessão do registro, pela CVM, continuando sob análise daquela autarquia, a solicitação para a emissão pública de debêntures, conforme supra mencionado.

Ao final, reafirmamos nossa confiança no projeto a ser desenvolvido, embasando a perspectiva de sucesso do empreendimento na expertise na futura administradora e no profundo conhecimento de construções da GHG Construtora Ltda., que irá erigi-lo.

A Diretoria.

São Paulo, 31 de dezembro de 1997.

### BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 1997

#### ATIVO

<b>Ativo Circulante</b> .....	306.964,76
<b>Estoques</b> .....	252.964,76
- Terreno.....	192.158,81
- Imóveis em Construção.....	60.805,95
Outros Créditos.....	54.000,00
<b>Total de Ativo</b> .....	<b>306.964,76</b>

#### PASSIVO

<b>Exigível a Longo Prazo</b> .....	114.805,95
Créditos c/Corrente.....	114.805,95
<b>Patrimônio Líquido</b> .....	192.158,81
Capital Social.....	192.000,00
Reservas de Capital.....	158,81
<b>Total do Passivo</b> .....	<b>306.964,76</b>

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31/03/1998 E 31/12/1997**

**BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/03/1998 E 31/12/1997**

**ATIVO**

	<b>31/03/1998</b>	<b>31/12/1997</b>
<b>Circulante</b>		
Disponível.....	19.199,90	-
Imóveis Destinados à Venda.....	54.000,00	252.964,76
Despesas Antecipadas.....	2.589,39	54.000,00
	75.789,29	306.964,76
<b>Total do Ativo</b> .....	75.789,29	306.964,76

**PASSIVO**

	<b>31/03/1998</b>	<b>31/12/1997</b>
<b>Exigível a Longo Prazo</b>		
Débitos com Pessoas Ligadas.....	64.108,26	114.805,95
<b>Patrimônio Líquido</b>		
Capital Social.....	191.999,00	192.000,00
Capital Social à Integralizar.....	(172.799,10)	-
Reservas de Capital.....	-	158,81
Lucros/Prejuízos Acumulados.....	(7.518,87)	-
	11.681,03	192.158,81
<b>Total do Passivo</b> .....	75.789,29	306.964,76

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**

	<b>31/03/1998</b>	<b>31/12/1997</b>
(+/-) Despesas/Receitas Operacionais.....	(7.518,87)	-
	(7.518,87)	-
= Resultado Operacional.....	(7.518,87)	-
= Resultado Antes das Provisões Tributárias.....	(7.518,87)	-
= Resultado Líquido do Exercício.....	(7.518,87)	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

<u>Descrição</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Capital à Integralizar</u>	<u>Reservas de Capital</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31/12/1996</b> .....	192.000,00	-	158,81	-	192.158,81
<b>Saldo em 31/12/1997</b> .....	192.000,00	-	158,81	-	192.158,81
Redução de Capital Social.....	(192.000,00)	-	(158,81)	-	(192.158,81)
Capital à Integralizar.....	191.999,00	(172.799,10)	-	-	19.199,90
Resultado do Exercício.....	-	-	-	(7.518,87)	(7.518,87)
<b>Saldo em 31/03/1998</b> .....	191.999,00	(172.799,10)	-	(7.518,87)	11.681,03

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS**

	<u>31/03/1998</u>	<u>31/12/1997</u>
<b>Origem dos Recursos</b>		
Resultado Líquido do Exercício .....	(7.518,87)	-
Integralização de Capital .....	19.199,90	-
	11.681,03	-
<b>Aplicações dos Recursos</b>		
Redução do Exigível a Longo Prazo .....	(50.697,69)	(501.076,91)
Redução do Capital Social .....	(192.158,81)	-
	(242.856,50)	(501.076,91)
<b>Varição do Capital Circulante Líquido</b> .....	(231.175,47)	(501.076,91)

**DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO**

	<u>31/03/1998</u>	<u>31/12/1997</u>
<b>Saldos no Final do Exercício</b>		
Ativo Circulante .....	75.789,29	306.964,76
<b>Capital Circulante Líquido</b> .....	75.789,29	306.964,76
<b>Saldos no Início do Exercício</b>		
Ativo Circulante .....	306.964,76	808.041,67
<b>Capital Circulante Líquido</b> .....	306.964,76	808.041,67
<b>Varição do Capital Circulante Líquido</b> .....	(231.175,47)	(501.076,91)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31/03/1998 E 31/12/1997**

**1. Apresentação das Demonstrações Contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas em conformidade com os princípios de contabilidade, emanados da Legislação Societária e Fiscal, que não requerem apresentação das mesmas expressas em moeda de poder aquisitivo constante, e estão sendo apresentadas comparativamente entre os exercícios.

**2. Transações com Partes Relacionadas:**

<b>Débitos com Pessoas Ligadas</b>	<u>31/03/98</u>	<u>31/12/97</u>
Bani Bureau de Negócios Imobiliários Ltda. ....	75.789,29	114.805,95

**3. Capital Social:**

O Capital Social foi totalmente reduzido com o imóvel "Terreno Guarujá-SP" e Ato Contínuo, foram emitidas 191.999 novas ações ordinárias, sendo integralizadas 10% das mesmas.

**PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Aos

Administradores da Companhia de Propósito Específico Península do Tucuruçutuba.

Examinamos o balanço patrimonial da Companhia de Propósito Específico Península do Tucuruçutuba, levantado em 31 de março de 1998 e 31 de dezembro de 1997, e a respectiva demonstração do resultado, das mutações do Patrimônio Líquido e das origens e aplicações de recursos, correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria e compreenderam: o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume das transações e o sistema de controles internos da entidade; a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas, adotadas pela administração da entidade, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia de Propósito Específico Península do Tucuruçutuba, em 31 de março de 1998 e 31 de dezembro de 1997; o resultado de suas operações; as mutações de seus patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos referentes aos exercícios findos naquela datas, de acordo com os princípios de contabilidade emanados da Legislação Societária e Fiscal.

São Paulo, 20 de abril de 1998

Terco Auditores Independentes S/C  
CRC - 2SP018.196/O-8

Raul Antonio Corrêa da Silva  
Contador CRC - 1SP079.028/O-1

**BALANCETE LEVANTADO EM 31 DE MARÇO DE 1998**

**ATIVO**

	<b><u>31/06/1998</u></b>
<b>Ativo Circulante</b> .....	19.199,90
Disponível .....	19.199,90
<b>Realizável a Curto Prazo</b> .....	56.589,39
Imóveis em Construção .....	2.589,39
Outros Créditos .....	54.000,00
<b>Total de Ativo</b> .....	75.789,29

**PASSIVO**

	<b><u>31/06/1998</u></b>
<b>Exigível a Longo Prazo</b> .....	64.108,26
Créditos c/Corrente .....	64.108,26
<b>Patrimônio Líquido</b> .....	11.681,03
Capital Social .....	191.999,00
Capital Social a Integralizar .....	(172.799,10)
Resultado do Período .....	(7.518,87)
<b>Total do Passivo</b> .....	75.789,29

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ENCERRADO EM 31 DE MARÇO DE 1998**

	<b><u>31/06/1998</u></b>
(-) Despesas administrativas .....	(7.518,87)
<b>(=) Receitas e despesas operacionais</b> .....	(7.518,87)
<b>(=) Resultado operacional</b> .....	(7.518,87)
<b>(=) Resultado antes das provisões tributárias</b> .....	(7.518,87)
<b>(=) Resultado líquido do exercício</b> .....	(7.518,87)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

---

ESCRITURA DE EMISSÃO

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA SEGUNDA EMISSÃO DE  
DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES DA COMPANHIA DE  
PROPÓSITO ESPECÍFICO PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA**

Pelo presente instrumento, como **EMISSORA**, **COMPANHIA DE PROPÓSITO ESPECÍFICO PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA**, com sede na Cidade de São Paulo à Rua Campos Bicudo, 98 - 16º andar - sala "E", inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 58.798.612/0001-51, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social; como **AGENTE FIDUCIÁRIO**, nomeado nesta escritura e nela interveniente, representando a comunhão de debenturistas, adquirentes das debêntures objeto da presente emissão, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida das Américas, 1155 / 1301, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 36.113.876/0001-91, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social; e, como **INTERVENIENTES ANUENTES**, doravante assim denominados quando referidos em conjunto, **CIA. J & P DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Jerônimo da Veiga, nº 381 - apto. 101, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 52.203.924/0001-99, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social; **BANI BUREAU DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Campos Bicudo, nº 98 - 16º andar, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 50.864.297/0001-01 e **GHG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Campos Bicudo, nº 98 - 16º andar - Sala A, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 49.738.420/0001-69, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada **CONSTRUTORA** quando referida isoladamente, vêm por esta e na melhor forma de direito celebrar a presente Escritura de Emissão de Debêntures, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**I  
DA AUTORIZAÇÃO**

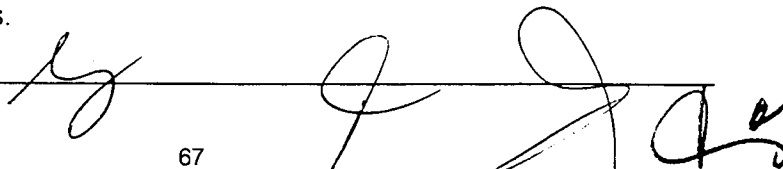
A presente escritura é celebrada com base na autorização deliberada pela Assembléia Geral Extraordinária da **EMISSORA** realizada em 13 de outubro de 1997, objeto de re-ratificação pela Assembléia Geral Extraordinária de 12 de janeiro de 1998.

**II  
DOS REQUISITOS**

A emissão de debêntures será feita com observância dos seguintes requisitos:

**1. REGISTRO NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

A segunda emissão de debêntures da **EMISSORA**, será registrada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, na forma das Leis nºs 6.385, de 07 de dezembro de 1.976, 6.404, de 15 de dezembro de 1.976 e demais disposições legais regulamentares pertinentes.



## 2. ARQUIVAMENTO DA ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

A Ata da Assembléia Geral Extraordinária que deliberou sobre a emissão de debêntures, será objeto de arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

## 3. REGISTRO DA ESCRITURA DE EMISSÃO

Esta escritura será registrada no Cartório de Registro de Imóveis do lugar da sede da EMISSORA.

### III DA EMISSÃO

A emissão observará as seguintes condições e características:

#### 1. COLOCAÇÃO E PROCEDIMENTO

O lançamento será público, com a intermediação de instituição(ões) financeira(s), para distribuição das debêntures no mercado de balcão, adotando-se o Procedimento Diferenciado referido no artigo 33 da Instrução CVM nº 13/80.

#### 2. QUANTIDADE E VALOR NOMINAL

A emissão será de 18.000 (dezoito mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), na data de emissão.

#### 3. VALOR DA EMISSÃO

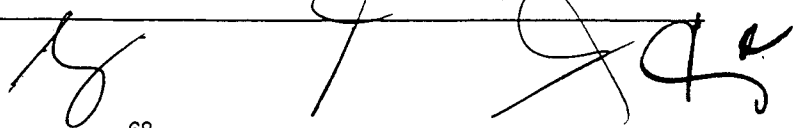
O valor da emissão será de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), na data de emissão.

#### 4. SÉRIES

A emissão será dividida em 06(seis) séries, compostas da seguinte forma:

Séries	Quantidade de Debêntures	Valor de Emissão da Série em R\$, na data de emissão
1ª	6.000	6.000.000,00
2ª	2.550	2.550.000,00
3ª	2.550	2.550.000,00
4ª	2.550	2.550.000,00
5ª	2.550	2.550.000,00
6ª	1.800	1.800.000,00
Total	18.000	18.000.000,00

4.1. As debêntures de todas as séries, serão subscritas em uma única data e integralizadas em datas diversas, conforme o cronograma físico-financeiro das obras do empreendimento, na forma do disposto no item 6 desta cláusula, exceto a 1ª série, cuja integralização será realizada à vista, no ato da subscrição.





4.2. Dos recursos captados através da integralização das debêntures da 1ª série, o montante equivalente a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) na data de emissão, destinar-se-á ao resgate das debêntures da 1ª Emissão da EMISSORA, sendo o saldo, destinado a constituir o caixa operacional da EMISSORA.

4.3. Os recursos captados através das integralizações da 2ª, 3ª, 4ª e 5ª séries destinar-se-ão, exclusivamente, para pagamento dos custos e despesas referentes aos serviços descritos nos itens de 01 a 25, do cronograma físico e financeiro do empreendimento, que faz parte integrante da presente escritura, na forma de seu Anexo I.

4.4. Os recursos captados através da integralização da 6ª série destinar-se-ão, exclusivamente, a aquisição do mobiliário do empreendimento.

## 5. NEGOCIAÇÃO

A emissão será registrada para negociação no mercado secundário através do Sistema Nacional de Debêntures - SND, administrado pela Associação Nacional das Instituições de Mercado Aberto - ANDIMA e operacionalizado pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 56/88.

## IV CARACTERÍSTICAS DOS TÍTULOS

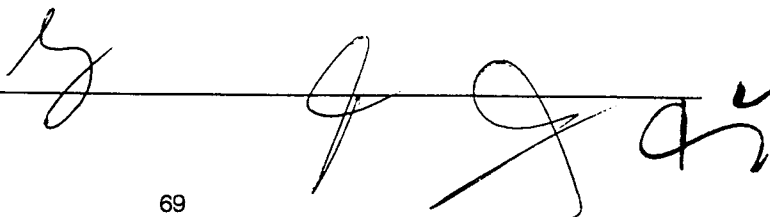
### 1. FORMA

As debêntures serão da forma nominativa, não endossáveis, não conversíveis em ações.

### 2. ESPÉCIE

As debêntures de todas as séries serão da espécie subordinada, com participação nos resultados do empreendimento denominado Península Renaissance All-Suites Hotel, a ser construído em terreno de propriedade da EMISSORA, situado na Comarca do Guarujá, Estado de São Paulo, consistente em uma área de 37.260,00 m<sup>2</sup>, localizada no Sítio Enseada Ponta Grossa, Ilha de Santo Amaro, Península de Tucuruçutuba, cadastrado na Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 3-0683-001-000, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Guarujá sob matrícula de nº 13.661.

2.1. O empreendimento, cujo Projeto, Memorial Descritivo, Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e Alvará da Prefeitura, em seu conjunto, compõem o Anexo II desta Escritura, será composto por 160 suítes, Administração, Lobby, Centros de Convenção, 02 Restaurantes, Night Club, Clube House, Clube da Ponta, Beach Club, Apoio ao Centro de Convenções, Setor de Serviços, Estacionamento e Plano inclinado de acesso à praia, tudo isso servido por um complexo paisagístico, cuja descrição detalhada encontra-se no Projeto.



2.2. A CONSTRUTORA, sem prejuízo do disposto no Contrato de Empreitada por Objetivo, datado de 09/10/97, firmado com a EMISSORA, declara expressamente neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, estar de acordo com as seguintes condições:

a) caso a seu critério a CONSTRUTORA venha a subcontratar a obra, de forma total ou parcial, a subcontratação não implicará em presunção de solidariedade do subcontrato, no que se refere as obrigações da CONSTRUTORA assumidas no contrato referido no subitem 2.2. acima, permanecendo ela CONSTRUTORA como única e exclusiva responsável pelo cumprimento do cronograma físico-financeiro da obra;

b) caberá aos debenturistas da presente emissão, por deliberação em Assembléia Geral de Debenturistas, a ser realizada no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data em que ocorrer a subscrição das debêntures, nos termos e condições previstos nesta Escritura, deliberar sobre o cronograma físico-financeiro elaborado pela CONSTRUTORA, bem como, sobre as empresas a serem contratadas pela EMISSORA para construir, administrar e operar o empreendimento, cabendo-lhes inclusive ratificar ou decidir pelo distrato do acordo formalizado pelo contrato de construção mencionado no subitem 2.2., hipótese essa que, em ocorrendo, tornará automaticamente rescindido o citado contrato.

2.3. Os recursos iniciais captados com a colocação da presente emissão só poderão ser utilizados após a deliberação dos debenturistas, prevista no subitem 2.2. acima.

2.4. Será contratada Instituição Financeira para exercer as seguintes funções: a) banco mandatário; b) banco centralizador dos depósitos dos recursos; c) banco responsável pela aplicação e liberação dos recursos.

### 3. DATA DE EMISSÃO

A data de emissão das debêntures será o dia 01 de novembro de 1.997.

### 4. DATA DE VENCIMENTO

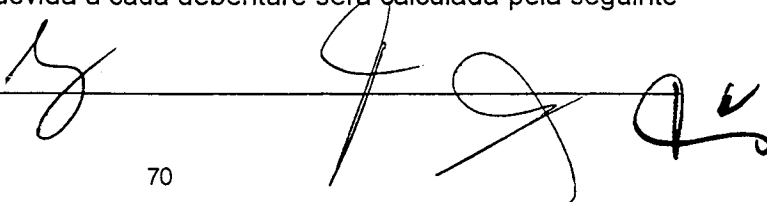
As debêntures terão prazo indeterminado de vencimento, vencendo-se somente nos casos legalmente previstos para dissolução da EMISSORA.

### 5. BASE DE REMUNERAÇÃO E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO

5.1. O valor nominal das debêntures de todas as séries será remunerado, a partir da data de emissão, até a data da entrega definitiva do empreendimento, pela variação do IGPM, no período, acrescida do "spread" de 6% a.a., cujo resultado, até a data do evento referido, será agregado ao valor nominal.

5.2. Após a data supra, as debêntures perceberão, mensalmente, na proporção de sua participação no empreendimento, 100% do Resultado Operacional Disponível, do empreendimento;

5.3 - A Remuneração Mensal devida a cada debênture será calculada pela seguinte fórmula:

A horizontal line is drawn across the page. Below the line, there are four handwritten signatures in black ink, written from left to right.

$$RM = \frac{RO}{18.000} \text{ onde,}$$

RM = Remuneração mensal, em reais, devida a cada debênture, de qualquer série, da presente emissão.

RO = Resultado operacional disponível mensal da EMISSORA, entendido como sendo o total dos valores líquidos efetivamente recebidos pela EMISSORA, decorrentes da exploração do empreendimento, acrescidos de eventuais receitas financeiras, efetivamente realizadas, deduzidas as despesas mensais e correntes da EMISSORA, custos de gerenciamento e provisão a título de constituição do Fundo de Reposição de Ativos, em valor equivalente a 1% sobre a receita bruta e de manutenção de capital de giro, em valor não superior a 5 dias de faturamento. Não deverão ser consideradas para efeito de determinação do resultado operacional disponível mensal da EMISSORA, as atualizações monetárias ativas ou passivas, depreciações, exaustões, atualização do imóvel objeto da exploração, bem como do valor nominal das debêntures.

5.4. O pagamento da remuneração supra estabelecida deverá ser efetuado até o 15º dia útil do mês subsequente ao mês base dos rendimentos.

## 6. PREÇO DE SUBSCRIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço de subscrição das debêntures, de qualquer série, será o seu valor nominal remunerado na forma prevista no item 5 acima, da data de emissão até a data da integralização de cada série, calculado "pro-rata-temporis", se for o caso.

**Integralização da 1ª série:** - A integralização será efetuada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

**Integralizações da 2ª a 6ª séries:** - Cada uma das integralizações dessas séries dar-se-á de acordo com o cronograma físico financeiro definitivo, a ser apresentado pela construtora efetivamente contratada para a consecução do empreendimento, aprovado pelos debenturistas em Assembléia Geral, conforme previsto no subitem 2.2. "b" da Cláusula IV, da presente escritura. Com um mínimo de 10 (dez) dias de antecedência, a EMISSORA informará ao agente fiduciário a data de cada integralização. O agente fiduciário deverá repassar essa informação aos debenturistas, em prazo não inferior a 5(cinco) dias das datas das integralizações.

6.1. A falta de integralização por parte dos subscritores das debêntures, nas datas a serem estipuladas, os sujeitará a multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor não integralizado, sem prejuízo da adoção das medidas legais cabíveis, e:

6.2. O debenturista que não efetuar qualquer das integralizações, de qualquer das séries, terá suas debêntures da série não integralizada imediatamente bloqueadas para negociação no sistema CETIP..

6.3. Fica desde já outorgado ao AGENTE FIDUCIÁRIO poderes para autorizar a CETIP a efetuar o bloqueio, bem como o de autorizar a transferência da posição de debêntures bloqueadas a favor de um terceiro tomador.

6.3.1. Na hipótese de ocorrer negociação das debêntures subscritas e ainda não totalmente integralizadas, tanto o alienante, quanto o adquirente, responderão solidariamente pelas integralizações restantes, ou seja, a **EMISSORA** poderá exigir tanto de um quanto do outro, ou ainda dos dois, o pagamento das séries subscritas e ainda não integralizadas.

## 7. DECADÊNCIA DOS DIREITOS AOS ACRÉSCIMOS

Quaisquer obrigações pecuniárias decorrentes da emissão de que se trata, após a data da disponibilização da quantia aos debenturistas, estes não mais fará jus a qualquer remuneração, assegurados os direitos adquiridos até as referidas datas.

## 8. LOCAL DE PAGAMENTO

Os pagamentos referentes à remuneração a que farão jus as debêntures serão efetuados pela **EMISSORA**, através da CETIP.

## 9. PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente da presente emissão, até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário.

## 10. PUBLICIDADE

Todos os atos e decisões decorrentes desta emissão, que de qualquer forma vierem a envolver interesses dos debenturistas, deverão ser veiculados, na forma de aviso, em jornal de circulação nacional.

## 11. VENCIMENTO ANTECIPADO

O **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto desta emissão e exigir o imediato pagamento pela **EMISSORA** do valor nominal remunerado na forma do item 5 desta cláusula, das debêntures em circulação, calculados exponencialmente por dias decorridos, ou propor a extinção da **EMISSORA**, na ocorrência das seguintes hipóteses:

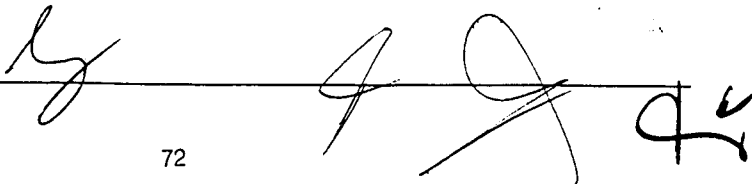
11.1. Não cumprimento das obrigações pecuniárias previstas nesta escritura, não sanado em 05 (cinco) dias úteis após a comunicação formal a ser realizada pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

11.2. Realização de novas aquisições de ativo, sem a observância das aprovações pertinentes e/ou em descumprimento do objeto social da **EMISSORA** e das demais disposições estatutárias.

11.3. Ocorrência de protestos cambiais legítimos e reiterados contra a **EMISSORA**.

## 12. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

É vedada à **EMISSORA** o resgate ou a aquisição das debêntures desta emissão, sob qualquer argumentação.



### 13. PERMUTABILIDADE

Após o dia 01 de novembro do ano de 2.002, os debenturistas poderão permutar suas debêntures, conforme fórmula abaixo, por parcelas ideais do empreendimento denominado Península Renaissance All Suites Hotel, que integra o ativo permanente da EMISSORA, ficando estipulada a constituição de um condomínio "pró indiviso" entre os debenturistas que optarem pela permuta e a EMISSORA, condomínio este que assumirá a administração do empreendimento imobiliário especificado.

$$h = 100 \left( \frac{q}{Q} \right)$$

h = parcela em percentuais que cada debenturista terá do empreendimento;

q = quantidade de debêntures pertencente a um debenturista;

Q = quantidade total de debêntures desta emissão.

### 14. AÇÕES ORDINÁRIAS

A cada debênture corresponderá 10 ações ordinárias, de emissão da EMISSORA, que serão transferidas aos debenturistas no ato da subscrição, por doação dos INTERVENIENTES ANUENTES, CIA. J & P DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e BANI BUREAU DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA.

14.1 Nas futuras negociações das debêntures não haverá dissociação das ações a elas pertinentes, ou seja, deverão ser transferidas juntamente com as debêntures, ao novo titular, conforme previsão existente em acordo de acionistas.

## V

### OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

A EMISSORA está adicionalmente obrigada a:

#### 1. Fornecer ao AGENTE FIDUCIÁRIO:

a) dentro de no máximo 60 (sessenta) dias após o término do seu primeiro semestre social, cópia de seus demonstrativos financeiros, relativos a esse semestre social;

b) dentro de no máximo 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, demonstrativos completos, relativos a esse exercício social;

c) imediatamente, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada;

d) cópia das informações periódicas e eventuais exigidas pela Instrução CVM nº 202/93, nos prazos ali previstos.

e) notificar o AGENTE FIDUCIÁRIO sobre qualquer ato ou fato que possa causar a interrupção ou suspensão das atividades da EMISSORA por mais de 02 (dois) dias úteis.

f) notificar o AGENTE FIDUCIÁRIO sobre qualquer inadimplemento de obrigações pelas empresas contratadas pela Emissora, dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis do seu inadimplemento

g) cópia das publicações efetuadas referidas no item 10 da cláusula IV, das mesmas datas de suas publicações.

2. Não pagar dividendos, exceto os obrigatórios por lei, se estiver por mais de 30 (trinta) dias em mora, relativamente ao pagamento da remuneração das debêntures objeto desta escritura;

3. Submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM;

4. Manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM e fornecer aos seus acionistas e debenturistas, pelo menos semestralmente, as Demonstrações Financeiras previstas no artigo 176 da Lei nº 6.404/76;

5. Manter em adequado funcionamento um órgão de atendimento aos debenturistas, tendo em vista assegurar o eficiente tratamento aos portadores das debêntures ou contratar instituições financeiras autorizadas a prestar esse serviço;

6. Manter os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes;

7. Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor.

8. Enviar a cada debenturista, mensalmente, demonstrativo contemplando cada pagamento, conforme previsto no item 5 da cláusula IV desta escritura.

9. Enviar mensalmente ao AGENTE FIDUCIÁRIO, relatório elaborado pela Construtora Contratada sobre o desenvolvimento das obras.

10. Enviar mensalmente ao AGENTE FIDUCIÁRIO, após a entrada em funcionamento do empreendimento, relatório informando a destinação dos recursos e a composição do Resultado Operacional Disponível.

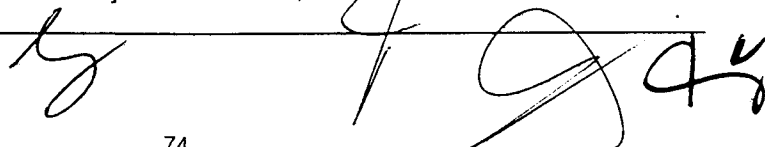
## VI DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O AGENTE FIDUCIÁRIO dos debenturistas, nomeado na presente escritura declara:

a) aceitar a função que lhe foi conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica, nesta escritura e nos estatutos sociais da EMISSORA;

b) aceitar integralmente a presente escritura, todas as suas cláusulas e condições;

c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II e 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1.983.



Parágrafo Primeiro:

Será devido ao AGENTE FIDUCIÁRIO a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei da Escritura de Emissão, uma remuneração paga da seguinte forma:

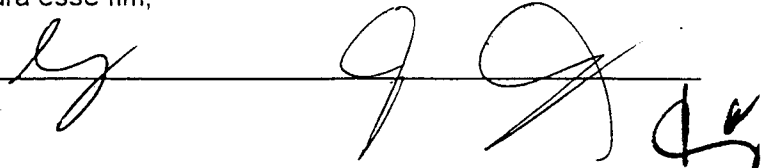
- a) O valor equivalente a 0,5% <sup>aa</sup> (meio por cento) ao ano sobre o volume da emissão de debêntures, devidos mensalmente no dia 05 à razão de 1/12 (um doze avos), com o piso mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo o primeiro pagamento no 1º dia do mês subsequente ao da assinatura da escritura de emissão, até o resgate ou permutabilidade total da emissão;
- b) Uma remuneração de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) pagos em 3 parcelas, sendo duas de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a primeira paga 02 dias após o “de acordo” a proposta de prestação de serviços apresentada e a segunda 30 dias após; e a terceira parcela no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) paga integralmente 02 dias após a liquidação da primeira tranche, a título de implantação do serviço.
- c) Parcelas de R\$ 3.000,00 (três mil reais) para: (i) cada AGD ou reunião formal de debenturistas, ou (ii) para cada reunião com a Emissora que seja por ela solicitada, devidas na data da realização da AGD ou reunião, acrescida do valor de R\$ 100,00 (cem reais) por hora-homem de trabalho dedicado à preparação e implementação das decisões tomadas na AGD ou na reunião, até que seja registrado o aditamento à escritura de emissão no cartório de Registro de Imóveis, se for o caso.
- d) Parcelas de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por relatório extraordinário adicional ao anual, se houver, devidas 02 dias após a sua elaboração.
- e) As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento das debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanadas pela Emissora (ou pelo Avalista / Fiador se houver).
- f) As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M (índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir de 01.10.97 até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas “pro-rata-dia” se necessário.
- g) As remunerações não incluem as despesas com publicações, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Emissora.
- h) O Agente fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da emissora, ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que tenha sido encaminhado pela emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

- i) Todas as despesas com procedimentos legais inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos debenturistas, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos debenturistas para cobertura do risco da sucumbência.
- j) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa de 10% e juros de mora na forma definida para as obrigações tratadas na escritura de emissão.
- k) As remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (impostos sobre serviços de qualquer natureza) PIS (Contribuição ao Programa de Integração social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- l) A Administração da Emissora será terceirizada, com base em contrato de gestão onde a Contratada se obriga a indicar os administradores da Emissora.
- m) Todas as despesas da Emissora serão de sua responsabilidade ou da GHG Engenharia e Construções Ltda, qualificada no Anexo I desta Escritura de Emissão de Debêntures.
- n) Administração do Caixa: Todos os recursos captados pela Emissora, ou seja, 100% das integralizações, nas datas estipuladas, deverão ser depositados em instituição financeira contratada pela Emissora. A Instituição Financeira contratada deverá aplicar os recursos oriundos das integralizações em conformidade ao disposto no artigo 3º do Estatuto Social.

**Parágrafo Segundo:**

A substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO observará as seguintes condições:

- a. nos casos de vacância, mediante nomeação da EMISSORA e aditamento à presente escritura;
- b. é facultado aos debenturistas, após o encerramento do prazo para a distribuição das debêntures no mercado, proceder à substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO e a indicação de seu eventual substituto, em assembléia dos debenturistas especialmente convocada para esse fim;

\_\_\_\_\_ 



c. a substituição não implicará em remuneração superior à ora avençada. O AGENTE FIDUCIÁRIO substituto deverá, imediatamente após a nomeação, comunicá-la aos debenturistas, na forma da alínea "r" do parágrafo seguinte. Será devida ao AGENTE FIDUCIÁRIO substituído a parcela de honorários, calculada "pro-rata-temporis" até a data da efetiva substituição.

**Parágrafo Terceiro:**

São deveres do AGENTE FIDUCIÁRIO:

- a. proteger os direitos e interesses dos debenturistas, empregando no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- b. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- c. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- d. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas na escritura de emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- e. promover nos competentes órgãos, caso a EMISSORA não o faça, o registro da escritura de emissão, e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial de registro notificará a EMISSORA para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- f. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- g. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das debêntures, se houverem;
- h. solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, procuradoria da Fazenda Pública onde se localiza a sede do estabelecimento principal da EMISSORA;
- i. solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na empresa;
- j. convocar, quando necessário, a assembléia de debenturistas, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a EMISSORA deve efetuar suas publicações;
- k. comparecer à assembléia dos debenturistas a fim de prestar as informações que foram solicitadas;

l. elaborar relatório destinado aos debenturistas, nos termos do artigo 68 , parágrafo primeiro, alínea "b" da Lei nº 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:

l.1) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela **EMISSORA** ou ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatoria prestação de informações pela **EMISSORA**;

l.2) alterações estatutárias ocorridas no período;

l.3) comentários sobre as demonstrações financeiras da **EMISSORA** enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa;

l.4) posição da distribuição ou colocação das debêntures no mesmo mercado;

l.5) vendas de debêntures efetuadas pela **EMISSORA**;

l.6) constituição e aplicações do fundo de amortização de debêntures, quando for o caso;

l.7) autorizações da destinação dos recursos captados através da emissão de debêntures, de acordo com as solicitações dos administradores da **EMISSORA**, ou de quem a esta estiver servindo, sob contrato;

l.8) relação dos bens e valores entregues à sua administração; e estágio das obras do empreendimento, comparativamente ao cronograma físico e ao orçamento financeiro.

l.9) cumprimento de outras obrigações assumidas pela **EMISSORA** na escritura de emissão;

l.10) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

m. colocar o relatório de que trata a alínea anterior à disposição dos debenturistas no prazo máximo de 04 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da **EMISSORA** ao menos nos seguintes locais:

m.1) na sede da **EMISSORA**;

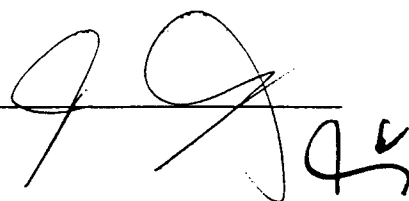
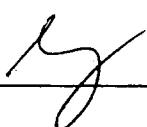
m.2) no seu escritório ou quando instituição financeira, no local por ela indicado;

m.3) na CVM;

m.4) nas Bolsas de Valores, quando for o caso; e

m.5) na instituição que liderou a colocação das debêntures.

n. publicar, nos órgãos da imprensa onde a **EMISSORA** deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos debenturistas que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea "m".



o. manter atualizada a relação dos debenturistas e seus endereços, mediante inclusive, gestões junto à EMISSORA.

p. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes da escritura de emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer.

q. notificar os debenturistas se possível individualmente, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, da data da ocorrência de inadimplemento pela EMISSORA, de obrigações assumidas na escritura de emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada:

q.1) à CVM;

q.2) às Bolsas de Valores, quando for o caso;

q.3) ao Banco Central do Brasil, quando de tratar de instituição por ele autorizada a funcionar.

**Parágrafo Quarto:**

O comunicado aos debenturistas no sentido de informá-los de que o relatório anual, referido na alínea "l" do parágrafo anterior, está à disposição, será publicado no prazo máximo previsto no aludido parágrafo, em jornal de circulação nacional, às expensas da EMISSORA.

**Parágrafo Quinto:**

A notificação de que trata a alínea "r" do parágrafo terceiro da presente cláusula, sem prejuízo dos procedimentos judiciais próprios, far-se-á por publicação em jornal de circulação nacional e discriminará as providências judiciais e extrajudiciais que o AGENTE FIDUCIÁRIO tenha tomado para acautelar e proteger os interesses da comunhão dos debenturistas. As despesas decorrentes de ações judiciais, mencionada neste parágrafo, serão de responsabilidade e cobertura dos debenturistas.

**Parágrafo Sexto:**

**Despesas do AGENTE FIDUCIÁRIO:**

A EMISSORA ressarcirá o AGENTE FIDUCIÁRIO de todas as despesas em que o mesmo tenha comprovadamente incorrido, para proteger os direitos e interesses dos debenturistas, ou para realizar seus créditos.

a) O ressarcimento, a que se refere esta cláusula, será efetuado imediatamente após a entrega à EMISSORA dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente feitas e necessárias à proteção aos direitos dos portadores dos títulos.

b) As despesas a que se refere esta cláusula compreendem, inclusive, o seguinte:

b.1) publicação de relatórios, avisos e notificações conforme previsto nesta escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;

b.2) extração de certidões;

b.3) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções;

b.4) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos debenturistas.

c) Se qualquer quantia devida aos debenturistas em virtude desta Escritura for paga por meio de ação judicial ou sua cobrança for feita através de advogados, a **EMISSORA** deverá pagar (em complemento a todos os valores devidos previstos nesta Escritura e nas debêntures) honorários advocatícios e outras despesas e custas incorridas devido a tal cobrança.

## VII DA ASSEMBLÉIA DOS DEBENTURISTAS

1. Os titulares das debêntures previstas nesta escritura poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembléia Especial a fim de deliberarem sobre matéria de seu interesse.

2. A Assembléia dos Debenturistas poderá ser convocada pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, pela **EMISSORA**, por debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos títulos em circulação de cada uma das séries e pela CVM.

3. Aplica-se à Assembléia de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei nº 6.404, de 15.12.76, sobre a Assembléia Geral de Acionistas.

4. A Assembléia se instalará em primeira convocação, com a presença de debenturistas que representem metade, no mínimo, das debêntures em circulação e em segunda convocação com qualquer número.

5. A Assembléia poderá, pelo voto de titulares representando 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das debêntures em circulação, aprovar modificações nas condições das debêntures.

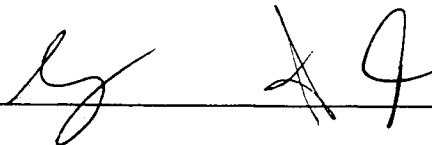
6. Será facultada a presença dos representantes legais da **EMISSORA** nas Assembléias dos Debenturistas.

7. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá comparecer à Assembléia e prestar aos debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

## VIII DO FORO

Fica eleito o foro central da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes desta escritura.

---



1-SP  
12/100  
NETO

Esta folha faz parte integrante do Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures não conversíveis em Ações da Cia. de Propósito Específico Península do Tucuruçutuba".

Estando assim certos e ajustados, firmam as partes o presente instrumento, em 04 (quatro) vias de igual teor e forma juntamente com 02 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 12 de janeiro de 1.998.

EMISSORA:

*[Handwritten signature]*  
COMPANHIA DE PROPÓSITO  
ESPECÍFICO PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA

AGENTE  
FIDUCIÁRIO:

*[Handwritten signature]*  
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS  
E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

INTERVENIENTES  
ANUNCIANTES:

*[Handwritten signature]*  
CIA. J & P DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

*[Handwritten signature]*  
BANI BUREAU DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS  
S/C LTDA.

*[Handwritten signature]*  
GHC ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

Testemunhas:

1. *[Handwritten signature]*  
Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

2. *[Handwritten signature]*  
Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

26.º CART. *[Hand pointing to stamp]*

\* 140. TABELIAO DE NOTAS-VAMPRE \*  
Rua Antonio Bicudo, 64 - Pinheiros  
Sao Paulo - SP - Fone:(011) 30615255

Reconheço por SEMELHANÇA as Firmas de:  
ARMANDO GRAZIANO JUNIOR.....  
ARMANDO GRAZIANO JUNIOR.....  
CLAUDE BAROUKH.....  
CLAUDE BAROUKH.....  
CLAUDE BAROUKH.....  
ARMANDO GRAZIANO JUNIOR.....  
Sao Paulo, 29 de Janeiro de 1998 : 15:13

*[Handwritten Signature]*  
Bel. ANTONIO DE NETO  
(Escrevente Autorizado)  
Cada firma: R\$0.89 03607902  
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE!

SELO DE AUTENTICIDADE  
SERVIÇO PÚBLICO DELEGADO  
FIRMA  
AL 839050  
VAMPRE NETO AUTORIZADO  
U - SP

SELO DE AUTENTICIDADE  
SERVIÇO PÚBLICO DELEGADO  
FIRMA  
AL 839951  
VAMPRE BEL. ANTONIO DE NETO  
ESCREVENTE AUTORIZADO  
SÃO PAULO - SP



SELOS PAGOS POR VERBA 26.º TABELIONATO DE NOTAS 26.º  
SERGIO DOS SANTOS \* 26.º  
Tabelião Designado  
Pr. João Mendes, 42 - 1.ª And. - F.A.B. 047-849 - S. Paulo  
Reconheço por SEMELHANÇA as Firmas de:  
*[Handwritten Signature]*  
e deu fé. S. Paulo, *[Handwritten Signature]*  
Em 15 de 30 JAN 1998 da verdade

Valor Recebido por Firma R\$ 0.89

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

- Carlos Roberto Machado Castanho de Almeida - Escr. Autorizado
- Bel. Luiz Carlos Elchin Ferreira de Silva - Escr. Autorizado
- Osny Pereira Franco - Escr. Autorizado
- Sergio Antonio Lyderis - Escr. Autorizado



*[Large Handwritten Signature]*

SELO DE AUTENTICIDADE  
SERVIÇO PÚBLICO DELEGADO  
FIRMA  
AL 8954750  
VAMPRE FRANCISCO BARRETO FILHO AUTORIZADO  
U - SP

\* 140. TABELIAO DE NOTAS-VAMPRE \*  
Rua Antonio Bicudo, 64 - Pinheiros  
Sao Paulo - SP - Fone:(011) 30615255

Reconheço por SEMELHANÇA as Firmas de:  
FRANCISCO PINHEIRO DE ALIVEIRA.....  
Sao Paulo, 29 de Janeiro de 1998 : 16:10

*[Handwritten Signature]*  
Bel. FRANCISCO BARRETO FILHO  
(Escr. Autorizado)  
Cada firma: R\$0.89 02708102  
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE!

**4** OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Certifica,

**4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

registro

8.171

ficha

01

**LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR**

**DATA:** 05/FEVEREIRO/1998

**EMISSÃO DE DEBÊNTURES**

**EMITENTE:** COMPANHIA DE PROPÓSITO ESPECÍFICO PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA, com sede nesta Capital, na Rua Campos Bicudo nº 98, 16º andar, sala "E", CGC/MF. nº 58.798.612/0001-51.

**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures não conversíveis em ações datado de 12 de janeiro de 1998, autorizada pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 13 de outubro de 1997, re-ratificada pela Assembléia Geral Extraordinária de 12 de janeiro de 1998, registrada sob o nº 16488/98-2 na JUCESP.

**AGENTE FIDUCIÁRIO:** OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas nº 1155/1301, CGC/MF. nº 36.113.876/0001-91. **INTERVENIENTES ANUENTES:** CIA. J & P DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, com sede nesta Capital, na Rua Jerônimo da Veiga nº 381, apto. 101, CGC/MF. nº 52.203.924/0001-99; BANI BUREAU DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Campos Bicudo nº 98, 16º andar, CGC/MF. nº 50.864.297/0001-01; e, GHG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Campos Bicudo nº 98, 16º andar, sala A, CGC/MF. nº 49.738.420/0001-69. A emissão de debêntures será feita com observância dos seguintes requisitos: Registro na Comissão de Valores Mobiliários: a segunda emissão de debêntures da Emissora, será registrada na Comissão de Valores Mobiliários-CVM, na forma das Leis nºs 6.385, de 07 de dezembro de 1.976, 6.404, de 15 de dezembro de 1.976. e demais disposições legais regulamentares

continua no verso

registro  
8.171

ficha  
01

### LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

pertinentes. **DA EMISSÃO:** a emissão observará as seguintes condições e características: **Colocação e Procedimento:** o lançamento será público, com a intermediação de instituição financeira para distribuição das debêntures no mercado de balcão, adotando-se o Procedimento Diferenciado do referido no artigo 33 da Instrução CVM nº 13/80. **Quantidade e Valor Nominal:** a emissão será de 18.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00, na data de emissão. **Valor da Emissão:** o valor da emissão será de R\$18.000.000,00, na data de emissão. **Séries:** a emissão será dividida em 06 séries, compostas da forma constante do título. As Debêntures de todas as séries, serão subscritas em uma única data e integralizadas em datas diversas, conforme o cronograma físico-financeiro das obras do empreendimento, na forma do disposto no título, exceto da 1ª série, cuja integralização será realizada à vista, no ato da subscrição. Dos recursos captados através da integralização das debêntures da 1ª série, o montante equivalente a R\$4.000.000,00 na data de emissão, destinar-se-á ao resgate das debêntures da 1ª Emissão da Emissora, sendo o saldo, destinado a constituir o caixa operacional da Emissora. Os recursos captados através das integralizações da 2ª, 3ª, 4ª e 5ª séries destinar-se-ão, exclusivamente, para pagamento dos custos e despesas referentes aos serviços descritos nos itens 01 a 25, do cronograma físico e financeiro do empreendimento, que faz parte integrante da presente escritura, na forma de seu Anexo I. Os recursos captados através da integralização da 6ª série destinar-se-ão, exclusivamente, a aquisição do mobiliário do empreendimento. **Negociação:** a emissão será registrada para negociação no mercado secundário através do Sistema Nacional de Debêntures - SND, administrado pela Associação Nacional das Instituições de Mercado Aberto - ANDIMA e operacionalizado pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 56/88. **CARACTERÍSTICAS DO TÍTULO: Forma:** as debêntures serão da forma nominativa, não endossáveis, não conversíveis em ações. **Espécie:**

continua na ficha 02

OFICIAL  
11

OFICIAL  
11



4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

registro

8.171

ficha

02

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

as debêntures de todas as séries serão da espécie subordinada, com participação nos resultados do empreendimento denominado Península Renaissance All-Suites Hotel, a ser construído em terreno de propriedade da Emissora, situado na Comarca do Guarujá, neste Estado, consistente em uma área de 37.260,00m<sup>2</sup>, localizada no Sítio Enseada Ponta Grossa, Ilha de Santo Amaro, Península de Tucuruçutuba, cadastrado na Prefeitura Municipal do Guarujá sob o nº 3-0683-001-000, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá sob matrícula nº 13.661. O empreendimento, cujo Projeto, Memorial Descritivo, Estuda de Viabilidade Econômico-Financeira e Alvará da Prefeitura, em seu conjunto, compõem o Anexo II da Escritura, será composto por 160 suites, Administração Lobby, Centros de Convenção, 02 Restaurantes, Night Club, Clube House, Clube da Ponta, Beach Club, Apoio ao Centro de Convenções, Setor de Serviços, Estacionamento e Plano inclinado de acesso à praia, tudo isso servido por um complexo paisagístico, cuja descrição detalhada encontra-se no Projeto. A Construtora, sem prejuízo do disposto no Contrato de Empreitada por objetivo, datado de 09/10/97, firmado com a Emissora, declara expressamente, de forma irrevogável e irretroatável, estar de acordo com as seguintes condições: **a)** caso a seu critério a Construtora venha a subcontratar a obra, de forma total ou parcial, a subcontratação não implicará em presunção de solidariedade do subcontrato, no que se refere as obrigações da Construtora assumidas no contrato referido no do título, permanecendo ela Construtora como única e exclusiva responsável pelo cumprimento do cronograma físico-financeiro obra; **b)** caberá aos debenturistas da presente emissão, por deliberação em Assembléia Geral de Debenturistas, a ser realizada no prazo máximo de 10 dias a contar da data em que ocorrer a subscrição das debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura, deliberar sobre o cronograma físico-financeiro elaborado pela Construtora, bem como, sobre as empresas a serem contratadas pela Emissora para construir, administrar e operar o empreendimento, cabendo-

continua no verso

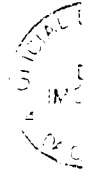
registro  
8.171

ficha  
02

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

lhes inclusive ratificar ou decidir pelo distrato do acordo formalizado pelo contrato de construção mencionado no título, hipótese essa que, em ocorrendo, tornará automaticamente rescindido o citado contrato. Os recursos iniciais captados com a colocação da presente emissão só poderão ser utilizados após a deliberação dos debenturistas, prevista no título. Será contratada Instituição Financeira para exercer as seguintes funções: *a)* banco mandatário; *b)* banco centralizador dos depósitos dos recursos; *c)* banco responsável pela aplicação e liberação dos recursos. **Data de Emissão:** a data de emissão das debêntures será 01 de novembro de 1997. **Data de Vencimento:** as debêntures terão prazo indeterminado de vencimento, vencendo-se somente nos casos legalmente previstos para dissolução da Emissora. **Base de Remuneração e Periodicidade de Pagamento:** o valor nominal das debêntures de todas as séries será remunerado, a partir da data de emissão, até a data da entrega definitiva do empreendimento, pela variação do IGPM, no período, acrescida do "spread" de 6% a.a., cujo resultado, até a data do evento referido, será agregado ao valor nominal. Após a data supra, as debêntures perceberão, mensalmente, na proporção de sua participação no empreendimento, 100% do Resultado Operacional Disponível, do empreendimento. A Remuneração Mensal devida a cada debênture será calculada pela fórmula constante do título. O pagamento da remuneração da fórmula constante do título deverá ser efetuada até o 15º dia útil do mês subsequente ao mês base dos rendimentos. **Preço de Subscrição e Forma de Pagamento:** o preço de subscrição das debêntures, de qualquer série, será o seu valor nominal remunerado na forma prevista no item 5 do título, da data de emissão até a data da integralização de cada série, calculado "pro-rata-temporis", se for o caso. **Integralização da 1ª série:** a integralização será efetuada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição. **Integralizações da 2ª a 6ª séries:** cada uma das integralizações dessas séries dar-se-á de acordo com o cronograma físico-financeiro definitivo, a ser apresentado pela construtora

continua na ficha 03



4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

registro  
8.171

ficha  
03

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

efetivamente contratada para a consecução do empreendimento, aprovado pelos debenturistas em Assembléia Geral, conforme previsto no subitem 2.2. "b" da Cláusula IV, do título. Com um mínimo de 10 dias de antecedência, a Emissora informará ao agente fiduciário a data de cada integralização. O agente fiduciário deverá repassar essa informação aos debenturistas, em prazo não inferior a 5 dias das datas das integralizações. A falta de integralização por parte dos subscritores das debêntures, nas datas a serem estipuladas, os sujeitará a multa não compensatória de 2% sobre o valor não integralizado, sem prejuízo da adoção das medidas legais cabíveis; e: O debenturista que não efetuar qualquer das integralizações, de qualquer das séries, terá suas debêntures da série não integralizada imediatamente bloqueadas para negociação no sistema CETIP. Fica desde já outorgado ao Agente Fiduciário poderes para autorizar a CETIP a efetuar o bloqueio, bem como o de autorizar a transferência da posição de debêntures bloqueadas a favor de um terceiro tomador. Na hipótese de ocorrer negociação das debêntures subscritas e ainda não totalmente integralizadas, tanto o alienante, quanto o adquirente, responderão solidariamente pelas integralizações restantes, ou seja, a Emissora poderá exigir tanto de um quanto do outro, ou ainda dos dois, o pagamento das séries subscritas e ainda não integralizadas. **Decadência dos Direitos aos Acréscimos:** quaisquer obrigações pecuniárias decorrentes da emissão de que se trata, após a data da disponibilização da quantia aos debenturistas, estes não mais fará jus a qualquer remuneração, assegurados os direitos adquiridos até as referidas datas. **Local de Pagamento:** os pagamentos referentes à remuneração a que farão jus as debêntures serão efetuados pela Emissora, através da CETIP. **Prorrogação dos Prazos:** considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente da presente emissão, até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário. **Publicidade:** todos os atos e decisões decorrentes da emissão, que de qualquer

continua no verso

registro  
8.171

ficha  
03

### LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

forma vierem a envolver interesses dos debenturistas, deverão ser veiculados, na forma de aviso, em jornal de circulação nacional. Vencimento Antecipado: O Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da emissão e exigir o imediato pagamento pela Emissora do valor nominal remunerado na forma do título, das debêntures em circulação, calculados exponencialmente por dias decorridos, ou propor a extinção da Emissora, na ocorrência das seguintes hipóteses: Não cumprimento das obrigações pecuniárias previstas na escritura, não sanado em 30 dias após a comunicação formal a ser realizada pelo Agente Fiduciário; realização de novas aquisições de ativo, sem a observância das aprovações pertinentes e/ou em descumprimento do objeto social da Emissora e das demais disposições estatutárias. Ocorrência de protestos cambiais legítimos e reiterados contra a Emissora. **Resgate Antecipado Facultativo e Aquisição Facultativa:** é vedada à Emissora o resgate ou a aquisição das debêntures da emissão sob qualquer argumentação. **Permutabilidade:** após o dia 01 de novembro do ano de 2.002, os debenturistas poderão permutar suas debêntures, conforme fórmula constante do título, por parcelas ideais do empreendimento denominado Península Renaissance All Suites Hotel, que integra o ativo permanente da Emissora, ficando estipulada a constituição de um condomínio "pro indiviso" entre os debenturistas que optarem pela permuta e a Emissora, condomínio este que assumirá a administração do empreendimento imobiliário especificado. **Ações Ordinárias:** a cada debênture corresponderá 10 ações ordinárias, de emissão da Emissora, que serão transferidas aos debenturistas no ato da subscrição, por doação dos intervenientes anuentes, CIA. J & P DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e BANI BUREAU DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. Nas futuras negociações das debêntures não haverá dissociação das ações a elas pertinentes, ou seja, deverão ser transferidas juntamente com as debêntures, ao novo titular, conforme previsão existente em acordo de acionistas.

continua na ficha 04

4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

registro

8.171

ficha

04

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

**OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA:** A Emissora está adicionalmente obrigada a: 1. Fornecer ao Agente Fiduciário: *a)* dentro de no máximo 60 dias após o término de seu primeiro semestre social, cópia de seus demonstrativos financeiros, relativos a esse semestre social; *b)* dentro de no máximo 120 dias após o término de cada exercício social, demonstrativos completos, relativos a esse exercício social; *c)* imediatamente, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada; *d)* cópia das informações periódicas e eventuais exigidas pela Instrução CVM nº 202/93, nos prazos ali previstos; *e)* notificar o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar a interrupção ou suspensão das atividades da Emissora por mais de 02 dias úteis; *f)* notificar o Agente Fiduciário sobre qualquer inadimplemento das obrigações pelas empresas contratadas pela Emissora, dentro do prazo de 05 dias úteis do seu inadimplemento; *g)* cópia das publicações efetuadas referidas no item 10 da cláusula IV do título, das mesmas datas de suas publicações; 2. Não pagar dividendos, exceto os obrigatórios por lei, se estiver por mais de 30 dias em mora, relativamente ao pagamento da remuneração das debêntures objeto da escritura; 3. Submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM; 4. Manter sempre atualizado o registro da companhia aberta na CVM e fornecer aos seus acionistas e debenturistas, pelo menos semestralmente, as Demonstrações Financeiras previstas no artigo 176 da Lei nº 6.404/76; 5. Manter em adequado funcionamento um órgão de atendimento aos debenturistas, tendo em vista assegurar o eficiente tratamento aos portadores das debêntures ou contratar instituições financeiras autorizadas a prestar esse serviço; 6. Manter os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes; 7. Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; 8. Enviar a cada debenturista, mensalmente, demonstrativo contemplando cada pagamento, conforme previsto no item 5 da

continua no verso

registro  
8.171

ficha  
04

### LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

cláusula IV da escritura; 9. Enviar mensalmente ao Agente Fiduciário, relatório elaborado pela Construtora Contratada sobre o desenvolvimento das obras; 10. Enviar mensalmente ao Agente Fiduciário, após a entrada em funcionamento do empreendimento, relatório informando a destinação dos recursos e a composição do Resultado Operacional Disponível. **DO AGENTE FIDUCIÁRIO:** O Agente Fiduciário dos debenturistas, nomeado na escritura declara: *a)* aceitar a função que lhe foi conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica, na escritura e nos estatutos sociais da Emissora; *b)* aceitar integralmente a escritura, todas as suas cláusulas e condições; *c)* não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II e 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1.983. **Parágrafo Primeiro:** Será devido ao Agente Fiduciário a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei da Escritura de Emissão, uma remuneração paga da seguinte forma: *a)* o valor equivalente a 0,5% ao ano sobre o volume da emissão de debêntures, devidos mensalmente no dia 05 à razão de 1/12 avos, com o piso mínimo mensal de R\$5.000,00, sendo o primeiro pagamento no 1º dia do mês subsequente ao da assinatura da escritura de emissão, até o resgate ou permutabilidade total da emissão; *b)* uma remuneração de R\$40.000,00 pagos em 3 parcelas sendo duas de R\$10.000,00, a primeira paga 02 dias após o “de acordo” a proposta de prestação de serviços apresentada e a segunda 30 dias após; e a terceira parcela no valor de R\$20.000,00 paga integralmente 02 dias após a liquidação da primeira tranche, a título de implantação do serviço; *c)* parcelas de R\$3.000,00 para: (i) cada AGD ou reunião formal de debenturistas; ou (ii) para cada reunião com a Emissora que seja por ela solicitada, devidas na data da realização da AGD ou reunião, acrescida do valor de R\$100,00 por hora-homem de trabalho dedicado à preparação e implementação das decisões tomadas na AGD ou na reunião, até que seja registrado o aditamento à escritura de emissão no cartório de Registro de

continua na ficha 05

REGISTRO

REGISTRO

4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

registro  
8.171

ficha  
05

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

Imóveis, se for o caso; *d*) parcelas de R\$2.000,00 por relatório extraordinário adicional ao anual, se houver, devidas 02 dias a sua elaboração; *e*) as remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento das debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanadas pela Emissora (ou pelo Avalista/Fiador se houver); *f*) as parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir de 01.10.97 até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas "pro-rata-dia" se necessário; *g*) as remunerações não incluem as despesas com publicações, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Emissora; *h*) o Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da emissora, ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que tenha sido encaminhado pela emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões; *i*) todas as despesas com procedimentos legais inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas pela emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente

continua no verso

registro

8.171

ficha

05

## LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

suportadas pelos debenturistas, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 60 dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos debenturistas para cobertura do risco da sucumbência; *j*) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa de 10% e juros de mora na forma definida para as obrigações tratadas na escritura de emissão; *k*) as remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza) PIS (Contribuição ao Programa de Integração social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; *l*) a Administração da Emissora será terceirizada, com base em contrato de gestão onde a Contratada se obriga a indicar os administradores da Emissora; *m*) todas as despesas da Emissora serão de sua responsabilidade ou da GHG Engenharia e Construções Ltda., qualificada no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures; *n*) Administração do Caixa: todos os recursos captados pela Emissora, ou seja, 100% das integralizações, nas datas estipuladas, deverão ser depositados em instituição financeira contratada pela Emissora. A Instituição Financeira contratada deverá aplicar os recursos oriundos das integralizações em conformidade ao disposto do artigo 3º do Estatuto Social. **Parágrafo Segundo:** a substituição do Agente Fiduciário observará as seguintes condições: *a*) no caso de vacância, mediante nomeação da Emissora e aditamento à presente escritura: *b*) é facultado aos debenturistas, após o encerramento do prazo para a distribuição das debêntures no mercado, proceder à substituição do Agente Fiduciário e a indicação de seu eventual substituto, em assembléia dos debenturistas especialmente convocada para esse fim; *c*) a substituição não implicará em remuneração superior à ora avençada. O Agente Fiduciário substituto deverá imediatamente após a nomeação comunicá-la

continua na ficha 06



4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

registro

8.171

ficha

06

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

aos debenturistas, na forma constante do título. Será devida ao Agente Fiduciário substituído a parcela de honorários, calculada "pro-rata-temporis" até a data da efetiva substituição. **Parágrafo Terceiro:** são deveres do Agente Fiduciário: *a)* proteger os direitos e interesses dos debenturistas, empregando no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens; *b)* renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão; *c)* conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções; *d)* verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas na escritura de emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento; *e)* promover nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro da escritura de emissão, e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Nesse caso, o oficial de registro notificará a Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários; *f)* acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações; *g)* emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das debêntures, se houverem; *h)* solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, procuradoria da Fazenda Pública onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora; *i)* solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na empresa; *j)* convocar, quando necessário, a assembléia de debenturista, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações; *k)* comparecer à assembléia dos

continua no verso

registro  
8.171

ficha  
06

### LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

debenturistas a fim de prestar as informações que foram solicitadas; *l*) elaborar relatório destinado aos debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo primeiro, alínea "b" da Lei nº 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações: *l.1*) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora; *l.2*) alterações estatutárias ocorridas no período; *l.3*) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa; *l.4*) posição da distribuição ou colocação das debêntures no mesmo mercado; *l.5*) vendas de debêntures efetuadas pela Emissora; *l.6*) constituição e aplicações do fundo de amortização de debêntures, quando for o caso; *l.7*) autorizações da destinação dos recursos captados através da emissão de debêntures, de acordo com as solicitações dos administradores da Emissora, ou de quem a esta estiver servindo, sob contrato; *l.8*) relação dos bens e valores a sua administração; e estágio das obras do empreendimento, comparativamente ao cronograma físico e ao orçamento financeiro; *l.9*) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora na escritura de emissão; *l.10*) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário; *m*) colocar o relatório de que trata a alínea anterior a disposição dos debenturistas no prazo máximo de 04 meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora ao menos nos seguintes locais: *m.1*) na sede da Emissora; *m.2*) no seu escritório ou quando instituição financeira, no local por ela indicado; *m.3*) na CVM; *m.4*) nas Bolsas de Valores, quando for o caso; e *m.5*) na instituição que liderou a colocação das debêntures; *n*) publicar, nos órgãos da imprensa onde a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos debenturistas que o relatório se encontra a sua disposição nos locais indicados na alínea "m"; *o*) manter atualizada a relação dos debenturistas e seus endereços, mediante inclusive, gestões junto à Emissora;

continua na ficha 07

4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

registro

8.171

ficha

07

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

REGISTRO  
EIS

REGISTRO  
EIS

p) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes da escritura de emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; q) notificar os debenturistas se possível individualmente, no prazo máximo de 15 dias, da data da ocorrência de inadimplemento pela Emissora, de obrigações assumidas na escritura de emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada: q.1) à CVM; q.2) às Bolsas de Valores, quando for o caso; q.3) ao Banco Central do Brasil, quando de tratar de instituição por ela autorizada a funcionar. **Parágrafo Quarto:** o comunicado aos debenturistas no sentido de informá-los de que o relatório anual referido na alínea "I" do parágrafo anterior, está a disposição, será publicado no prazo máximo previsto no aludido parágrafo, em jornal de circulação nacional, as expensas da Emissora. **Parágrafo Quinto:** a notificação de que trata a alínea "r" do parágrafo terceiro da presente cláusula, sem prejuízo dos procedimentos judiciais próprios, far-se-á por publicação em jornal de circulação nacional e discriminará as providências judiciais e extrajudiciais que o Agente Fiduciário tenha tomado para acautelar e proteger os interesses da comunhão dos debenturistas. As despesas decorrentes de ações judiciais, mencionada neste parágrafo, serão de responsabilidade e cobertura dos debenturistas. **Parágrafo Sexto:** despesas do Agente Fiduciário: a Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que o mesmo tenha comprovadamente incorrido, para proteger os direitos e interesses dos debenturistas, ou para realizar seus créditos. a) o ressarcimento, a que se refere esta cláusula, será efetuado imediatamente após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente feitas e necessárias a proteção aos direitos dos portadores dos títulos; b) as despesas a que se refere esta cláusula compreendem, inclusive, o seguinte: b.1) publicação de relatórios, avisos e notificações conforme previsto na escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; b.2) extração de certidões; b.3) locomoções

continua no verso

registro  
8.171

ficha  
07

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções; **b.4)** eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridade nas informações pertinentes aos estritos interesses dos debenturistas; c) se qualquer quantia devida aos debenturistas em virtude da Escritura for paga por meio de ação judicial ou sua cobrança for feita através de advogados, a Emissora deverá pagar (em complemento a todos os valores devidos previstos na Escritura e nas debêntures), honorários advocatícios e outras despesas e custas incorridas devido a tal cobrança. **DA ASSEMBLÉIA DOS DEBENTURISTAS:**

1. Os titulares das debêntures previstas na escritura poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembléia Especial a fim de deliberarem sobre matéria de seu interesse. 2. A Assembléia dos Debenturistas poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por debenturista que representem, no mínimo 10% dos titulares em circulação de cada uma das séries e pela CVM. 3. Aplicar-se à Assembléia de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei nº 6.404, de 15.12.76, sobre a Assembléia Geral de Acionistas. 4. A Assembléia se instalará em primeira convocação, com a presença de debenturistas que representem metade, no mínimo, das debêntures em circulação e em segunda convocação com qualquer número. 5. A Assembléia poderá, pelo voto de titulares representando 50% no mínimo, das debêntures em circulação, aprovar modificações nas condições das debêntures. 6. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembléias dos Debenturistas. 7. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembléia e prestar aos debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

*Edgar Jorge Furlanico*  
Escrevente Habilitado

*Maria Rosa S. C. dos Santos*  
Oficial

continua na ficha 08

**4º OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

DE SÃO PAULO

**LIVRO Nº3 - REGISTRO AUXILIAR**

registro  
8.171

ficha  
08

REGISTRO DE IMÓVEIS

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Av.01/ Data: 29/JULHO/1998

Pelo instrumento particular datado de 25 de maio de 1.998, como emissora, CIA. **DE PROPÓSITO ESPECÍFICO PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA**, com sede nesta Capital, na Rua Campos Bicudo nº 98, 16º andar, CGC/MF. nº 58.798.612/0001-51; como agente fiduciário, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CGC/MF. nº 36.113.976/0001-91; como intervenientes anuentes: a) **PREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Campos Bicudo nº 98, 16º andar, CGC/MF. nº 50.229.053/0001-57, em substituição à CIA. **J & P DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, com sede nesta Capital, CGC/MF. nº 52.203.924/0001-99, em substituição à BANI **BUREAU DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA.**, com sede nesta Capital, CGC/MF. nº 50.864.297/0001-01; e b) **GHG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, CGC/MF. nº 49.738.420/0001-69, de pleno e comum acordo retificam o Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures não conversíveis em ações da Companhia de Propósito Específico Península do Tucuruçutuba, objeto do presente, para constar a modificação do disposto no item 4.2 da cláusula III, do referido instrumento de escritura, o qual passa a vigor com a seguinte redação: "4.2 - Dos recursos captados através da integralização das debêntures da 1ª série, o montante equivalente a R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), na data da emissão, destinar-se-á ao pagamento da aquisição do terreno onde se erigirá o empreendimento imobiliário, conforme descrito no anexo II do referido instrumento particular de escritura da segunda emissão de debêntures, sob a denominação Análise do Investimento, sendo o saldo destinado a constituir o caixa operacional da emissora", ratificando todos os demais itens de todas as cláusulas do mesmo.

*Edgar Jorge Furlaneto*  
Escrevente Habilitado

*Maria Rosa S. C. dos Santos*

**26.ª TABELIAÇÃO DE NOTAS 26.ª**  
**SERGIO DOS SANTOS \***  
Tabelião Designado  
R. São João, 111 - JARDIM PAIXÃO - 0107-8491  
Autenticação: Autentico a presente cópia  
reprográfica conforme ao original a mim  
apresentado, do que dou fé.

continua no verso

São Paulo, 21-08-1998

Selo de Autenticação do Tabelião  
Cláudio Carlos Sobrinho Furtado - Tabelião  
Escrevente

**SELÇÃO**  
A autenticidade desta cópia é garantida pelo selo de autenticidade  
de número 651747

U  
O  
C  
O  
N  
T  
R  
O  
L  
A  
D  
O

CERTIFICO que os subdistritos Sé, Bela Vista e Jardim Paulista pertencem a esta circunscrição imobiliária desde 02/03/1932, 09/12/1925 e 09/12/1925, respectivamente, até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 1.º Registro de Imóveis.

registro  
8.171

ficha  
08  
verso

**LIVRO Nº3 - REGISTRO AUXILIAR**

Av.02/

Data: 17/AGOSTO/1998

Pelo instrumento particular datado de 04 de agosto de 1.998, de um lado, como Emissora, **CIA. DE PROPÓSITO ESPECÍFICO PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA**, com sede nesta Capital, na Rua Campos Bicudo nº 98, 16º andar, CGC/MF. nº 58.798.612/0001-51; de outro lado, como Agente Fiduciário, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CGC/MF. nº 36.113.876/0001-91; e como intervenientes anuentes, a) **PREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Campos Bicudo nº 98, 16º andar, CGC/MF. nº 50.229.053/0001-57; e, b) **GHG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, CGC/MF. nº 49.738.420/0001-69, autorizaram a presente para constar que o número correto do CGC/MF do Agente Fiduciário Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. é 36.113.876/0001-91.

Marcus A. A. Pittice  
Escrivente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos  
Oficial

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei n.º 6.015/1973.  
São Paulo, 17 AGO. 1998

Maria Rosa S. C. Santos  
Oficial

Carla Sotano C. dos Santos  
Substituta da Oficial

4º OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
Emolumentos.....RS 5,69  
Estado.....RS 1,54  
Serventia.....RS 1,14  
TOTAL.....RS 8,37  
GUIA n.º 153

**26.º TABELIÃO DE NOTAS 26.º  
SERGIO DOS SANTOS**

Tabelião Designado  
R. João Mendes, 42 - 11º And. PABX: 3107-8481  
Autenticação: Autentico a presente cópia  
reprográfica conforme ao original e mim  
apresentado do que dou fé.

São Paulo, 21-08-1998

Selos pagos por verba:  
E. emolumentos: R\$ 5,69  
E. estado: R\$ 1,54  
E. serventia: R\$ 1,14  
E. guia: R\$ 8,37  
V. lido somente em autenticidade

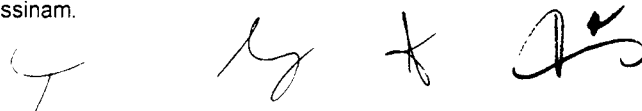
JJ 651750

EDSON R. DOS SANTOS



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE RE-RATIFICAÇÃO À ESCRITURA DA SEGUNDA EMISSÃO DE  
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA CIA. DE PROPÓSITO  
ESPECÍFICO PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA**

Pelo presente instrumento, como **EMISSORA, CIA. DE PROPÓSITO ESPECÍFICO PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Campos Bicudo, 98 - 16º andar, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 58.798.612/0001-51, neste ato representada no forma do seu Estatuto Social, como **AGENTE FIDUCIÁRIO, OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da fazenda sob nº 36.113.976/0001-91, neste ato representada no forma do seu Contrato Social; e, como **INTERVENIENTES ANUENTES: a) PREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Campos Bicudo, 98 - 16º andar, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda, sob nº 50.229.053/0001-57, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, em substituição à **CIA. J & P DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 52.203.924/0001-99, e em substituição à **BANI BUREAU DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº50.864.297/0001-01; e **b) GHG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº49.738.420/0001-69, neste ato representada na forma do seu Contrato Social; na qualidade de únicas partes do INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA SEGUNDA EMISSÃO DE DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES DA COMPANHIA DE PROPÓSITO ESPECÍFICO PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA , registrada em 05 de fevereiro de 1.998, no 4º registro de imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e de acordo com as deliberações e aprovações da Assembléia Geral Extraordinária da **EMISSORA**, realizada em 25 de maio de 1.998, vêm por este e na melhor forma do direito, modificar o disposto no item 4.2. da cláusula III, do referido instrumento de escritura e ratificar todos os demais itens de todas as cláusulas do mesmo. Assim, o item 4.2. da cláusula III do INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA SEGUNDA EMISSÃO DE DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES DA COMPANHIA DE PROPÓSITO ESPECÍFICO PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA , passa a vigir com a seguinte redação: *“4.2- Dos recursos captados através da integralização das debêntures da 1ª série, o montante equivalente a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), na data da emissão, destinar-se-á ao pagamento da aquisição do terreno onde se erigirá o empreendimento imobiliário, conforme descrito no anexo II do referido instrumento particular de escritura da segunda emissão de debêntures, sob a denominação Análise do Investimento, sendo o saldo destinado a constituir o caixa operacional da EMISSORA”*. Estando assim certos e ajustados, firmam as partes o presente instrumento, em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas que também o assinam.





INSTRUMENTO PARTICULAR DE RE-RATIFICAÇÃO À ESCRITURA DA SEGUNDA EMISSÃO DE  
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA CIA. DE PROPÓSITO  
ESPECÍFICO PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA

São Paulo, 25 de maio de 1.998

*[Handwritten signature]*  
CIA. DE PROPÓSITO ESPECÍFICO  
PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA  
Elie Hamaoui Claude Baroukh

*[Handwritten signature]*  
SOLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS  
VALORES MOBILIÁRIOS LTDA  
Elie Hamaoui Claude Baroukh

PREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
Elie Hamaoui Claude Baroukh

*[Handwritten signature]*  
CIA. J & P DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
Elie Hamaoui Claude Baroukh

BANI BUREAU DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA  
Elie Hamaoui Claude Baroukh

*[Handwritten signature]*  
GH ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA  
Elie Hamaoui Claude Baroukh

Testemunhas:

1. *[Handwritten signature]*  
Nome: *[Handwritten name]*  
CPF: 040.642.442-42

*[Handwritten signature]*  
Nome: *[Handwritten name]*  
CPF: 000.586.238-32

CORREGEDORIA GERAL  
DA JUSTIÇA RJ  
SELO DE FISCALIZAÇÃO  
Nº AAT 16410



2º INSTRUMENTO PARTICULAR DE RE-RATIFICAÇÃO À ESCRITURA DA SEGUNDA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA CIA. DE PROPÓSITO ESPECÍFICO PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA

06 AGO. 1998

*[Handwritten Signature]*  
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS  
E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

*[Handwritten Signature]*  
PREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

*[Handwritten Signature]*  
CIA. J & P DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

*[Handwritten Signature]*  
BANI BUREAU DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA

*[Handwritten Signature]*  
GHG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA

Testemunhas:

1. *[Handwritten Signature]*  
Nome: *[Handwritten Name]*  
CPF: *[Handwritten CPF]*

2. *[Handwritten Signature]*  
Nome: *[Handwritten Name]*  
CPF: *[Handwritten CPF]*

26.ª TABELIAÇÃO DE NOTAS 26.ª  
SERGIO DOS SANTOS \*  
Tabelião Designado  
Pc. João Mendes, 227 - Apto. PABX 3107-491  
Autenticação: Autêntico à presença-pósta  
Reprográfica conforme ao original e mim  
apresentado, no que dou fé.



149 Ofício de Notas - 94994 - Notário: LUIS VITORIANO VIEIRA TEIXEIRA  
Av. Aracão Loebardi, 949 Il. 218 - RJ - Tel. 493-1324 - Nº 148153  
Reconhecido por semelhança a(s) firma(s):  
LEBANI REINALDO LEAL PUNTO-86780, #148153  
Rio de Janeiro, 05 de Agosto de 1998 às 09:15  
Em Testemunha da Verdade,  
JOSÉ FONSECA - Not. em JFC





---

Anexo I à Escritura de Emissão  
CRONOGRAMA FÍSICO - FINANCEIRO E ORÇAMENTO DA OBRA

**CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO PARA CONSTRUÇÃO**

BASE: SETEMBRO/97

VALORES EM REAL

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREÇO TOTAL	%	1	%	2	%	3	%	4	%	5	%	6	%
1	SERVIÇOS PRELIMINARES	817.000,00	8,12%	163.400,00	20,00%	163.400,00	20,00%	163.400,00	20,00%	122.550,00	15,00%	122.550,00	15,00%	81.700,00	10,00%
2	SERVIÇOS GERAIS DE CANTEIRO	1.258.000,00	12,50%	62.900,00	5,00%	62.900,00	5,00%	62.900,00	5,00%	62.900,00	5,00%	75.480,00	6,00%	75.480,00	6,00%
3	MOVIMENTO DE TERRA	324.000,00	3,22%	32.400,00	10,00%	97.200,00	30,00%	97.200,00	30,00%	97.200,00	30,00%				
4	FUNDAÇÕES	78.540,00	0,78%			7.854,00	10,00%	15.708,00	20,00%	15.708,00	20,00%	15.708,00	20,00%	15.708,00	20,00%
5	INFRA ESTRUTURA	349.660,60	3,47%					69.932,12	20,00%	69.932,12	20,00%	69.932,12	20,00%	69.932,12	20,00%
6	SUPER ESTRUTURA	1.094.353,65	10,87%			17.483,03	5,00%	87.548,29	8,00%	131.322,44	12,00%	131.322,44	12,00%	131.322,44	12,00%
7	ALVENARIAS	390.279,50	3,88%									46.833,54	12,00%	46.833,54	12,00%
8	ESQUADRIAS DE MADEIRA	496.795,00	4,94%												
9	ESQUADRIAS METÁLICAS														
10	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	525.175,20	5,22%											10.503,50	2,00%
11	INSTALAÇÕES HIDRAULICAS	770.657,00	7,66%									15.413,14	2,00%	23.119,71	3,00%
12	INSTALAÇÕES ESPECIAIS														
13	INSTALAÇÕES MECANICAS (ELEV.)														
14	IMPERMEABILIZAÇÕES	262.731,40	2,61%												
15	REVESTIMENTOS INTERNOS	381.405,90	3,79%												
16	REVESTIMENTOS EXTERNOS	244.540,40	2,43%												
17	REVESTIMENTOS ESPECIAIS														
18	FORROS	139.821,00	1,39%												
19	PISOS INTERNOS	731.712,20	7,27%												
20	SERVIÇOS EXTERNOS	1.195.980,00	11,88%												
21	COBERTURA/ ESTRUT. METALICA	207.900,00	2,07%												
22	VIDROS	97.537,00	0,97%												
23	PINTURA	311.847,90	3,10%												
24	SERVIÇOS COMPLEMENTARES	349.995,00	3,48%												
25	LIMPEZA E DESMOBILIZAÇÃO	36.000,00	0,36%			1.080,00	3,00%	1.080,00	3,00%	1.080,00	3,00%	1.080,00	3,00%	1.080,00	3,00%
	TOTAL GERAL	10.063.931,75	100,00%	258.700,00	2,57%	349.917,03	3,48%	497.768,41	4,95%	500.692,56	4,98%	478.319,24	4,75%	455.679,31	4,53%
	TOTAL ACUMULADO	10.063.931,75		258.700,00	2,57%	608.617,03	6,05%	1.106.385,44	10,99%	1.607.078,00	15,97%	2.085.397,24	20,72%	2.541.076,55	25,25%

**CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO PARA CONSTRUÇÃO**

BASE: SETEMBRO/97

VALORES EM REAL

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREÇO TOTAL	%	7	%	8	%	9	%	10	%	11	%	12	%
1	SERVIÇOS PRELIMINARES	817.000,00	8,12%												
2	SERVIÇOS GERAIS DE CANTEIRO	1.258.000,00	12,50%	75.480,00	6,00%	75.480,00	6,00%	75.480,00	6,00%	75.480,00	6,00%	75.480,00	6,00%	75.480,00	6,00%
3	MOVIMENTO DE TERRA	324.000,00	3,22%												
4	FUNDAÇÕES	78.540,00	0,78%	7.854,00	10,00%										
5	INFRA ESTRUTURA	349.660,60	3,47%	34.966,06	10,00%	17.483,03	5,00%								
6	SUPER ESTRUTURA	1.094.353,65	10,87%	131.322,44	12,00%	131.322,44	12,00%	131.322,44	12,00%	131.322,44	12,00%	87.548,29	8,00%		
7	ALVENARIAS	390.279,50	3,88%	46.833,54	12,00%	46.833,54	12,00%	50.736,34	13,00%	50.736,34	13,00%	50.736,34	13,00%	50.736,34	13,00%
8	ESQUADRIAS DE MADEIRA	496.795,00	4,94%					49.679,50	10,00%	49.679,50	10,00%	49.679,50	10,00%	49.679,50	10,00%
9	ESQUADRIAS METÁLICAS														
10	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	525.175,20	5,22%	15.755,26	3,00%	26.258,76	5,00%	26.258,76	5,00%	26.258,76	5,00%	26.258,76	5,00%	26.258,76	5,00%
11	INSTALAÇÕES HIDRAULICAS	770.657,00	7,66%	38.532,85	5,00%	38.532,85	5,00%	38.532,85	5,00%	38.532,85	5,00%	38.532,85	5,00%	38.532,85	5,00%
12	INSTALAÇÕES ESPECIAIS														
13	INSTALAÇÕES MECANICAS (ELEV.)														
14	IMPERMEABILIZAÇÕES	262.731,40	2,61%	13.136,57	5,00%	13.136,57	5,00%	26.273,14	10,00%					52.546,29	20,00%
15	REVESTIMENTOS INTERNOS	381.405,90	3,79%	19.070,30	5,00%	19.070,30	5,00%	38.140,59	10,00%	38.140,59	10,00%	38.140,59	10,00%	38.140,59	10,00%
16	REVESTIMENTOS EXTERNOS	244.540,40	2,43%												
17	REVESTIMENTOS ESPECIAIS														
18	FORROS	139.821,00	1,39%												
19	PISOS INTERNOS	731.712,20	7,27%	36.585,61	5,00%	36.585,61	5,00%	73.171,22	10,00%	73.171,22	10,00%	73.171,22	10,00%	73.171,22	10,00%
20	SERVIÇOS EXTERNOS	1.195.980,00	11,88%							59.799,00	5,00%	119.598,00	10,00%	119.598,00	10,00%
21	COBERTURAS/ESTRUT. METÁLICA	207.900,00	2,07%					41.580,00	20,00%	41.580,00	20,00%	41.580,00	20,00%	41.580,00	20,00%
22	VIDROS	97.537,00	0,97%												
23	PINTURA	311.847,90	3,10%												
24	SERVIÇOS COMPLEMENTARES	349.995,00	3,48%												
25	LIMPEZA E DESMOBILIZAÇÃO	36.000,00	0,36%	1.080,00	3,00%	1.080,00	3,00%	1.080,00	3,00%	1.080,00	3,00%	1.080,00	3,00%	1.080,00	3,00%
	<b>TOTAL GERAL</b>	<b>10.063.931,75</b>	<b>100,00%</b>	<b>420.616,62</b>	<b>4,18%</b>	<b>405.783,09</b>	<b>4,03%</b>	<b>552.254,83</b>	<b>5,49%</b>	<b>585.780,69</b>	<b>5,82%</b>	<b>601.805,55</b>	<b>5,98%</b>	<b>566.803,54</b>	<b>5,63%</b>
	<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>10.063.931,75</b>		<b>2.961.693,17</b>	<b>29,43%</b>	<b>3.367.476,26</b>	<b>33,46%</b>	<b>3.919.731,10</b>	<b>38,95%</b>	<b>4.505.511,79</b>	<b>44,77%</b>	<b>5.107.317,34</b>	<b>50,75%</b>	<b>5.674.120,87</b>	<b>56,38%</b>

**CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO PARA CONSTRUÇÃO**

BASE: SETEMBRO/97

VALORES EM REAL

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREÇO TOTAL	%	13	%	14	%	15	%	16	%	17	%	18	%
1	SERVIÇOS PRELIMINARES	817.000,00	8,12%												
2	SERVIÇOS GERAIS DE CANTEIRO	1.258.000,00	12,50%	75.480,00	6,00%	75.480,00	6,00%	62.900,00	5,00%	62.900,00	5,00%	62.900,00	5,00%	62.900,00	5,00%
3	MOVIMENTO DE TERRA	324.000,00	3,22%												
4	FUNDAÇÕES	78.540,00	0,78%												
5	INFRA ESTRUTURA	349.660,60	3,47%												
6	SUPER ESTRUTURA	1.094.353,65	10,87%												
7	ALVENARIAS	390.279,50	3,88%												
8	ESQUADRIAS DE MADEIRA	496.795,00	4,94%	99.359,00	20,00%	99.359,00	20,00%	99.359,00	20,00%						
9	ESQUADRIAS METÁLICAS														
10	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	525.175,20	5,22%	63.021,02	12,00%	63.021,02	12,00%	63.021,02	12,00%	63.021,02	12,00%	63.021,02	12,00%	52.517,52	10,00%
11	INSTALAÇÕES HIDRAULICAS	770.637,00	7,66%	77.065,70	10,00%	84.772,27	11,00%	84.772,27	11,00%	84.772,27	11,00%	84.772,27	11,00%	84.772,27	11,00%
12	INSTALAÇÕES ESPECIAIS														
13	INSTALAÇÕES MECANICAS (ELEV.)														
14	IMPERMEABILIZAÇÕES	262.731,40	2,61%	52.546,28	20,00%	52.546,28	20,00%	52.546,28	20,00%						
15	REVESTIMENTOS INTERNOS	381.405,90	3,79%	76.281,18	20,00%	76.281,18	20,00%	38.140,59	10,00%						
16	REVESTIMENTOS EXTERNOS	244.540,40	2,43%	48.908,08	20,00%	48.908,08	20,00%	48.908,08	20,00%	48.908,08	20,00%	48.908,08	20,00%	48.908,08	20,00%
17	REVESTIMENTOS ESPECIAIS														
18	FORROS	139.821,00	1,39%												
19	PISOS INTERNOS	731.712,20	7,27%	73.171,22	10,00%	73.171,22	10,00%	109.756,83	15,00%	109.756,83	15,00%	109.756,83	15,00%		
20	SERVIÇOS EXTERNOS	1.195.980,00	11,88%	119.598,00	10,00%	119.598,00	10,00%	119.598,00	10,00%	119.598,00	10,00%	179.397,00	15,00%	179.397,00	15,00%
21	COBERTURA/ ESTRUT. METÁLICA	207.900,00	2,07%	41.580,00	20,00%										
22	VIDROS	97.537,00	0,97%	24.384,25	25,00%	24.384,25	25,00%	24.384,25	25,00%	24.384,25	25,00%	24.384,25	25,00%		
23	PINTURA	311.847,90	3,10%	31.184,79	10,00%	31.184,79	10,00%	62.369,58	20,00%	62.369,58	20,00%	62.369,58	20,00%	62.369,58	20,00%
24	SERVIÇOS COMPLEMENTARES	349.995,00	3,48%	69.999,00	20,00%	69.999,00	20,00%	69.999,00	20,00%	52.499,25	15,00%	52.499,25	15,00%	34.999,50	10,00%
25	LIMPEZA E DESMOBILIZAÇÃO	36.000,00	0,36%	1.080,00	3,00%	1.080,00	3,00%	1.080,00	3,00%	1.080,00	3,00%	7.200,00	20,00%	12.600,00	35,00%
	<b>TOTAL GERAL</b>	<b>10.063.931,75</b>	<b>100,00%</b>	<b>780.366,19</b>	<b>7,75%</b>	<b>819.785,09</b>	<b>8,15%</b>	<b>878.781,20</b>	<b>8,73%</b>	<b>731.034,58</b>	<b>7,26%</b>	<b>641.379,85</b>	<b>6,37%</b>	<b>538.463,95</b>	<b>5,35%</b>
	<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>10.063.931,75</b>		<b>6.454.487,06</b>	<b>64,13%</b>	<b>7.274.272,16</b>	<b>72,28%</b>	<b>8.153.053,36</b>	<b>81,01%</b>	<b>8.884.087,95</b>	<b>88,28%</b>	<b>9.525.467,80</b>	<b>94,65%</b>	<b>10.063.931,75</b>	<b>100,00%</b>



---

Anexo II à Escritura de Emissão  
PROJETO, MEMORIAL DESCRITIVO, ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA  
E ALVARÁ DA PREFEITURA

## O PROJETO

O projeto do Península Renaissance All Suites Hotel baseia-se em um conceito básico de ocupação que se adequa e tira partido da topografia da área onde se localiza a propriedade e que enfatiza o tratamento paisagístico a ser dado a todo o empreendimento.

O projeto compõe-se, basicamente, de uma edificação horizontal que acompanha a forma da península, traduzida enquanto um conjunto de blocos pelos quais se distribuem as unidades habitacionais; além de outras edificações menores, que abrigarão as demais instalações e infraestruturas que compõem o Hotel.

A adoção deste conceito permite preservar ao máximo a vegetação e geomorfologia do terreno, assim como gerar uma implantação que se integre harmoniosamente ao entorno, maximizando o aproveitamento da paisagem.

O Península Renaissance All Suites Hotel será dotado das seguintes infraestruturas e equipamentos de apoio:

- 160 Suites
- Administração
- Lobby
- Centro de Convenções
- Restaurante
- Clube House
- Clube da Ponta
- "Beach Club"
- Apoio ao Centro de Convenções
- Setor de Serviço
- Estacionamento
- Plano inclinado de acesso à praia

O acesso ao empreendimento será feito através da via (de acesso) pavimentada existente e da via de penetração a ser construída, cujo traçado foi definido com vistas a minimizar o trânsito de veículos no interior do empreendimento e facilitar o acesso dos usuários às áreas de uso comum que estarão localizadas próximo à via de acesso.

Em contraste com a concentração de áreas de uso comum na entrada do empreendimento, as unidades habitacionais estarão distribuídas longitudinal e modularmente ao longo da península, formando duas grandes alas voltadas, cada qual, para a face norte e a face sul do terreno e separadas por uma via interna de uso exclusivo de pedestres e pequenos carrinhos elétricos.

A partir da área de recepção coberta será possível ter acesso a todas as infraestruturas do Hotel, ou seja, áreas de uso comum e unidades habitacionais. No primeiro caso, e por tratarem-se de edificações contíguas à recepção, o acesso será feito a pé. No caso das alas onde estarão situadas as unidades habitacionais, além do acesso de pedestre, serão também utilizados pequenos carrinhos elétricos, que farão o transporte de bagagens e hóspedes ao longo dos 200 metros que separam a recepção das suites masters, situadas na extremidade da Península.

A adoção de um partido arquitetônico no qual a implantação se adequa à topografia do terreno faz com que as edificações distribuam-se em vários níveis e seja empregado grande número de escadas e rampas de acesso às diferentes tipologias que compõem o empreendimento.

O acesso aos usuários às unidades habitacionais será realizado através da rampa ou escada que interliga a área de recepção coberta à via interna de circulação, onde pequenos carrinhos elétricos farão o transporte de hóspedes e bagagens. Este mesmo percurso poderá ser feito a pé, utilizando-se as circulações cobertas que acompanham internamente os blocos que formam cada uma das duas alas do Hotel.

Os blocos serão constituídos do agrupamento de 12 ou 16 unidades, distribuídas, em igual número, entre o pavimento térreo e o primeiro pavimento. O acesso às primeiras será direto, porquanto estarão voltadas para a área de circulação interna situada no nível térreo. No caso das unidades do primeiro pavimento, haverá escadas de acesso a "corredores-varanda" em cada um dos módulos, que permitirão o ingresso às unidades. Haverá apenas um bloco composto de 24 unidades, sendo, também neste caso, 12 no pavimento térreo e 12 no primeiro pavimento.

Todas as unidades habitacionais terão frente para o mar, dispondo de varandas. Ao todo, o Hotel contará com: 28 suítes standard A; 28 suítes senior A; 48 suítes standard B; 48 suítes senior B e 8 suítes master.

As suítes standard A diferem das standards B porquanto as primeiras estão dispostas transversalmente à via de circulação interna, enquanto as últimas dispõem-se longitudinalmente. Esta diferença, devida unicamente à topografia do terreno, impôs a adoção de dois desenhos básicos para as unidades, as quais, contudo, pouco se diferenciam em termos de área útil.

A primeira edificação localizada na entrada do empreendimento abrigará: o lobby; o centro de convenções; a administração geral e o CPD; além de estacionamento e quadra de tênis. O lobby ocupará o nível térreo, permitindo o acesso direto de veículos através da área de recepção coberta. Estes, por sua vez, serão levados por manobristas para os dois estacionamentos de que deverá dispor o empreendimento: o menor localizado em área contígua à edificação onde funcionará o restaurante e o setor de serviço; e o maior situado no pavimento inferior ao do lobby, o qual se estenderá para além da edificação, formando um grande pátio aberto. O número total de vagas previsto é de aproximadamente 108, considerando-se o critério de vagas soltas, o que poderá representar até 160 vagas, utilizando-se integralmente o serviço de manobristas.

No pavimento térreo, além do lobby, estará localizado o centro de convenções do empreendimento, que terá capacidade para até 400 lugares. O pavimento superior será ocupado por uma quadra de tênis, maximizando, assim, o aproveitamento de uma das poucas áreas de platô existentes no terreno.

O restaurante e o setor de serviço ocuparão outra edificação, neste caso, já existente e a ser reformada. Os acessos a estas duas áreas, contudo, serão setorizados: o primeiro, através de rampa ou escada que partem da via de circulação interna; o segundo, através de escada acessada diretamente a partir da via de penetração.

Próximo a esta edificação, será construído o clube house, o qual será dotado de salão de jogos e bar, além de decks, através dos quais o clube se integra ao restaurante.

As suites standard ocupam o pavimento térreo e compõem-se de um módulo único, dividido em dois ambientes (de estar e dormir), além de banheiro e lavabo externo que formam uma sala de vestir.

As suites senior, por sua vez, ocupam o primeiro pavimento, diferenciando-se entre si (senior A e senior B) segundo os mesmos critérios adotados para as suites standard, ou seja, disposição transversal ou longitudinal.

As suites senior têm em comum, entretanto, o uso do mezanino pelo aproveitamento da inclinação do telhado, o que permite a separação entre a sala de estar e o quarto e conferindo-lhes uma área útil maior que a das suites standard. Desta forma, as suites senior serão compostas de dois módulos separados e dotadas de sala de estar - dividida em dois ambientes -, banheiro, lavabo externo e sala de vestir no primeiro pavimento, podendo o ambiente de estar ser eventualmente utilizado como um segundo ambiente de dormir através do uso de um sofá-cama. O mezanino será utilizado como quarto, para o qual será destinado outro banheiro, permitindo, assim, o melhor aproveitamento possível do espaço.

Em função da topografia do terreno, a Ala Norte será composta apenas de suites standard e senior B (longitudinais), enquanto na Ala Sul, predominam as suites standard e senior A (transversais).

As suites master ocupam a extremidade da Península, caracterizando-se por uma vista privilegiada da Ponta. Elas distinguem-se entre si pelo fato de disporem ou não de mezanino, o que depende, essencialmente, do pavimento por elas ocupado (térreo ou primeiro pavimento).

Estas suites dispõem de dois módulos separados (estar e dormir), cada qual dispondo de um banheiro, além do mezanino que, embora seja um ambiente de dormir (quarto), pode, eventualmente, ser utilizado como ambiente de estar. Entretanto, enquanto o quarto do primeiro pavimento será dotado de banheiro, lavabo externo e sala de vestir, para o ambiente de dormir do mezanino está prevista a utilização do banheiro que serve à sala de estar. Sendo a unidade habitacional de melhor padrão, as suites master contarão também com uma "kitchen", de forma a garantir maior conforto e autonomia aos usuários.

Todas as unidades dispõem de uma área de varanda, a qual, através do uso de esquadrias especiais será incorporada à unidade, transformar-se em jardim de inverno. No caso das suites standards, que ocupam o pavimento térreo, será possível ter acesso direto ao caminho de pedestres que circunda o empreendimento através de escada que parte da varanda.

No que diz respeito à disposição espacial dos blocos de unidades, esta foi projetada de modo a não criar alas/ edificações contínuas, que dissociem completamente a via interna da área externa. Ao contrário, foi preservada uma distância variando de 3,5 a 5 metros entre os blocos, criando espaços abertos que integram continuamente o empreendimento à paisagem e dão acesso ao caminho de pedestres que circunda toda a sua extensão externamente.

O caminho de pedestres, assim como a via interna de circulação permitirão o acesso direto das unidades habitacionais às demais infraestruturas de que dispõe o Hotel. O acesso ao centro de

convenções, por exemplo, poderá ser feito tanto através do lobby quanto através do Hotel, utilizando-se as escadas que o interligam à via interna.

Em termos de infraestrutura de lazer, além do clube house e do restaurante, o Hotel contará também com o clube da ponta, localizado na extremidade leste da Península, ou seja, em uma das áreas visualmente mais privilegiadas do terreno. O clube da ponta contará com três piscinas em nível, decks, e infraestruturas de apoio (bar, sanitários, etc).decks e um quiosque de apoio a ser utilizado como bar.

A construção deste segundo clube tem por objetivo tirar partido dessa localização, minimizando o impacto de elementos construtivos. Por esta razão, prevê-se que as infraestruturas de apoio venham a ser construídas (embutidas) aproveitando-se o desnível entre os decks, ou seja, integrando os elementos construtivos ao terreno.

Devido à proximidade em relação à praia, o Hotel disporá também de um plano inclinado que, assim como o caminho de pedestres, permitirá o fácil acesso dos hóspedes a esta área de lazer, assim como ao "Beach Club". Este atuará como uma infraestrutura de apoio localizada na praia, devendo dispor de bar, sanitários e depósito para equipamentos náuticos de pequeno porte.

**QUADRO GERAL DE ÁREAS/  
PROGRAMA DO EMPREENDIMENTO/  
MEMORIAL DESCRITIVO**

**I - DADOS LEGAIS**

Área do terreno .....	37.260,00 m²
Área ocupável (10% - acima da cota 20) .....	3.726,00 m²
Gabarito .....	Térreo + 1
Área máxima de computável (0,2) .....	7.452,00 m²

**II - PROGRAMA**

**A - SUÍTES**

• <u>Standard A</u>	
Área construída por unidade .....	35,35 m²
Área de varanda/Jardim de Inverno .....	5,84 m²
Área total por unidade .....	41,19 m²
Área útil da unidade (sem varanda) .....	32,11 m²
Número de unidades (térreo) .....	48 un.
• <u>Standard B</u>	
Área construída por unidade .....	35,07 m²
Área de varanda/Jardim de Inverno .....	6,24 m²
Área total por unidade .....	40,31 m²
Área útil da unidade (sem varanda) .....	31,43 m²
Número de unidades (térreo) .....	28 un.

• <u>Senior A</u>	
Área construída por unidade:	
1ª pavimento .....	35,35 m²
Mezanino .....	18,46 m²
Área de varanda/Jardim de Inverno .....	5,84 m²
Área total por unidade .....	59,65 m²
Área útil da unidade (sem varanda) .....	45,17 m²
Número de unidades (1ª pavimento) .....	48 un.
• <u>Senior B</u>	
Área construída por unidade:	
1ª pavimento .....	35,07 m²
Mezanino .....	17,91 m²
Área de varanda/Jardim de Inverno .....	6,24 m²
Área total por unidade .....	59,22 m²
Área útil da unidade (sem varanda) .....	47,57 m²
Número de unidades (1ª pavimento) .....	28 un.

• <u>Master</u>	
Área construída por unidade .....	67,28 m²
Área de varanda/Jardim de Inverno .....	10,30 m²
Área total por unidade .....	77,58 m²
Área útil da unidade (sem varanda) .....	59,55 m²
Número de unidades (1ª pavimento) .....	04 un.
• <u>Master (2 quartos)</u>	
Área construída por unidade:	
1ª pavimento .....	67,28 m²
Mezanino .....	15,71 m²
Área de varanda/Jardim de Inverno .....	10,30 m²
Área total por unidade .....	93,29 m²
Área útil da unidade (sem varanda) .....	73,31 m²
Número de unidades (1ª pavimento) .....	04 un.
• <u>Total de área construída (sem circulações)</u> .....	<u>8.310,64 m²</u>

**B - SERVIÇOS / LAZER**

• <u>Administração Hotel</u>	
Pavimento térreo .....	45,83 m²
Pavimento superior .....	45,83 m²
Subtotal .....	91,66 m²
• <u>Lobby/ Centro de Convenções</u>	
Pavimento térreo .....	630,00 m²
Subsolo(Estacionamento) .....	630,00 m²
Subtotal .....	1.260,00 m²
• <u>Apoio Centro de Convenções/ Apoio Serviço</u>	
Pavimento térreo .....	47,06 m²
Pavimento inferior .....	47,06 m²
Subtotal .....	94,12 m²
• <u>Clube House</u>	
Pavimento térreo .....	57,85 m²
Pavimento inferior .....	57,85 m²
Subtotal .....	115,70 m²
• <u>Restaurante/ Serviços (construção existente)</u>	
Pavimento térreo .....	463,37 m²
• <u>Total de área construída</u> .....	<u>2.024,85 m²</u>
<b>C - TOTAL GERAL</b> .....	<b>9.977,25 m²</b>



### III - GENERALIDADES

#### A - SERVIÇOS INICIAIS

##### 1. Projetos:

Serão realizados projetos estrutural, elétrico e hidráulico dos apartamentos, setor serviço, clube-house, restaurante e demais edificações que compõe o hotel, além dos projetos urbanístico e paisagístico do conjunto, obedecendo rigorosamente às Normas Técnicas Brasileiras.

##### 2. Sondagens:

Serão executadas sondagens no terreno para determinação do perfil do solo e escolha do tipo de fundação adequada, assim como para detalhamento do sistema de abastecimento de água e esgoto.

##### 3. Movimentação de Terra:

Será realizado todo o movimento de terra estritamente necessário para a implantação das edificações de acordo com as cotas fixadas através dos Projetos de Execução de Arquitetura e de Estrutura, e de acordo com a implantação definida no Projeto Urbanístico. O Projeto Arquitetônico prevê o mínimo possível de alteração do perfil natural do terreno.

##### 4. Instalações Provisórias:

As instalações para o melhor desempenho da obra consistem em suprir o local de água, esgoto, luz e força, de acordo com a demanda solicitada e segundo as Normas Correspondentes.

##### 5. Equipamentos:

Serão instalados todos os equipamentos necessários para execução dos serviços.

##### 6. Canteiro de obra:

A montagem do canteiro de obra compreenderá desde tapumes,

barracões para depósito, almoxarifado, escritório para engenheiro, até alojamento para vigia e operários e instalações sanitárias. Os mesmos serão definidos pela empresa construtora.

#### B - FUNDAÇÕES

A execução das fundações deverá satisfazer às normas da ABNT atinentes ao assunto, especialmente à NB 6122/80 e a NB-51/78 (Projeto e Execução de Fundações).

Serão executadas os tipos de fundações especificadas no Projeto Estrutural segundo o perfil das sondagens de reconhecimento do subsolo e serão executadas provas de carga para verificação do comportamento destas fundações através de processos que garantam o desempenho das mesmas.

#### C - SUPRA-ESTRUTURA

A estrutura das construções será constituída de pilares, vigas e lajes de concreto armado obedecendo, para este fim, às Normas Técnicas Brasileiras.

Será observada rigorosa obediência a todas particularidades do Projeto Arquitetônico, levando em conta sempre as Normas estruturais aplicáveis ao caso.

#### D - ALVENARIA

As alvenarias de tijolos comuns serão executadas com tijolos cerâmicos "baiano" (oito furos) ou maciços ou com blocos de concreto celular expandido, com marcação e encunhamento em tijolos maciços cerâmicos.

O assentamento será com argamassa mista de cimento, cal e areia, nas devidas proporções. As fiadas serão perfeitamente de nível, alinhadas e aprumadas, e deverão seguir rigorosamente as medidas de espessuras definidas em plantas do Projeto de Execução de Arquitetura.

As alvenarias serão consideradas paredes de vedação dos vãos da estrutura, não possuindo portanto, função estrutural.

## **E - ESQUADRIAS INTERNAS E FERRAGENS**

1. Portas Internas Unidades/ Áreas de Serviços do Hotel:  
Em folhas compensadas lisas, folheadas em madeira de Lei, conforme Caderno de Esquadrias de Madeira.
2. Portas de Entrada Social das Unidades:  
Em madeira de Lei, conforme Caderno de Esquadrias de Madeira.
3. Portas das Áreas Sociais do Hotel:  
Em vidro temperado tipo Blindex, ou esquadrias mistas de madeira e vidro a serem definidas no Caderno de Esquadrias.
4. Batentes e Guarnições:  
As esquadrias de madeira serão colocadas sobre contrabatentes, e serão de madeira de Lei.
5. Ferragens:  
Nas portas de madeira serão utilizadas a marca "LA FONTE" ou similar de mesmo padrão, e nas de vidro serão utilizadas as ferragens dos fabricantes de vidro temperado.

## **F - ESQUADRIAS EXTERNAS/ MADEIRA**

Esquadrias de madeira, conforme Caderno de Esquadrias de Madeira.

## **G - VIDROS**

Vidros lisos com superfície perfeitamente polida, apresentando alta resistência conferida por processo térmico de têmper nas salas, dormitórios e varanda das unidades. No lobby, restaurante e demais edificações sociais, caso sejam utilizados vidros temperados, os mesmo serão de 10mm das marcas Santa Marina (Temperite/ Temperite Horizon), Santa Lúcia Blindex ou similares.

## **H - PAVIMENTAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO**

Serão utilizados blocos sextavados "blokret" ou similar na pavimentação, e serão impermeabilizadas as áreas onde se fizer necessária.

## **I - COBERTURA**

A cobertura terá sua estrutura em madeira de Lei, sendo o recobrimento em telha cerâmica. Nas edificações e/ou ambientes que não possuírem laje, esta estrutura deverá ser aparente, recebendo, para tanto, o tratamento adequado.

## **J - REVESTIMENTO DA FACHADA DAS EDIFICAÇÕES**

A fachada dos apartamentos será em massa e pintura rústica, com detalhes em madeira nas escadas de acesso e esquadrias, executados conforme Projeto de Arquitetura.  
As varandas receberão guarda-corpo em alumínio conforme especificação no Caderno de Esquadrias.  
As fachadas das demais edificações sociais seguem também o mesmo padrão dos apartamentos.

## **K - INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**

### **1 - Água Potável:**

A instalação para água potável consta de um reservatório geral e um cilindrico que alimenta toda a rede de distribuição.

#### **1.1 - Água Fria:**

Serão utilizados tubos e conexões de PVC de 1ª linha (Tigre, Vulcam ou similar), e serão executados conforme estabelecido em Projeto Hidráulico e segundo as normas da ABNT.

#### **1.2 - Água Quente:**

Tubos e conexões de cobre. O abastecimento geral das suítes deverá prever a distribuição por boilers elétricos.

Será garantida a boa qualidade das instalações, e todas as tubulações de condutores serão instaladas de forma que as isente de esforços mecânicos incompatíveis com sua resistência, isolamento ou revestimento. Esta tubulação não terá solução de continuidade e será ligada à "Terra".

1. Quadro de Distribuição dos Apartamentos:

Cada apartamento contará com um quadro de distribuição constituído de disjuntores que será instalado segundo dimensões aprovadas pela Concessionária, dentro de um princípio de comodidade de operação das chaves e inspeção dos instrumentos.

2. Quadro de Distribuição das Alas/ Setores de Serviço e demais edificações:

Para cada uma das Alas/ Setor de Serviço e Edificações Sociais haverá, separadamente, quadros de distribuição que serão controlados pela administração dos serviços e pela administração central do empreendimento.

3. Interruptores e Tomadas:

Em todo o empreendimento terão pontos suficientes seguindo o Projeto Elétrico, e obedecendo a marca Pial Legrand linha Elite ou similar. Nas áreas de serviço do empreendimento serão utilizados interruptores e tomadas Pial Legrand linha Silentoque ou similar.

4. Aquecimento:

Cada Módulo possuirá um sistema individual de aquecimento de água, elétrico ou sistema misto com energia solar, que abastecerá os banheiros. Nas edificações de serviço onde se faça necessário o uso de água quente, será dada a mesma solução.

5. Sistema de Telefonia:

Será instalado um sistema de telefonia interna interligando todas as

2 - Águas Pluviais:

A instalação para águas pluviais consta de caixas de grelha, caixas de areia e uma rede coletora geral que despeja as águas no mar.

3 - Esgoto:

O sistema de esgotamento sanitário conta com redes que recalcam o esgoto para uma estação de tratamento, onde é decantado, tratado e despejado no mar. O dimensionamento do projeto, tubos e conexões, será previsto em material de PVC/1" linha para todo o conjunto de colunas, ramais de piso, ralos e ventilação.

4 - Gás (Sistema Individual):

Serão utilizados tubulações de ferro galvanizado ou cobre, com pontos para fogão das cozinhas do restaurante e dos funcionários.

5 - Combate a Incêndio:

Será constituído de um sistema tradicional composto de reservatórios, canalizações, bocas e caixas de incêndio, conforme as normas da ABNT atinentes ao assunto.

6 - Caixas D'água:

Serão executadas caixas d'água, com capacidade suficiente para atender à demanda do empreendimento, a ser definida pelo projeto de Instalações Hidráulicas, com previsão de duas caixas a cada bloco de apartamentos, obedecendo as normas de consumo, sempre dentro da relação litros/ pessoa/ dia. Estas caixas d'água serão interligadas por um conjunto de motor bomba, de funcionamento automático, acionados em função da demanda. A capacidade destes reservatórios será apresentada no Projeto de Abastecimento e Instalações Hidráulicas.

L - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / TELECOMUNICAÇÕES

As instalações elétricas e de telecomunicações compreendendo instalações de força, luz, pára-raios e telefone, serão executadas rigorosamente de acordo com os respectivos projetos em função das Normas Brasileiras e o regulamento das Concessionárias.

suites, restaurante, lobby, centro de convenções, administração e demais setores com a garantia de acesso e segurança.

Deverá ser visto com a Concessionária a possibilidade de se implantar uma linha tronco com vários ramais para telefonia externa para melhor conforto dos usuários.

Os equipamentos a serem utilizados seguirão as especificações dos projetos e as marcas deverão ser definidas a posteriori.

#### 6. Antena Coletiva:

Será instalado uma antena coletiva para televisão, com pontos em todas as suites, seguindo o Projeto Elétrico.

#### 7. Sistema de Iluminação:

Serão utilizadas nas unidades aparelhos de iluminação embutidas no forro segundo distribuição estabelecida pelo projeto. Nas áreas destinadas ao uso comum e de serviços serão utilizadas luminárias fluorescentes, e nas escadas e halls de escadas serão utilizados pontos de luz baixa para iluminação dos degraus.

As áreas externas de jardins das edificações também serão iluminadas dentro da proposta urbanística e paisagística (passarelas cobertas de circulação interna, estacionamento, áreas de lazer), além das luzes de segurança em locais estratégicos do empreendimento.

#### 8. Iluminação de Emergência:

Será instalado equipamento completo de emergência e de alerta para combate a incêndios em locais do setor de serviço, restaurante e lobby

#### 9. Pára-Raios:

Para proteção das edificações serão instalados pára-raios.

#### M - ISOLAÇÃO TÉRMICA

O isolamento térmico da cobertura, quando se fizer necessário, será realizado dentro das normas recomendadas pela ABNT, constituindo, assim, uma proteção aos ambientes diretamente abaixo das mesmas.

#### N - URBANIZAÇÃO E PAISAGISMO

##### 1. Urbanização:

O conjunto de edificações que compõe o hotel, será interligado por áreas de circulação coberta e descoberta e áreas de lazer que utilizem vegetação que se desenvolva na região. As áreas incluindo escadas e acessos externos dos apartamentos serão de pedras em placas também segundo o Projeto Paisagístico.

##### 2. Paisagismo:

O empreendimento se localiza numa área com poucos recursos naturais paisagísticos, no que compete a vegetação, o que implica em um investimento substancial em novos recursos que deverão ser objeto de um projeto específico executado por um especialista. A proposta é que se possa criar um micro clima com água e vegetação típica da região. Todo o terreno não edificado será tratado com jardins, e terá sistema de drenagem, além de iluminação compatível com o perfeito desempenho do arranjo paisagístico.

#### O - COMPLEMENTO DA OBRA

##### 1. Ligações Definitivas:

Serão providenciadas ligações definitivas de água, esgoto, luz e força, telefone junto aos departamentos competentes, além da ligação das bombas, equipamentos diversos e sistemas eletrônicos que serão no todo testados previamente.

##### 2. Limpeza Geral:

Será feita uma limpeza geral e final para entrega do empreendimento, que consistirá no perfeito estado de funcionamento de todas as instalações, na retirada de todos entulhos, na lavagem das áreas de pedra, no polimento e lustração das pavimentações externas, no lustre das superfícies de madeira e na limpeza dos vidros internos e externos.

#### IV - ACABAMENTOS E MATERIAIS

Os materiais de acabamento serão definidos por uma pesquisa posterior, por ora seguem algumas sugestões de materiais de primeira qualidade, que poderão ser utilizados no empreendimento em questão:

##### **ADMINISTRAÇÃO HOTEL**

###### **Pavimento Térreo**

###### **A - Administração Geral:**

- Piso: mármore, granito ou cerâmica de 1ª qualidade
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex

###### **B - Recepção / Circulação / Escada:**

- Piso: mármore, granito ou cerâmica de 1ª qualidade
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex

###### **C - C.P.D.:**

- Piso: mármore, granito ou cerâmica de 1ª qualidade
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex

###### **Pavimento Superior**

###### **D - Hall /Circulação:**

- Piso: mármore, granito ou cerâmica de 1ª qualidade
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex

###### **E - PABX:**

- Piso: mármore, granito ou cerâmica de 1ª qualidade
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex

###### **F - Gerente:**

- Piso: mármore, granito ou cerâmica de 1ª qualidade
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex

###### **G - Tesouraria:**

- Piso: mármore, granito ou cerâmica de 1ª qualidade
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex

###### **H - W.C. masc. / fem.:**

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade ou similar
- Parede: cerâmica de 1ª qualidade ou similar, até o teto
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex
- Louça: Deca, Celite, Ideal Standard ou similar, cor a definir
- Metais: Deca, Fabrimar, Docol ou similar, modelo a definir
- Bancada: mármore a definir

##### **LOBBY / CENTRO DE CONVENÇÕES**

###### **Pavimento Térreo**

###### **A - Lobby/ Recepção:**

- Piso: mármore, granito ou similar com detalhes a serem definidos pelo Projeto de Execução
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex executado com detalhes a serem definidos no Projeto de Execução

###### **B - Circulação:**

- Piso: mármore, granito ou cerâmica de 1ª qualidade
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex

**C - Depósito Bagagens / Depósito:**

- Piso: cerâmica 15 x 15 ou similar
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: massa corrida com pintura látex

**D - Cofre:**

- Piso: cerâmica 15 x 15 ou similar
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: massa corrida com pintura látex

**E - Salão de Convenções:**

- Piso: mármore, granito ou similar com detalhes a serem definidos pelo Projeto de Execução
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: forro com revestimento termo-acústico e detalhes a serem definidos no Projeto de Execução

**Subsolo**

**F - Estacionamento:**

- Piso: cimentado liso e desempenado
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: massa corrida com pintura látex

**APOIO CENTRO DE CONVENÇÕES / APOIO SERVIÇO**

**Pavimento Térreo**

**A - Foyer (externo e coberto):**

- Piso: mármore, granito ou cerâmica de 1ª qualidade
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex

**B - Depósito:**

- Piso: cerâmica 15 x 15 ou similar
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex

- Teto: massa corrida com pintura látex

**C - Copa (apoio Centro de Convenções):**

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade de alta resistência
- Parede: azulejo branco 15 x 15 até o teto
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex
- Metais: Deca, Fabrimar, Docol ou similar, modelo a definir
- Bancada: granito a definir

**D - Circulação:**

- Piso: mármore, granito ou cerâmica de 1ª qualidade
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex

**E - Sanitários masculino/ feminino :**

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade
- Parede: cerâmica de 1ª qualidade até o teto
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex
- Louça: Deca, Celite, Ideal Standard ou similar, cor a definir
- Metais: Deca, Fabrimar, Docol ou similar, modelo a definir
- Bancada: granito a definir

**Pavimento Inferior**

**F - Sanitários/ Vestiários de Serviço masc./ fem.:**

- Piso: cerâmica 15 x 15 ou similar
- Parede: azulejo branco 15 x 15 ou similar, até o teto
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex
- Metais: Deca, Fabrimar, Docol ou similar, modelo a definir

**G - Depósitos (Mat. Jardinagem / Mat. Limpeza / Apoio):**

- Piso: cerâmica 15 x 15 ou similar
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: massa corrida com pintura látex

**CLUBE HOUSE**

**Pavimento Térreo**

**A - Salão de Jogos:**

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade ou similar
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: madeiramento do telhado aparente e tratado com impermeabilizantes

**B - W.C.:**

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade ou similar
- Parede: cerâmica de 1ª qualidade ou similar, até o teto
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex
- Louça: Deca, Celite, Ideal Standard ou similar, cor a definir
- Metais: Deca, Fabrimar, Docol ou similar, modelo a definir
- Bancada: granito a definir

**C - Depósito:**

- Piso: cerâmica 15 x 15 ou similar
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: massa corrida com pintura látex

**Pavimento Inferior**

**D - Bar:**

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade ou similar
- Parede: cerâmica de 1ª qualidade ou similar, até o teto
- Teto: rebaixo em madeira, a definir

**E - Atendimento:**

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade ou similar
- Parede: cerâmica de 1ª qualidade ou similar, até o teto
- Teto: rebaixo em madeira, a definir
- Metais: Deca, Fabrimar, Docol ou similar, modelo a definir
- Bancada: madeira tratada com impermeabilizantes

**F - Despensa:**

- Piso: cerâmica de 15 x 15 ou similar
- Parede: azulejo 15 x 15 ou similar até o teto
- Teto: laje lisa com massa corrida e pintura látex

**G - W.C. masculino / feminino:**

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade ou similar
- Parede: cerâmica de 1ª qualidade ou similar, até o teto
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex
- Louça: Deca, Celite, Ideal Standard ou similar, cor a definir
- Metais: Deca, Fabrimar, Docol ou similar, modelo a definir
- Bancada: granito a definir

**RESTAURANTE / SERVIÇOS**

**Pavimento Térreo**

**A - Restaurante/ Caixa:**

- Piso: mármore, granito ou cerâmica de 1ª qualidade
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex e composição de Blindex
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex
- Bancada: madeira tratada com impermeabilizantes

**B - W.C. masc./ fem.:**

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade ou similar
- Parede: cerâmica de 1ª qualidade ou similar, até o teto
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex
- Louça: Deca, Celite, Ideal Standard ou similar, cor a definir
- Metais: Deca, Fabrimar, Docol ou similar, modelo a definir
- Bancada: granito a definir

**C - Cozinha/ Praça dos Garçons:**

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade de alta resistência ou similar

- Parede: azulejo branco 15 x 15 até o teto
  - Teto: rebaixo em gesso, massa corrida com pintura látex
  - Metais: Deca, Fabrimar, Docol ou similar, modelo a definir
  - Bancada: granito a definir
- D - Câmaras Frigoríficas:
- Piso: cerâmica de 1ª qualidade de alta resistência ou similar
  - Parede: azulejo branco 15 x 15 até o teto
  - Teto: laje lisa com massa corrida e pintura látex
- E - Depósito de Engradados:
- Piso: cerâmica 15 x 15 ou similar
  - Parede: massa única desempenada, com pintura látex
  - Teto: laje lisa, massa corrida com pintura látex
- F - Despensa:
- Piso: cerâmica 15 x 15 ou similar
  - Parede: massa única desempenada, com pintura látex
  - Teto: laje lisa, massa corrida com pintura látex
- G - Cozinha (Refeitório):
- Piso: cerâmica de 1ª qualidade de alta resistência ou similar
  - Parede: azulejo branco 15 x 15 ou similar, até o teto
  - Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex
  - Metais: Deca, Fabrimar, Docol ou similar, modelo a definir
  - Bancada: inox
- H - Refeitório:
- Piso: cerâmica de alta resistência ou similar
  - Parede: massa acrílica desempenada, com pintura acrílica
  - Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura acrílica
- I - Lixo:
- Piso: cerâmica 15 x 15 ou similar
  - Parede: azulejo branco 15 x 15 ou similar, até o teto
  - Teto: laje lisa, massa corrida com pintura látex
- J - Controle / Recepção / Triagem:
- Piso: cerâmica de 1ª qualidade de alta resistência ou similar
  - Parede: massa única desempenada, com pintura látex
  - Teto: laje lisa, massa corrida com pintura látex
- K - Sanitário controle/ recepção:
- Piso: cerâmica 15 x 15 ou similar
  - Parede: azulejo branco 15 x 15 ou similar
  - Teto: laje lisa, massa corrida com pintura látex
  - Louça: Deca, Celite, Ideal Standard ou similar, cor a definir
  - Metais: Deca, Fabrimar, Docol ou similar, modelo a definir
- L - Vestiários masc./ fem. (funcionários):
- Piso: cerâmica 15 x 15 ou similar
  - Parede: azulejo branco 15 x 15 ou similar
  - Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex
  - Louça: Deca, Celite, Ideal Standard ou similar, cor a definir
  - Metais: Deca, Fabrimar, Docol ou similar, modelo a definir
- M - Depósito de Roupas Sujas:
- Piso: cerâmica 15 x 15 ou similar
  - Parede: massa única desempenada, com pintura látex
  - Teto: laje lisa, massa corrida com pintura látex
- N - Lavanderia / Rouparia / Passaderia:
- Piso: cerâmica 15 x 15 ou similar
  - Parede: massa única desempenada, com pintura látex
  - Teto: laje lisa, massa corrida com pintura látex
- O - Almojarifado:
- Piso: cerâmica 15 x 15 ou similar
  - Parede: massa única desempenada, com pintura látex
  - Teto: laje lisa, massa corrida com pintura látex



**P - Depósito de Material de Limpeza:**

- Piso: cerâmica 15 x 15 ou similar
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: laje lisa, massa corrida com pintura látex

**Q - Área de Secagem Descoberta:**

- Piso: blocos sextavados "Blokret" ou similar
- Parede: massa única desempenada, com pintura rústica

**PARQUEAMENTO**

**A - Estacionamento:**

- Piso: blocos sextavados "Blokret" ou similar
- Parede: massa única desempenada, com pintura rústica

**B - Pátios / Acessos Hall Social:**

- Piso: blocos sextavados "Blokret" ou similar
- Parede: massa única desempenada, com pintura rústica

**PISCINAS**

**A - Solarium:**

- Piso: pedra tipo São Tomé com detalhes a serem definidos pelo Projeto de Execução

**B - Tanques:**

- Bordas: granito ou similar
- Paredes: cerâmica NGK ou similar

**C - Deck:**

- Piso: em madeira tipo maçaranduba ou ipê ou similar executado segundo detalhes definidos no Projeto de Execução

**UNIDADES TIPO (Suítes)**

**A - Calçamento Acesso:**

- Piso: pedras da região tipo São Tomé com detalhes em vegetação rasteira a ser definido no Projeto Paisagístico

**B - Escada/ Circulação:**

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade ou similar
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto : forro de gesso, massa corrida com pintura látex

**C - Sala/ Quarto/ Mezanino:**

- Piso: madeira e cerâmica de 1ª qualidade ou similar
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: laje lisa ou rebaixo em gesso, massa corrida com pintura látex

**D - Lavabo/ W.C.:**

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade ou similar
- Parede: cerâmica de 1ª qualidade ou similar e massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: forro de gesso, massa corrida com pintura látex
- Louça: Deca, Celite, Ideal Standard ou similar, cor a definir
- Metais: Deca, Fabrimar, Docol ou similar, modelo a definir
- Bancada: granito a definir

**E - Kitchnet:**

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade ou similar
- Parede: cerâmica de 1ª qualidade ou similar
- Teto : laje lisa com massa corrida e pintura látex
- Metais: Deca, Fabrimar, Docol ou similar, modelo a definir
- Bancada: granito a definir

F - Varanda:

- Piso: cerâmica de 1ª qualidade ou similar
- Parede: massa acrílica desempenada, com pintura rústica
- Teto: madeiramento do telhado aparente e tratado com impermeabilizantes

G - Sala:

- Piso: mármore, granito, madeira ou carpete ou similares ou cerâmica de 1ª qualidade ou similar
- Parede: massa única desempenada, com pintura látex
- Teto: laje lisa ou rebaixo em gesso, massa corrida com pintura látex

QUADRA / TÊNIS

A - Quadra:

- Piso: específico para quadra de tênis , lisonda ou saibro, a definir

COBERTURA

As coberturas terão sua estrutura em madeira de lei, sendo o recobrimento em telha cerâmica. Nas edificações que não possuírem laje, a estrutura será aparente e receberá o tratamento adequado.

F - Lavado .....	1,36 m <sup>2</sup>
G - Varanda .....	5,60 m <sup>2</sup>
<b>Total .....</b>	<b>50,77 m<sup>2</sup></b>

<b>Senior B</b>	
A - Quarto .....	24,54 m <sup>2</sup>
B - Lavabo .....	2,17 m <sup>2</sup>
C - Banheiro .....	4,72 m <sup>2</sup>
D - Mezanino .....	12,24 m <sup>2</sup>
E - Banheiro .....	3,90 m <sup>2</sup>
F - Varanda .....	6,05 m <sup>2</sup>
<b>Total .....</b>	<b>53,62 m<sup>2</sup></b>

<b>Master</b>	
A - Hall .....	2,47 m <sup>2</sup>
B - Estar .....	26,97 m <sup>2</sup>
C - Kitchenete .....	1,90 m <sup>2</sup>
D - Banheiro .....	3,70 m <sup>2</sup>
E - Varanda estar .....	7,81 m <sup>2</sup>
F - Quarto .....	17,62 m <sup>2</sup>
G - Lavabo .....	2,17 m <sup>2</sup>
H - Banheiro .....	4,72 m <sup>2</sup>
I - Varanda quarto .....	4,91 m <sup>2</sup>
<b>Total .....</b>	<b>72,27 m<sup>2</sup></b>

<b>Master (2 quartos)</b>	
A - Hall .....	2,47 m <sup>2</sup>
B - Estar .....	26,97 m <sup>2</sup>
C - Kitchenete .....	1,90 m <sup>2</sup>
D - Banheiro .....	3,70 m <sup>2</sup>
E - Varanda estar .....	5,60 m <sup>2</sup>
F - Quarto .....	17,62 m <sup>2</sup>
G - Lavabo .....	2,17 m <sup>2</sup>
H - Banheiro .....	4,72 m <sup>2</sup>
I - Varanda quarto .....	4,20 m <sup>2</sup>
J - Mezanino .....	13,76 m <sup>2</sup>
<b>Total .....</b>	<b>83,11 m<sup>2</sup></b>

P - Triagem .....	4,32m <sup>2</sup>
Q - Depósito de Roupas Suja .....	4,32m <sup>2</sup>
R - Vestiários masc. / fem. (funcionários) .....	2 x 12,59m <sup>2</sup>
S - Lavanderia .....	23,93m <sup>2</sup>
T - Rouparia .....	11,24m <sup>2</sup>
U - Passadaria .....	16,71m <sup>2</sup>
V - Almojarifado .....	17,34m <sup>2</sup>
X - Depósito de Material de Limpeza .....	2,80m <sup>2</sup>
<b>Pavimento inferior</b>	
A - Restaurante 2 .....	171,81m <sup>2</sup>
B - W.C. masculino .....	8,00m <sup>2</sup>
C - W.C. feminino .....	6,00m <sup>2</sup>
G - Circulação .....	1,83m <sup>2</sup>
D - Apoio Copa .....	15,00m <sup>2</sup>
<b>Total .....</b>	<b>586,79m<sup>2</sup></b>

**UNIDADES TIPO (Suítes)**

<b>Standard A</b>	
A - Quarto .....	26,95 m <sup>2</sup>
B - Lavabo .....	2,17 m <sup>2</sup>
C - Banheiro .....	2,99 m <sup>2</sup>
D - Varanda/Jardim de Inverno .....	5,60 m <sup>2</sup>
E - Patamar .....	2,22 m <sup>2</sup>
<b>Total .....</b>	<b>39,93 m<sup>2</sup></b>

<b>Standard B</b>	
A - Quarto .....	24,54 m <sup>2</sup>
B - Lavabo .....	2,17 m <sup>2</sup>
C - Banheiro .....	4,72 m <sup>2</sup>
D - Varanda/Jardim de Inverno .....	6,05 m <sup>2</sup>
E - Patamar .....	2,22 m <sup>2</sup>
<b>Total .....</b>	<b>39,70 m<sup>2</sup></b>

<b>Senior A</b>	
A - Quarto .....	26,95 m <sup>2</sup>
B - Lavabo .....	2,17 m <sup>2</sup>
C - Banheiro .....	2,99 m <sup>2</sup>
D - Mezanino .....	8,96 m <sup>2</sup>
E - Banheiro .....	2,74 m <sup>2</sup>

**V - QUADRO GERAL DE ÁREAS**

**ADMINISTRAÇÃO HOTEL**

<b>Pavimento térreo</b>	
A - Administração Geral.....	15,28m²
B - Recepção / Circ. / Escada.....	14,75m²
C - C.P.D.....	10,20m²
<b>Pavimento superior</b>	
D - Circulação / Hall.....	7,64m²
E - PABX.....	3,50m²
F - Gerente.....	8,39m²
G - Tesouraria.....	8,35m²
H - W.C. masc./ fem.....	2 x 2,22m²
<b>Total.....</b>	<b>72,55m²</b>

**LOBBY / CENTRO DE CONVENÇÕES**

<b>Pavimento térreo</b>	
A - Lobby/ Recepção.....	112,00m²
B - Depósito.....	2,81m²
B - Circulação.....	6,20m²
C - Depósito Bagagens.....	4,72m²
D - Cofre.....	8,99m²
E - Salão de Convenções.....	474,36m²
<b>Subsolo</b>	
F - Estacionamento (35 vagas).....	630,00m²
<b>Total.....</b>	<b>1.239,08m²</b>

**APOIO CENTRO DE CONVENÇÕES / SERVIÇO**

<b>Pavimento térreo</b>	
A - Foyer (externo e coberto).....	84,76m²
B - Depósito.....	5,58m²
C - Copa.....	7,84m²
D - Circulação.....	1,66m²
E - Sanitário masculino.....	14,40m²
F - Sanitário feminino.....	16,96m²

**Pavimento inferior**

G - Sanitários / Vestiários Serv. masc./ fem.....	2 x 7,35m²
H - Depósitos Material de Limpeza e Apoio.....	2 x 7,84m²
I - Depósito Material de Jardinagem.....	9,55m²
J - Área para manutenção.....	64,97m²
<b>Total.....</b>	<b>236,10m²</b>

**CLUBE HOUSE**

<b>Pavimento térreo</b>	
A - Salão de Jogos.....	42,23m²
B - W.C.....	4,96m²
C - Depósito.....	4,96m²
<b>Pavimento inferior</b>	
D - Bar.....	27,94m²
E - Atendimento.....	6,98m²
F - Despensa.....	6,51m²
G - W.C. masc./ fem.....	2 x 4,96m²
<b>Total.....</b>	<b>103,50m²</b>

**RESTAURANTE**

<b>Pavimento térreo</b>	
A - Restaurante / Caixa.....	145,51m²
B - W.C. masculino.....	8,00m²
C - W.C. feminino.....	6,00m²
D - Praça de Garçons / Circulação.....	9,67m²
E - Câmaras Frigoríficas.....	3 x 4,14m²
F - Depósito de Engradados.....	9,00m²
G - Circulação.....	5,82m²
H - Despensa.....	5,12m²
I - Cozinha (Refeitório).....	6,24m²
J - Refeitório.....	32,08m²
K - Lixo.....	6,00m²
L - Recepção.....	4,81m²
M - Sanitário.....	2,80m²
N - Circulação.....	20,52m²
O - Controle.....	4,32m²

**OPERAÇÃO DO HOTEL:  
PROJEÇÃO DE RESULTADOS OPERACIONAIS**

### **Parâmetros Utilizados na Projeção dos Resultados Operacionais**

As premissas utilizadas na elaboração da projeção de resultados operacionais tiveram por base valores praticados por hotéis similares já em funcionamento no litoral sudeste do país.

Deve-se considerar, contudo, características específicas do hotel em questão, as quais, por não terem sido consideradas na definição das premissas, resultam em expectativas de desempenho financeiro mais favoráveis que as projetadas.

Estas características são, de um lado, o fato de que trata-se de um resort de padrão internacional, a ser operado pela maior cadeia hoteleira em nível mundial. De outro lado, o programa do hotel inclui um centro de convenções de médio porte. Estas duas principais características têm como consequência o fato de que o hotel será o primeiro equipamento deste padrão e categoria no litoral do estado mais rico da federação, dispondo de todas as condições para captar o grande mercado consumidor potencial representado pela população paulista.

Da mesma forma, os períodos de baixa temporada serão compensados pela existência de uma infra-estrutura capaz de manter altas taxas de ocupação. Finalmente, a estratégia da cadeia hoteleira de estabelecer uma operação parcialmente integrada entre o Hotel Renaissance de São Paulo e o Península Renaissance fará com que os hóspedes da capital tenham como opção privilegiada para os fins de semana o hotel do Guarujá.

As premissas propriamente ditas são as seguintes:

- O valor da diária cheia (R\$ 224,00) foi definido com base em diárias praticadas em hotéis cinco estrelas situados no litoral do estado de São Paulo e Rio de Janeiro. O valor da diária promocional (R\$ 145,60) corresponde a 65% da diária cheia, considerando-se os descontos máximos praticados pela operadora hoteleira;
  - As taxas de ocupação hoteleira tomaram por base a ocupação média verificada em hotéis cinco estrelas situados no litoral do estado de São Paulo e Rio de Janeiro, tendo sido selecionados valores conservadores;
  - As receitas de alimentação, bebidas, telefonia e outras foram calculadas sobre cada apartamento ocupado e têm como parâmetro valores praticados em hotéis similares.
  - Da mesma forma, todos os custos diretos, bem como os custos com folha de pagamento e outras despesas também têm por parâmetro amostragens de mercado para este tipo de hotel.
- Todas essas premissas encontram-se sistematizadas no quadro resumo apresentado a seguir.

**PREMISSAS : QUADRO RESUMO**

Valor Total do Investimento R\$18.000,00

<p>Taxa de Crescimento do Valor das Diárias                  Ocupação p/ Diária Cheia                  Ocupação p/ Diária Promocional                  Receita Alimentos                  Receita Bebidas                  Receita Telefonias                  Outras Receitas                  Custo Quartos                  Custo Alimentos                  Custo Bebidas                  Custo Telefonias                  F.Pagto. Quartos                  F.Pagto. Alimentos                  F.Pagto. Bebidas                  Despesas de Administração                  Honorários de Administração                  Despesas de Marketing                  Custo de Energia                  Despesas de Manutenção                  Seguros                  Reserva Reposição de Ativos                  Honorários de Incentivo                  Taxa de Operação</p>	<p>3% ao ano                  25% sobre o total de diárias                  75% sobre o total de diárias                  R\$67,20 p/ quarto ocupado                  R\$28,00 p/ quarto ocupado                  R\$6,72 p/ quarto ocupado                  R\$11,20 p/ quarto ocupado                  R\$26,88 p/ quarto ocupado                  35% s/ receita de alimentos                  25% s/ receita de bebidas                  80% s/ receita de telefonia                  7% s/ receita de habitação                  22% s/ receita de alimentos                  22% s/ receita de bebidas                  R\$12,32 p/ quarto ocupado                  3% s/ receita total                  R\$25,76 p/ quarto ocupado                  R\$11,20 p/ quarto ocupado                  R\$14,56 p/ quarto ocupado                  R\$14,17 p/ quarto ocupado                  3% s/ receita total                  1,50% s/ lucro bruto                  3% s/ receita operacional bruta</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>FLUXO DE CAIXA</b>	<b>mês 1</b>	<b>mês 2</b>	<b>mês 3</b>	<b>mês 4</b>	<b>mês 5</b>	<b>mês 6</b>	<b>mês 7</b>	<b>mês 8</b>	<b>mês 9</b>	<b>mês 10</b>	<b>mês 11</b>	<b>mês 12</b>	<b>mês 13</b>	<b>mês 14</b>	<b>mês 15</b>	<b>mês 16</b>	<b>mês 17</b>
<b>MÉS</b>																	
Diárias																	
Diária Cheia																	
Diária Promocional																	
Diária Média sendo:																	
25% Diária Cheia																	
75% Diária Promocional																	
Quantos Disponíveis																	
Taxa Ocupação Média																	
<b>Total de Quartos Ocupados</b>																	
<b>RECEITAS</b>																	
Quartos																	
Alimentos																	
Bebidas																	
Telefonia																	
Lavanderia																	
<b>TOTAL de RECEITAS</b>																	
<b>CUSTOS</b>																	
Quartos																	
Alimentos																	
Bebidas																	
Telefonia																	
Folha de Pagamento																	
Quartos																	
Alimentos																	
Bebidas																	
<b>TOTAL CUSTOS DEPARTAMENTAIS</b>																	
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>																	
<b>DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>																	
Despesas de Administração																	
Honorários de Administração																	
Despesas de Marketing																	
Custo de Energia																	
Despesas de Manutenção																	
<b>TOTAL DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>																	
<b>LUCRO BRUTO</b>																	
<b>OUTRAS DESPESAS</b>																	
Seguros																	
Reserva Reposição de Ativos																	
Honorários de Incentivo																	
Taxa de Operação																	
<b>TOTAL OUTRAS DESPESAS</b>																	
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>																	
CUSTO DO EMPREENHIMENTO	6.000.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000	2.550.000
CAPITALIZAÇÃO @ 10,0%																	
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO</b>	<b>(6.000.000)</b>	<b>(2.550.000)</b>	<b>(2.550.000)</b>	<b>(2.550.000)</b>	<b>(2.550.000)</b>	<b>(2.550.000)</b>	<b>(2.550.000)</b>	<b>(2.550.000)</b>	<b>(2.550.000)</b>	<b>(2.550.000)</b>	<b>(2.550.000)</b>	<b>(2.550.000)</b>	<b>(2.550.000)</b>	<b>(2.550.000)</b>	<b>(2.550.000)</b>	<b>(2.550.000)</b>	<b>(2.550.000)</b>
T.I.R. mês																	
T.I.R. ano																	
VPL @ 12,00 a.ª																	
PAY BACK																	

T.I.R. mês 1,54%  
T.I.R. ano 20,11  
VPL @ 12,00 a.ª 9.686.702  
PAY BACK 7,5 anos / 90 meses



FLUXO DE CAIXA MÊS	mês 18	mês 19	mês 20	mês 21	mês 22	mês 23	mês 24	mês 25	mês 26	mês 27	mês 28	mês 29
Diárias	224,00	224,00	224,00	224,00	224,00	224,00	224,00	224,00	224,00	224,00	224,00	224,00
Diária Cheia	145,60	145,60	145,60	145,60	145,60	145,60	145,60	145,60	145,60	145,60	145,60	145,60
Diária Promocional	165,20	165,20	165,20	165,20	165,20	165,20	165,20	165,20	165,20	165,20	165,20	165,20
Diária Média sendo:												
25% Diária Cheia	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
75% Diária Promocional	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%
Quartos Disponíveis	2.385	2.385	2.385	2.385	2.385	2.385	2.385	2.385	2.385	2.385	2.385	2.385
Taxa Ocupação Média												
<b>Total de Quartos Ocupados</b>	<b>2.385</b>	<b>2.385</b>	<b>2.385</b>	<b>2.385</b>	<b>2.385</b>	<b>2.385</b>	<b>2.385</b>	<b>2.385</b>	<b>2.385</b>	<b>2.385</b>	<b>2.385</b>	<b>2.385</b>
<b>RECEITAS</b>												
Quartos	393.947	393.947	393.947	393.947	393.947	393.947	393.947	393.947	393.947	393.947	393.947	393.947
Alimentos	160.250	160.250	160.250	160.250	160.250	160.250	160.250	160.250	160.250	160.250	160.250	160.250
Bebidas	66.771	66.771	66.771	66.771	66.771	66.771	66.771	66.771	66.771	66.771	66.771	66.771
Telefonia	16.025	16.025	16.025	16.025	16.025	16.025	16.025	16.025	16.025	16.025	16.025	16.025
Lavanderia	26.708	26.708	26.708	26.708	26.708	26.708	26.708	26.708	26.708	26.708	26.708	26.708
<b>TOTAL de RECEITAS</b>	<b>663.700</b>	<b>663.700</b>	<b>663.700</b>	<b>663.700</b>	<b>663.700</b>	<b>663.700</b>	<b>663.700</b>	<b>663.700</b>	<b>663.700</b>	<b>663.700</b>	<b>663.700</b>	<b>663.700</b>
<b>CUSTOS</b>												
Quartos	64.100	64.100	64.100	64.100	64.100	64.100	64.100	64.100	64.100	64.100	64.100	64.100
Alimentos	56.087	56.087	56.087	56.087	56.087	56.087	56.087	56.087	56.087	56.087	56.087	56.087
Bebidas	16.693	16.693	16.693	16.693	16.693	16.693	16.693	16.693	16.693	16.693	16.693	16.693
Telefonia	12.820	12.820	12.820	12.820	12.820	12.820	12.820	12.820	12.820	12.820	12.820	12.820
Folha de Pagamento	27.576	27.576	27.576	27.576	27.576	27.576	27.576	27.576	27.576	27.576	27.576	27.576
Quartos	35.255	35.255	35.255	35.255	35.255	35.255	35.255	35.255	35.255	35.255	35.255	35.255
Alimentos	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525
Bebidas	216.057	216.057	216.057	216.057	216.057	216.057	216.057	216.057	216.057	216.057	216.057	216.057
<b>TOTAL CUSTOS DEPARTAMENTAIS</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>216.057</b>	<b>216.057</b>	<b>216.057</b>	<b>216.057</b>	<b>216.057</b>	<b>216.057</b>	<b>216.057</b>	<b>216.057</b>	<b>216.057</b>	<b>216.057</b>	<b>216.057</b>	<b>216.057</b>
<b>DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>	<b>447.644</b>
Despesas de Administração	29.379	29.379	29.379	29.379	29.379	29.379	29.379	29.379	29.379	29.379	29.379	29.379
Honorários de Administração	19.911	19.911	19.911	19.911	19.911	19.911	19.911	19.911	19.911	19.911	19.911	19.911
Despesas de Marketing	61.429	61.429	61.429	61.429	61.429	61.429	61.429	61.429	61.429	61.429	61.429	61.429
Custo de Energia	26.708	26.708	26.708	26.708	26.708	26.708	26.708	26.708	26.708	26.708	26.708	26.708
Despesas de Manutenção	34.721	34.721	34.721	34.721	34.721	34.721	34.721	34.721	34.721	34.721	34.721	34.721
<b>TOTAL DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>	<b>172.148</b>	<b>172.148</b>	<b>172.148</b>	<b>172.148</b>	<b>172.148</b>	<b>172.148</b>	<b>172.148</b>	<b>172.148</b>	<b>172.148</b>	<b>172.148</b>	<b>172.148</b>	<b>172.148</b>
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>275.496</b>	<b>275.496</b>	<b>275.496</b>	<b>275.496</b>	<b>275.496</b>	<b>275.496</b>	<b>275.496</b>	<b>275.496</b>	<b>275.496</b>	<b>275.496</b>	<b>275.496</b>	<b>275.496</b>
<b>OUTRAS DESPESAS</b>												
Seguros	33.783	33.783	33.783	33.783	33.783	33.783	33.783	33.783	33.783	33.783	33.783	33.783
Reserva Reposição de Ativos	19.911	19.911	19.911	19.911	19.911	19.911	19.911	19.911	19.911	19.911	19.911	19.911
Honorários de Incentivo	4.132	4.132	4.132	4.132	4.132	4.132	4.132	4.132	4.132	4.132	4.132	4.132
Taxa de Operação	6.637	6.637	6.637	6.637	6.637	6.637	6.637	6.637	6.637	6.637	6.637	6.637
<b>TOTAL OUTRAS DESPESAS</b>	<b>64.463</b>	<b>64.463</b>	<b>64.463</b>	<b>64.463</b>	<b>64.463</b>	<b>64.463</b>	<b>64.463</b>	<b>64.463</b>	<b>64.463</b>	<b>64.463</b>	<b>64.463</b>	<b>64.463</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>
CUSTO DO EMPREENDIMENTO CAPITALIZAÇÃO @ 10,0%												
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>	<b>211.033</b>

<b>FLUXO DE CAIXA</b>		<b>mês 30</b>	<b>mês 31</b>	<b>mês 32</b>	<b>mês 33</b>	<b>mês 34</b>	<b>mês 35</b>	<b>mês 36</b>	<b>mês 37</b>	<b>mês 38</b>	<b>mês 39</b>	<b>mês 40</b>	<b>mês 41</b>
<b>MÊS</b>													
Diárias		230.72	230.72	230.72	230.72	230.72	230.72	230.72	230.72	230.72	230.72	230.72	230.72
Diária Cheia		149.97	149.97	149.97	149.97	149.97	149.97	149.97	149.97	149.97	149.97	149.97	149.97
Diária Promocional		170.16	170.16	170.16	170.16	170.16	170.16	170.16	170.16	170.16	170.16	170.16	170.16
Diária Média sendc.		160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
25% Diária Cheia		54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%
75% Diária Promocional													
Quartos Disponíveis													
Taxa Ocupação Média													
<b>Total de Quartos Ocupados</b>		<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>
<b>RECEITAS</b>													
Quartos		447.170	447.170	447.170	447.170	447.170	447.170	447.170	447.170	447.170	447.170	447.170	447.170
Alimentos		176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602
Bebidas		73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584
Telefonia		17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660
Lavanderia		29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434
<b>TOTAL de RECEITAS</b>		<b>744.449</b>	<b>744.449</b>	<b>744.449</b>	<b>744.449</b>	<b>744.449</b>	<b>744.449</b>	<b>744.449</b>	<b>744.449</b>	<b>744.449</b>	<b>744.449</b>	<b>744.449</b>	<b>744.449</b>
<b>CUSTOS</b>													
Quartos		70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641
Alimentos		61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811
Bebidas		18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396
Telefonia		14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128
Folha de Pagamento													
Quartos		31.302	31.302	31.302	31.302	31.302	31.302	31.302	31.302	31.302	31.302	31.302	31.302
Alimentos		38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852
Bebidas		3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885
<b>TOTAL CUSTOS DEPARTAMENTAIS</b>		<b>239.015</b>	<b>239.015</b>	<b>239.015</b>	<b>239.015</b>	<b>239.015</b>	<b>239.015</b>	<b>239.015</b>	<b>239.015</b>	<b>239.015</b>	<b>239.015</b>	<b>239.015</b>	<b>239.015</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>		<b>505.435</b>	<b>505.435</b>	<b>505.435</b>	<b>505.435</b>	<b>505.435</b>	<b>505.435</b>	<b>505.435</b>	<b>505.435</b>	<b>505.435</b>	<b>505.435</b>	<b>505.435</b>	<b>505.435</b>
<b>DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>													
Despesas de Administração		32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377
Honorários de Administração		22.333	22.333	22.333	22.333	22.333	22.333	22.333	22.333	22.333	22.333	22.333	22.333
Despesas de Marketing		67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697
Custo de Energia		29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434
Despesas de Manutenção		38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264
<b>TOTAL DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>		<b>190.105</b>	<b>190.105</b>	<b>190.105</b>	<b>190.105</b>	<b>190.105</b>	<b>190.105</b>	<b>190.105</b>	<b>190.105</b>	<b>190.105</b>	<b>190.105</b>	<b>190.105</b>	<b>190.105</b>
<b>LUCRO BRUTO</b>		<b>315.330</b>	<b>315.330</b>	<b>315.330</b>	<b>315.330</b>	<b>315.330</b>	<b>315.330</b>	<b>315.330</b>	<b>315.330</b>	<b>315.330</b>	<b>315.330</b>	<b>315.330</b>	<b>315.330</b>
<b>OUTRAS DESPESAS</b>													
Seguros		37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230
Reserva Reposição de Ativos		22.333	22.333	22.333	22.333	22.333	22.333	22.333	22.333	22.333	22.333	22.333	22.333
Honorários de Incentivo		4.730	4.730	4.730	4.730	4.730	4.730	4.730	4.730	4.730	4.730	4.730	4.730
Taxa de Operação		14.889	14.889	14.889	14.889	14.889	14.889	14.889	14.889	14.889	14.889	14.889	14.889
<b>TOTAL OUTRAS DESPESAS</b>		<b>79.182</b>	<b>79.182</b>	<b>79.182</b>	<b>79.182</b>	<b>79.182</b>	<b>79.182</b>	<b>79.182</b>	<b>79.182</b>	<b>79.182</b>	<b>79.182</b>	<b>79.182</b>	<b>79.182</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>
CUSTO DO EMPREENDIMENTO													
CAPITALIZAÇÃO @ 10,0%													
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO</b>		<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>	<b>236.147</b>

FLUXO DE CAIXA	mês 42	mês 43	mês 44	mês 45	mês 46	mês 47	mês 48	mês 49	mês 50	mês 51	mês 52	mês 53
<b>MÊS</b>												
Diárias	237,64	237,64	237,64	237,64	237,64	237,64	237,64	237,64	237,64	237,64	237,64	237,64
Diária Cheia	154,47	154,47	154,47	154,47	154,47	154,47	154,47	154,47	154,47	154,47	154,47	154,47
Diária Promocional												
Diária Média sendo:												
25% Diária Cheia	175,26	175,26	175,26	175,26	175,26	175,26	175,26	175,26	175,26	175,26	175,26	175,26
75% Diária Promocional	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Quartos Disponíveis	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%
Taxa Ocupação Média												
<b>Total de Quartos Ocupados</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>
<b>RECEITAS</b>												
Quartos	460.585	460.585	460.585	460.585	460.585	460.585	460.585	460.585	460.585	460.585	460.585	460.585
Alimentos	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602
Bebidas	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584
Telefonia	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660
Lavanderia	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434
<b>TOTAL de RECEITAS</b>	<b>757.864</b>	<b>757.864</b>	<b>757.864</b>	<b>757.864</b>	<b>757.864</b>	<b>757.864</b>	<b>757.864</b>	<b>757.864</b>	<b>757.864</b>	<b>757.864</b>	<b>757.864</b>	<b>757.864</b>
<b>CUSTOS</b>												
Quartos	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641
Alimentos	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811
Bebidas	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396
Telefonia	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128
Folha de Pagamento												
Quartos	32.241	32.241	32.241	32.241	32.241	32.241	32.241	32.241	32.241	32.241	32.241	32.241
Alimentos	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852
Bebidas	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885
<b>TOTAL CUSTOS DEPARTAMENTAIS</b>	<b>239.954</b>	<b>239.954</b>	<b>239.954</b>	<b>239.954</b>	<b>239.954</b>	<b>239.954</b>	<b>239.954</b>	<b>239.954</b>	<b>239.954</b>	<b>239.954</b>	<b>239.954</b>	<b>239.954</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>517.911</b>	<b>517.911</b>	<b>517.911</b>	<b>517.911</b>	<b>517.911</b>	<b>517.911</b>	<b>517.911</b>	<b>517.911</b>	<b>517.911</b>	<b>517.911</b>	<b>517.911</b>	<b>517.911</b>
<b>DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>												
Despesas de Administração	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377
Honorários de Administração	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736
Despesas de Marketing	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697
Custo de Energia	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434
Despesas de Manutenção	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264
<b>TOTAL DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>	<b>190.507</b>	<b>190.507</b>	<b>190.507</b>	<b>190.507</b>	<b>190.507</b>	<b>190.507</b>	<b>190.507</b>	<b>190.507</b>	<b>190.507</b>	<b>190.507</b>	<b>190.507</b>	<b>190.507</b>
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>327.403</b>	<b>327.403</b>	<b>327.403</b>	<b>327.403</b>	<b>327.403</b>	<b>327.403</b>	<b>327.403</b>	<b>327.403</b>	<b>327.403</b>	<b>327.403</b>	<b>327.403</b>	<b>327.403</b>
<b>OUTRAS DESPESAS</b>												
Seguros	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230
Reserva Reposição de Ativos	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736
Honorários de Incentivo	4.911	4.911	4.911	4.911	4.911	4.911	4.911	4.911	4.911	4.911	4.911	4.911
Taxa de Operação	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736	22.736
<b>TOTAL OUTRAS DESPESAS</b>	<b>87.613</b>	<b>87.613</b>	<b>87.613</b>	<b>87.613</b>	<b>87.613</b>	<b>87.613</b>	<b>87.613</b>	<b>87.613</b>	<b>87.613</b>	<b>87.613</b>	<b>87.613</b>	<b>87.613</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>
CUSTO DO EMPREENDIMENTO												
CAPITALIZAÇÃO @ 10,0%												
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>	<b>239.790</b>

<b>FLUXO DE CAIXA</b>		<b>mês 54</b>	<b>mês 55</b>	<b>mês 56</b>	<b>mês 57</b>	<b>mês 58</b>	<b>mês 59</b>	<b>mês 60</b>	<b>mês 61</b>	<b>mês 62</b>	<b>mês 63</b>	<b>mês 64</b>	<b>mês 65</b>
<b>MÊS</b>													
Diárias		244.77	244.77	244.77	244.77	244.77	244.77	244.77	244.77	244.77	244.77	244.77	244.77
Diária Cheia		159.10	159.10	159.10	159.10	159.10	159.10	159.10	159.10	159.10	159.10	159.10	159.10
Diária Promocional		180.52	180.52	180.52	180.52	180.52	180.52	180.52	180.52	180.52	180.52	180.52	180.52
Diária Média sendo:													
25% Diária Cheia		160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
75% Diária Promocional		54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%
Quartos Disponíveis		2.628	2.628	2.628	2.628	2.628	2.628	2.628	2.628	2.628	2.628	2.628	2.628
Taxa Ocupação Média													
<b>Total de Quartos Ocupados</b>													
<b>RECEITAS</b>													
Quartos		474.403	474.403	474.403	474.403	474.403	474.403	474.403	474.403	474.403	474.403	474.403	474.403
Alimentos		176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602
Bebidas		73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584
Telefonia		17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660
Lavanderia		29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434
<b>TOTAL de RECEITAS</b>		<b>771.682</b>	<b>771.682</b>	<b>771.682</b>	<b>771.682</b>	<b>771.682</b>	<b>771.682</b>	<b>771.682</b>	<b>771.682</b>	<b>771.682</b>	<b>771.682</b>	<b>771.682</b>	<b>771.682</b>
<b>CUSTOS</b>													
Quartos		70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641
Alimentos		61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811
Bebidas		18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396
Telefonia		14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128
Folha de Pagamento													
Quartos		33.208	33.208	33.208	33.208	33.208	33.208	33.208	33.208	33.208	33.208	33.208	33.208
Alimentos		38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852
Bebidas		3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885
<b>TOTAL CUSTOS DEPARTAMENTAIS</b>		<b>240.921</b>	<b>240.921</b>	<b>240.921</b>	<b>240.921</b>	<b>240.921</b>	<b>240.921</b>	<b>240.921</b>	<b>240.921</b>	<b>240.921</b>	<b>240.921</b>	<b>240.921</b>	<b>240.921</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>		<b>530.761</b>	<b>530.761</b>	<b>530.761</b>	<b>530.761</b>	<b>530.761</b>	<b>530.761</b>	<b>530.761</b>	<b>530.761</b>	<b>530.761</b>	<b>530.761</b>	<b>530.761</b>	<b>530.761</b>
<b>DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>													
Despesas de Administração		32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377
Honorários de Administração		23.150	23.150	23.150	23.150	23.150	23.150	23.150	23.150	23.150	23.150	23.150	23.150
Despesas de Marketing		67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697
Custo de Energia		29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434
Despesas de Manutenção		38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264
<b>TOTAL DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>		<b>190.922</b>	<b>190.922</b>	<b>190.922</b>	<b>190.922</b>	<b>190.922</b>	<b>190.922</b>	<b>190.922</b>	<b>190.922</b>	<b>190.922</b>	<b>190.922</b>	<b>190.922</b>	<b>190.922</b>
<b>LUCRO BRUTO</b>		<b>339.839</b>	<b>339.839</b>	<b>339.839</b>	<b>339.839</b>	<b>339.839</b>	<b>339.839</b>	<b>339.839</b>	<b>339.839</b>	<b>339.839</b>	<b>339.839</b>	<b>339.839</b>	<b>339.839</b>
<b>OUTRAS DESPESAS</b>													
Seguros		37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230
Reserva Reposição de Ativos		23.150	23.150	23.150	23.150	23.150	23.150	23.150	23.150	23.150	23.150	23.150	23.150
Honorários de Incentivo		5.098	5.098	5.098	5.098	5.098	5.098	5.098	5.098	5.098	5.098	5.098	5.098
Taxa de Operação		30.867	30.867	30.867	30.867	30.867	30.867	30.867	30.867	30.867	30.867	30.867	30.867
<b>TOTAL OUTRAS DESPESAS</b>		<b>96.345</b>	<b>96.345</b>	<b>96.345</b>	<b>96.345</b>	<b>96.345</b>	<b>96.345</b>	<b>96.345</b>	<b>96.345</b>	<b>96.345</b>	<b>96.345</b>	<b>96.345</b>	<b>96.345</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>
CUSTO DO EMPREENHIMENTO CAPITALIZAÇÃO @ 10,0%													
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO</b>		<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>	<b>243.494</b>

FLUXO DE CAIXA	mês 66	mês 67	mês 68	mês 69	mês 70	mês 71	mês 72	mês 73	mês 74	mês 75	mês 76	mês 77
<b>MÉS</b>												
Diárias	252,11	252,11	252,11	252,11	252,11	252,11	252,11	252,11	252,11	252,11	252,11	252,11
Diária Cheia	163,87	163,87	163,87	163,87	163,87	163,87	163,87	163,87	163,87	163,87	163,87	163,87
Diária Promocional												
Diária Média sendo:												
25% Diária Cheia	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93
75% Diária Promocional	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Quartos Disponíveis	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%
Taxa Ocupação Média												
<b>Total de Quartos Ocupados</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>	<b>2.628</b>
<b>RECEITAS</b>												
Quartos	488.635	488.635	488.635	488.635	488.635	488.635	488.635	488.635	488.635	488.635	488.635	488.635
Alimentos	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602	176.602
Bebidas	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584	73.584
Telefonia	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660	17.660
Lavanderia	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434
<b>TOTAL de RECEITAS</b>	<b>785.914</b>	<b>785.914</b>	<b>785.914</b>	<b>785.914</b>	<b>785.914</b>	<b>785.914</b>	<b>785.914</b>	<b>785.914</b>	<b>785.914</b>	<b>785.914</b>	<b>785.914</b>	<b>785.914</b>
<b>CUSTOS</b>												
Quartos	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641	70.641
Alimentos	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811	61.811
Bebidas	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396	18.396
Telefonia	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128	14.128
Folha de Pagamento												
Quartos	34.204	34.204	34.204	34.204	34.204	34.204	34.204	34.204	34.204	34.204	34.204	34.204
Alimentos	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852	38.852
Bebidas	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885	3.885
<b>TOTAL CUSTOS DEPARTAMENTAIS</b>	<b>241.917</b>	<b>241.917</b>	<b>241.917</b>	<b>241.917</b>	<b>241.917</b>	<b>241.917</b>	<b>241.917</b>	<b>241.917</b>	<b>241.917</b>	<b>241.917</b>	<b>241.917</b>	<b>241.917</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>543.997</b>	<b>543.997</b>	<b>543.997</b>	<b>543.997</b>	<b>543.997</b>	<b>543.997</b>	<b>543.997</b>	<b>543.997</b>	<b>543.997</b>	<b>543.997</b>	<b>543.997</b>	<b>543.997</b>
<b>DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>												
Despesas de Administração	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377	32.377
Honorários de Administração	23.577	23.577	23.577	23.577	23.577	23.577	23.577	23.577	23.577	23.577	23.577	23.577
Despesas de Marketing	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697	67.697
Custo de Energia	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434	29.434
Despesas de Manutenção	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264	38.264
<b>TOTAL DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>	<b>191.349</b>	<b>191.349</b>	<b>191.349</b>	<b>191.349</b>	<b>191.349</b>	<b>191.349</b>	<b>191.349</b>	<b>191.349</b>	<b>191.349</b>	<b>191.349</b>	<b>191.349</b>	<b>191.349</b>
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>352.648</b>	<b>352.648</b>	<b>352.648</b>	<b>352.648</b>	<b>352.648</b>	<b>352.648</b>	<b>352.648</b>	<b>352.648</b>	<b>352.648</b>	<b>352.648</b>	<b>352.648</b>	<b>352.648</b>
<b>OUTRAS DESPESAS</b>												
Seguros	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230	37.230
Reserva Reposição de Ativos	23.577	23.577	23.577	23.577	23.577	23.577	23.577	23.577	23.577	23.577	23.577	23.577
Honorários de Incentivo	5.290	5.290	5.290	5.290	5.290	5.290	5.290	5.290	5.290	5.290	5.290	5.290
Taxa de Operação	31.437	31.437	31.437	31.437	31.437	31.437	31.437	31.437	31.437	31.437	31.437	31.437
<b>TOTAL OUTRAS DESPESAS</b>	<b>97.534</b>	<b>97.534</b>	<b>97.534</b>	<b>97.534</b>	<b>97.534</b>	<b>97.534</b>	<b>97.534</b>	<b>97.534</b>	<b>97.534</b>	<b>97.534</b>	<b>97.534</b>	<b>97.534</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>
CUSTO DO EMPREENDIMENTO												
CAPITALIZAÇÃO @ 10,0%												
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>	<b>255.114</b>

<b>FLUXO DE CAIXA</b>		<b>mês 78</b>	<b>mês 79</b>	<b>mês 80</b>	<b>mês 81</b>	<b>mês 82</b>	<b>mês 83</b>	<b>mês 84</b>	<b>mês 85</b>	<b>mês 86</b>	<b>mês 87</b>	<b>mês 88</b>	<b>mês 89</b>
<b>MÊS</b>													
Diárias		191.51	191.51	191.51	191.51	191.51	191.51	191.51	191.51	191.51	191.51	191.51	191.51
Diária Cheia		160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Diária Promocional		62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%
Diária Média, sendo:													
25% Diária Cheia													
75% Diária Promocional													
Quartos Disponíveis		3.017	3.017	3.017	3.017	3.017	3.017	3.017	3.017	3.017	3.017	3.017	3.017
Taxa Ocupação Média													
<b>Total de Quartos Ocupados</b>		<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>
<b>RECEITAS</b>													
Quartos		577.856	577.856	577.856	577.856	577.856	577.856	577.856	577.856	577.856	577.856	577.856	577.856
Alimentos		202.765	202.765	202.765	202.765	202.765	202.765	202.765	202.765	202.765	202.765	202.765	202.765
Bebidas		84.485	84.485	84.485	84.485	84.485	84.485	84.485	84.485	84.485	84.485	84.485	84.485
Telefonia		20.276	20.276	20.276	20.276	20.276	20.276	20.276	20.276	20.276	20.276	20.276	20.276
Lavanderia		33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794
<b>TOTAL de RECEITAS</b>		<b>919.177</b>	<b>919.177</b>	<b>919.177</b>	<b>919.177</b>	<b>919.177</b>	<b>919.177</b>	<b>919.177</b>	<b>919.177</b>	<b>919.177</b>	<b>919.177</b>	<b>919.177</b>	<b>919.177</b>
<b>CUSTOS</b>													
Quartos		81.106	81.106	81.106	81.106	81.106	81.106	81.106	81.106	81.106	81.106	81.106	81.106
Alimentos		70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968
Bebidas		21.121	21.121	21.121	21.121	21.121	21.121	21.121	21.121	21.121	21.121	21.121	21.121
Telefonia		16.221	16.221	16.221	16.221	16.221	16.221	16.221	16.221	16.221	16.221	16.221	16.221
Folha de Pagamento													
Quartos		40.450	40.450	40.450	40.450	40.450	40.450	40.450	40.450	40.450	40.450	40.450	40.450
Alimentos		44.608	44.608	44.608	44.608	44.608	44.608	44.608	44.608	44.608	44.608	44.608	44.608
Bebidas		4.461	4.461	4.461	4.461	4.461	4.461	4.461	4.461	4.461	4.461	4.461	4.461
<b>TOTAL CUSTOS DEPARTAMENTAIS</b>		<b>278.935</b>	<b>278.935</b>	<b>278.935</b>	<b>278.935</b>	<b>278.935</b>	<b>278.935</b>	<b>278.935</b>	<b>278.935</b>	<b>278.935</b>	<b>278.935</b>	<b>278.935</b>	<b>278.935</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>		<b>640.241</b>	<b>640.241</b>	<b>640.241</b>	<b>640.241</b>	<b>640.241</b>	<b>640.241</b>	<b>640.241</b>	<b>640.241</b>	<b>640.241</b>	<b>640.241</b>	<b>640.241</b>	<b>640.241</b>
<b>DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>													
Despesas de Administração		37.174	37.174	37.174	37.174	37.174	37.174	37.174	37.174	37.174	37.174	37.174	37.174
Honorários de Administração		27.575	27.575	27.575	27.575	27.575	27.575	27.575	27.575	27.575	27.575	27.575	27.575
Despesas de Marketing		77.727	77.727	77.727	77.727	77.727	77.727	77.727	77.727	77.727	77.727	77.727	77.727
Custo de Energia		33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794
Despesas de Manutenção		43.932	43.932	43.932	43.932	43.932	43.932	43.932	43.932	43.932	43.932	43.932	43.932
<b>TOTAL DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>		<b>220.202</b>	<b>220.202</b>	<b>220.202</b>	<b>220.202</b>	<b>220.202</b>	<b>220.202</b>	<b>220.202</b>	<b>220.202</b>	<b>220.202</b>	<b>220.202</b>	<b>220.202</b>	<b>220.202</b>
<b>LUCRO BRUTO</b>		<b>420.040</b>	<b>420.040</b>	<b>420.040</b>	<b>420.040</b>	<b>420.040</b>	<b>420.040</b>	<b>420.040</b>	<b>420.040</b>	<b>420.040</b>	<b>420.040</b>	<b>420.040</b>	<b>420.040</b>
<b>OUTRAS DESPESAS</b>													
Seguros		42.746	42.746	42.746	42.746	42.746	42.746	42.746	42.746	42.746	42.746	42.746	42.746
Reserva Reposição de Ativos		27.575	27.575	27.575	27.575	27.575	27.575	27.575	27.575	27.575	27.575	27.575	27.575
Honorários de Incentivo		6.301	6.301	6.301	6.301	6.301	6.301	6.301	6.301	6.301	6.301	6.301	6.301
Taxa de Operação		36.767	36.767	36.767	36.767	36.767	36.767	36.767	36.767	36.767	36.767	36.767	36.767
<b>TOTAL OUTRAS DESPESAS</b>		<b>113.389</b>	<b>113.389</b>	<b>113.389</b>	<b>113.389</b>	<b>113.389</b>	<b>113.389</b>	<b>113.389</b>	<b>113.389</b>	<b>113.389</b>	<b>113.389</b>	<b>113.389</b>	<b>113.389</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>		<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>
CUSTO DO EMPREENDIMENTO CAPITALIZAÇÃO @ 10,0%													
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO</b>		<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>	<b>306.651</b>

FLUXO DE CAIXA	mês 90	mês 91	mês 92	mês 93	mês 94	mês 95	mês 96	mês 97	mês 98	mês 99	mês 100	mês 101
<b>MÉS</b>												
Diárias	267,47	267,47	267,47	267,47	267,47	267,47	267,47	267,47	267,47	267,47	267,47	267,47
Diária Cheia	173,85	173,85	173,85	173,85	173,85	173,85	173,85	173,85	173,85	173,85	173,85	173,85
Diária Promocional												
Diária Média sendo:												
25% Diária Cheia	197,26	197,26	197,26	197,26	197,26	197,26	197,26	197,26	197,26	197,26	197,26	197,26
75% Diária Promocional	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Quartos Disponíveis	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%
Taxa Ocupação Média	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>
<b>Total de Quartos Ocupados</b>												
<b>RECEITAS</b>												
Quartos	595.191	595.191	595.191	595.191	595.191	595.191	595.191	595.191	595.191	595.191	595.191	595.191
Alimentos	202.765	202.765	202.765	202.765	202.765	202.765	202.765	202.765	202.765	202.765	202.765	202.765
Bebidas	84.485	84.485	84.485	84.485	84.485	84.485	84.485	84.485	84.485	84.485	84.485	84.485
Telefonia	20.276	20.276	20.276	20.276	20.276	20.276	20.276	20.276	20.276	20.276	20.276	20.276
Lavanderia	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794
<b>TOTAL de RECEITAS</b>	<b>936.512</b>	<b>936.512</b>	<b>936.512</b>	<b>936.512</b>	<b>936.512</b>	<b>936.512</b>	<b>936.512</b>	<b>936.512</b>	<b>936.512</b>	<b>936.512</b>	<b>936.512</b>	<b>936.512</b>
<b>CUSTOS</b>												
Quartos	81.106	81.106	81.106	81.106	81.106	81.106	81.106	81.106	81.106	81.106	81.106	81.106
Alimentos	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968	70.968
Bebidas	21.121	21.121	21.121	21.121	21.121	21.121	21.121	21.121	21.121	21.121	21.121	21.121
Telefonia	16.221	16.221	16.221	16.221	16.221	16.221	16.221	16.221	16.221	16.221	16.221	16.221
Folha de Pagamento												
Quartos	41.663	41.663	41.663	41.663	41.663	41.663	41.663	41.663	41.663	41.663	41.663	41.663
Alimentos	44.608	44.608	44.608	44.608	44.608	44.608	44.608	44.608	44.608	44.608	44.608	44.608
Bebidas	4.461	4.461	4.461	4.461	4.461	4.461	4.461	4.461	4.461	4.461	4.461	4.461
<b>TOTAL CUSTOS DEPARTAMENTAIS</b>	<b>280.149</b>	<b>280.149</b>	<b>280.149</b>	<b>280.149</b>	<b>280.149</b>	<b>280.149</b>	<b>280.149</b>	<b>280.149</b>	<b>280.149</b>	<b>280.149</b>	<b>280.149</b>	<b>280.149</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>656.364</b>	<b>656.364</b>	<b>656.364</b>	<b>656.364</b>	<b>656.364</b>	<b>656.364</b>	<b>656.364</b>	<b>656.364</b>	<b>656.364</b>	<b>656.364</b>	<b>656.364</b>	<b>656.364</b>
<b>DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>												
Despesas de Administração	37.174	37.174	37.174	37.174	37.174	37.174	37.174	37.174	37.174	37.174	37.174	37.174
Honorários de Administração	28.095	28.095	28.095	28.095	28.095	28.095	28.095	28.095	28.095	28.095	28.095	28.095
Despesas de Marketing	77.727	77.727	77.727	77.727	77.727	77.727	77.727	77.727	77.727	77.727	77.727	77.727
Custo de Energia	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794	33.794
Despesas de Manutenção	43.932	43.932	43.932	43.932	43.932	43.932	43.932	43.932	43.932	43.932	43.932	43.932
<b>TOTAL DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>	<b>220.722</b>	<b>220.722</b>	<b>220.722</b>	<b>220.722</b>	<b>220.722</b>	<b>220.722</b>	<b>220.722</b>	<b>220.722</b>	<b>220.722</b>	<b>220.722</b>	<b>220.722</b>	<b>220.722</b>
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>435.642</b>	<b>435.642</b>	<b>435.642</b>	<b>435.642</b>	<b>435.642</b>	<b>435.642</b>	<b>435.642</b>	<b>435.642</b>	<b>435.642</b>	<b>435.642</b>	<b>435.642</b>	<b>435.642</b>
<b>OUTRAS DESPESAS</b>												
Seguros	42.746	42.746	42.746	42.746	42.746	42.746	42.746	42.746	42.746	42.746	42.746	42.746
Reserva Reposição de Ativos	28.095	28.095	28.095	28.095	28.095	28.095	28.095	28.095	28.095	28.095	28.095	28.095
Honorários de Incentivo	6.535	6.535	6.535	6.535	6.535	6.535	6.535	6.535	6.535	6.535	6.535	6.535
Taxa de Operação	37.460	37.460	37.460	37.460	37.460	37.460	37.460	37.460	37.460	37.460	37.460	37.460
<b>TOTAL OUTRAS DESPESAS</b>	<b>114.836</b>	<b>114.836</b>	<b>114.836</b>	<b>114.836</b>	<b>114.836</b>	<b>114.836</b>	<b>114.836</b>	<b>114.836</b>	<b>114.836</b>	<b>114.836</b>	<b>114.836</b>	<b>114.836</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>
CUSTO DO EMPREENDIMENTO												
CAPITALIZAÇÃO @ 10,0%												
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>	<b>320.806</b>

<b>FLUXO DE CAIXA</b>	<b>mês 102</b>	<b>mês 103</b>	<b>mês 104</b>	<b>mês 105</b>	<b>mês 106</b>	<b>mês 107</b>	<b>mês 108</b>	<b>mês 109</b>	<b>mês 110</b>	<b>mês 111</b>	<b>mês 112</b>	<b>mês 113</b>
<b>MÊS</b>												
Diárias	275,49	275,49	275,49	275,49	275,49	275,49	275,49	275,49	275,49	275,49	275,49	275,49
Diária Cheia	179,07	179,07	179,07	179,07	179,07	179,07	179,07	179,07	179,07	179,07	179,07	179,07
Diária Promocional	203,18	203,18	203,18	203,18	203,18	203,18	203,18	203,18	203,18	203,18	203,18	203,18
Diária Média sendo:												
25% Diária Cheia	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
75% Diária Promocional	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%
Quartos Disponíveis	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>	<b>3.017</b>
Taxa Ocupação Média												
<b>Total de Quartos Ocupados</b>												
<b>RECEITAS</b>												
Quartos	613,047	613,047	613,047	613,047	613,047	613,047	613,047	613,047	613,047	613,047	613,047	613,047
Alimentos	202,765	202,765	202,765	202,765	202,765	202,765	202,765	202,765	202,765	202,765	202,765	202,765
Bebidas	84,485	84,485	84,485	84,485	84,485	84,485	84,485	84,485	84,485	84,485	84,485	84,485
Telefonia	20,276	20,276	20,276	20,276	20,276	20,276	20,276	20,276	20,276	20,276	20,276	20,276
Lavanderia	33,794	33,794	33,794	33,794	33,794	33,794	33,794	33,794	33,794	33,794	33,794	33,794
<b>TOTAL de RECEITAS</b>	<b>954,368</b>	<b>954,368</b>	<b>954,368</b>	<b>954,368</b>	<b>954,368</b>	<b>954,368</b>	<b>954,368</b>	<b>954,368</b>	<b>954,368</b>	<b>954,368</b>	<b>954,368</b>	<b>954,368</b>
<b>CUSTOS</b>												
Quartos	81,106	81,106	81,106	81,106	81,106	81,106	81,106	81,106	81,106	81,106	81,106	81,106
Alimentos	70,968	70,968	70,968	70,968	70,968	70,968	70,968	70,968	70,968	70,968	70,968	70,968
Bebidas	21,121	21,121	21,121	21,121	21,121	21,121	21,121	21,121	21,121	21,121	21,121	21,121
Folha de Pagamento	16,221	16,221	16,221	16,221	16,221	16,221	16,221	16,221	16,221	16,221	16,221	16,221
Quartos	42,913	42,913	42,913	42,913	42,913	42,913	42,913	42,913	42,913	42,913	42,913	42,913
Alimentos	44,608	44,608	44,608	44,608	44,608	44,608	44,608	44,608	44,608	44,608	44,608	44,608
Bebidas	4,461	4,461	4,461	4,461	4,461	4,461	4,461	4,461	4,461	4,461	4,461	4,461
<b>TOTAL CUSTOS DEPARTAMENTAIS</b>	<b>281,399</b>	<b>281,399</b>	<b>281,399</b>	<b>281,399</b>	<b>281,399</b>	<b>281,399</b>	<b>281,399</b>	<b>281,399</b>	<b>281,399</b>	<b>281,399</b>	<b>281,399</b>	<b>281,399</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>672,969</b>	<b>672,969</b>	<b>672,969</b>	<b>672,969</b>	<b>672,969</b>	<b>672,969</b>	<b>672,969</b>	<b>672,969</b>	<b>672,969</b>	<b>672,969</b>	<b>672,969</b>	<b>672,969</b>
<b>DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>												
Despesas de Administração	37,174	37,174	37,174	37,174	37,174	37,174	37,174	37,174	37,174	37,174	37,174	37,174
Honorários de Administração	28,631	28,631	28,631	28,631	28,631	28,631	28,631	28,631	28,631	28,631	28,631	28,631
Despesas de Marketing	77,727	77,727	77,727	77,727	77,727	77,727	77,727	77,727	77,727	77,727	77,727	77,727
Custo de Energia	33,794	33,794	33,794	33,794	33,794	33,794	33,794	33,794	33,794	33,794	33,794	33,794
Despesas de Manutenção	43,932	43,932	43,932	43,932	43,932	43,932	43,932	43,932	43,932	43,932	43,932	43,932
<b>TOTAL DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>	<b>221,258</b>	<b>221,258</b>	<b>221,258</b>	<b>221,258</b>	<b>221,258</b>	<b>221,258</b>	<b>221,258</b>	<b>221,258</b>	<b>221,258</b>	<b>221,258</b>	<b>221,258</b>	<b>221,258</b>
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>451,712</b>	<b>451,712</b>	<b>451,712</b>	<b>451,712</b>	<b>451,712</b>	<b>451,712</b>	<b>451,712</b>	<b>451,712</b>	<b>451,712</b>	<b>451,712</b>	<b>451,712</b>	<b>451,712</b>
<b>OUTRAS DESPESAS</b>												
Seguros	42,746	42,746	42,746	42,746	42,746	42,746	42,746	42,746	42,746	42,746	42,746	42,746
Reserva Reposição de Ativos	28,631	28,631	28,631	28,631	28,631	28,631	28,631	28,631	28,631	28,631	28,631	28,631
Honorários de Incentivo	6,776	6,776	6,776	6,776	6,776	6,776	6,776	6,776	6,776	6,776	6,776	6,776
Taxa de Operação	38,175	38,175	38,175	38,175	38,175	38,175	38,175	38,175	38,175	38,175	38,175	38,175
<b>TOTAL OUTRAS DESPESAS</b>	<b>116,327</b>	<b>116,327</b>	<b>116,327</b>	<b>116,327</b>	<b>116,327</b>	<b>116,327</b>	<b>116,327</b>	<b>116,327</b>	<b>116,327</b>	<b>116,327</b>	<b>116,327</b>	<b>116,327</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>
CUSTO DO EMPREENDIMENTO CAPITALIZAÇÃO @ 10,0%												
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>	<b>335,385</b>



<b>FLUXO DE CAIXA</b>	<b>mês 114</b>	<b>mês 115</b>	<b>mês 116</b>	<b>mês 117</b>	<b>mês 118</b>	<b>mês 119</b>	<b>mês 120</b>	<b>mês 121</b>	<b>mês 122</b>	<b>mês 123</b>	<b>mês 124</b>	<b>mês 125</b>
<b>MÊS</b>												
Diárias	283,76	283,76	283,76	283,76	283,76	283,76	283,76	283,76	283,76	283,76	283,76	283,76
Diária Cheia	184,44	184,44	184,44	184,44	184,44	184,44	184,44	184,44	184,44	184,44	184,44	184,44
Diária Promocional	209,27	209,27	209,27	209,27	209,27	209,27	209,27	209,27	209,27	209,27	209,27	209,27
Diária Média sendo:												
25% Diária Cheia	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
75% Diária Promocional	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Quartos Disponíveis												
Taxa Ocupação Média	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>
<b>Total de Quartos Ocupados</b>												
<b>RECEITAS</b>												
Quartos	661.992	661.992	661.992	661.992	661.992	661.992	661.992	661.992	661.992	661.992	661.992	661.992
Alimentos	212.576	212.576	212.576	212.576	212.576	212.576	212.576	212.576	212.576	212.576	212.576	212.576
Bebidas	88.573	88.573	88.573	88.573	88.573	88.573	88.573	88.573	88.573	88.573	88.573	88.573
Telefonia	21.258	21.258	21.258	21.258	21.258	21.258	21.258	21.258	21.258	21.258	21.258	21.258
Lavanderia	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429
<b>TOTAL de RECEITAS</b>	<b>1.019.828</b>	<b>1.019.828</b>	<b>1.019.828</b>	<b>1.019.828</b>	<b>1.019.828</b>	<b>1.019.828</b>	<b>1.019.828</b>	<b>1.019.828</b>	<b>1.019.828</b>	<b>1.019.828</b>	<b>1.019.828</b>	<b>1.019.828</b>
<b>CUSTOS</b>												
Quartos	85.030	85.030	85.030	85.030	85.030	85.030	85.030	85.030	85.030	85.030	85.030	85.030
Alimentos	74.402	74.402	74.402	74.402	74.402	74.402	74.402	74.402	74.402	74.402	74.402	74.402
Bebidas	22.143	22.143	22.143	22.143	22.143	22.143	22.143	22.143	22.143	22.143	22.143	22.143
Telefonia	17.006	17.006	17.006	17.006	17.006	17.006	17.006	17.006	17.006	17.006	17.006	17.006
Folha de Pagamento												
Quartos	46.339	46.339	46.339	46.339	46.339	46.339	46.339	46.339	46.339	46.339	46.339	46.339
Alimentos	46.767	46.767	46.767	46.767	46.767	46.767	46.767	46.767	46.767	46.767	46.767	46.767
Bebidas	4.677	4.677	4.677	4.677	4.677	4.677	4.677	4.677	4.677	4.677	4.677	4.677
<b>TOTAL CUSTOS DEPARTAMENTAIS</b>	<b>296.364</b>	<b>296.364</b>	<b>296.364</b>	<b>296.364</b>	<b>296.364</b>	<b>296.364</b>	<b>296.364</b>	<b>296.364</b>	<b>296.364</b>	<b>296.364</b>	<b>296.364</b>	<b>296.364</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>723.464</b>	<b>723.464</b>	<b>723.464</b>	<b>723.464</b>	<b>723.464</b>	<b>723.464</b>	<b>723.464</b>	<b>723.464</b>	<b>723.464</b>	<b>723.464</b>	<b>723.464</b>	<b>723.464</b>
<b>DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>												
Despesas de Administração	38.972	38.972	38.972	38.972	38.972	38.972	38.972	38.972	38.972	38.972	38.972	38.972
Honorários de Administração	30.595	30.595	30.595	30.595	30.595	30.595	30.595	30.595	30.595	30.595	30.595	30.595
Despesas de Marketing	81.487	81.487	81.487	81.487	81.487	81.487	81.487	81.487	81.487	81.487	81.487	81.487
Custo de Energia	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429
Despesas de Manutenção	46.058	46.058	46.058	46.058	46.058	46.058	46.058	46.058	46.058	46.058	46.058	46.058
<b>TOTAL DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>	<b>232.542</b>	<b>232.542</b>	<b>232.542</b>	<b>232.542</b>	<b>232.542</b>	<b>232.542</b>	<b>232.542</b>	<b>232.542</b>	<b>232.542</b>	<b>232.542</b>	<b>232.542</b>	<b>232.542</b>
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>490.922</b>	<b>490.922</b>	<b>490.922</b>	<b>490.922</b>	<b>490.922</b>	<b>490.922</b>	<b>490.922</b>	<b>490.922</b>	<b>490.922</b>	<b>490.922</b>	<b>490.922</b>	<b>490.922</b>
<b>OUTRAS DESPESAS</b>												
Seguros	44.814	44.814	44.814	44.814	44.814	44.814	44.814	44.814	44.814	44.814	44.814	44.814
Reserva Reposição de Ativos	30.595	30.595	30.595	30.595	30.595	30.595	30.595	30.595	30.595	30.595	30.595	30.595
Honorários de Incentivo	7.364	7.364	7.364	7.364	7.364	7.364	7.364	7.364	7.364	7.364	7.364	7.364
Taxa de Operação	40.793	40.793	40.793	40.793	40.793	40.793	40.793	40.793	40.793	40.793	40.793	40.793
<b>TOTAL OUTRAS DESPESAS</b>	<b>123.566</b>	<b>123.566</b>	<b>123.566</b>	<b>123.566</b>	<b>123.566</b>	<b>123.566</b>	<b>123.566</b>	<b>123.566</b>	<b>123.566</b>	<b>123.566</b>	<b>123.566</b>	<b>123.566</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>
CUSTO DO EMPREENHIMENTO												
CAPITALIZAÇÃO @ 10,0%												
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>	<b>367.356</b>

<b>FLUXO DE CAIXA</b>	<b>mês 126</b>	<b>mês 127</b>	<b>mês 128</b>	<b>mês 129</b>	<b>mês 130</b>	<b>mês 131</b>	<b>mês 132</b>	<b>mês 133</b>	<b>mês 134</b>	<b>mês 135</b>	<b>mês 136</b>	<b>mês 137</b>
<b>MÊS</b>	292,27	292,27	292,27	292,27	292,27	292,27	292,27	292,27	292,27	292,27	292,27	292,27
Diárias	189,97	189,97	189,97	189,97	189,97	189,97	189,97	189,97	189,97	189,97	189,97	189,97
Diária Cheia												
Diária Promocional												
Diária Média sendo:												
25% Diária Cheia	215,55	215,55	215,55	215,55	215,55	215,55	215,55	215,55	215,55	215,55	215,55	215,55
75% Diária Promocional	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Quartos Disponíveis	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Taxa Ocupação Média	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>
<b>TOTAL de Quartos Ocupados</b>												
<b>RECEITAS</b>												
Quartos	681.852	681.852	681.852	681.852	681.852	681.852	681.852	681.852	681.852	681.852	681.852	681.852
Alimentos	212.576	212.576	212.576	212.576	212.576	212.576	212.576	212.576	212.576	212.576	212.576	212.576
Bebidas	88.573	88.573	88.573	88.573	88.573	88.573	88.573	88.573	88.573	88.573	88.573	88.573
Telefonia	21.258	21.258	21.258	21.258	21.258	21.258	21.258	21.258	21.258	21.258	21.258	21.258
Lavanderia	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429
<b>TOTAL de RECEITAS</b>	<b>1.039.688</b>	<b>1.039.688</b>	<b>1.039.688</b>	<b>1.039.688</b>	<b>1.039.688</b>	<b>1.039.688</b>	<b>1.039.688</b>	<b>1.039.688</b>	<b>1.039.688</b>	<b>1.039.688</b>	<b>1.039.688</b>	<b>1.039.688</b>
<b>CUSTOS</b>												
Quartos	85.030	85.030	85.030	85.030	85.030	85.030	85.030	85.030	85.030	85.030	85.030	85.030
Alimentos	74.402	74.402	74.402	74.402	74.402	74.402	74.402	74.402	74.402	74.402	74.402	74.402
Bebidas	22.143	22.143	22.143	22.143	22.143	22.143	22.143	22.143	22.143	22.143	22.143	22.143
Telefonia	17.006	17.006	17.006	17.006	17.006	17.006	17.006	17.006	17.006	17.006	17.006	17.006
Folha de Pagamento												
Quartos	47.730	47.730	47.730	47.730	47.730	47.730	47.730	47.730	47.730	47.730	47.730	47.730
Alimentos	46.767	46.767	46.767	46.767	46.767	46.767	46.767	46.767	46.767	46.767	46.767	46.767
Bebidas	4.677	4.677	4.677	4.677	4.677	4.677	4.677	4.677	4.677	4.677	4.677	4.677
<b>TOTAL CUSTOS DEPARTAMENTAIS</b>	<b>297.754</b>	<b>297.754</b>	<b>297.754</b>	<b>297.754</b>	<b>297.754</b>	<b>297.754</b>	<b>297.754</b>	<b>297.754</b>	<b>297.754</b>	<b>297.754</b>	<b>297.754</b>	<b>297.754</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>741.934</b>	<b>741.934</b>	<b>741.934</b>	<b>741.934</b>	<b>741.934</b>	<b>741.934</b>	<b>741.934</b>	<b>741.934</b>	<b>741.934</b>	<b>741.934</b>	<b>741.934</b>	<b>741.934</b>
<b>DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>												
Despesas de Administração	38.972	38.972	38.972	38.972	38.972	38.972	38.972	38.972	38.972	38.972	38.972	38.972
Honorários de Administração	31.191	31.191	31.191	31.191	31.191	31.191	31.191	31.191	31.191	31.191	31.191	31.191
Despesas de Marketing	81.487	81.487	81.487	81.487	81.487	81.487	81.487	81.487	81.487	81.487	81.487	81.487
Custo de Energia	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429	35.429
Despesas de Manutenção	46.058	46.058	46.058	46.058	46.058	46.058	46.058	46.058	46.058	46.058	46.058	46.058
<b>TOTAL DESPESAS NÃO DEPARTAMENTAIS</b>	<b>233.138</b>	<b>233.138</b>	<b>233.138</b>	<b>233.138</b>	<b>233.138</b>	<b>233.138</b>	<b>233.138</b>	<b>233.138</b>	<b>233.138</b>	<b>233.138</b>	<b>233.138</b>	<b>233.138</b>
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>508.796</b>	<b>508.796</b>	<b>508.796</b>	<b>508.796</b>	<b>508.796</b>	<b>508.796</b>	<b>508.796</b>	<b>508.796</b>	<b>508.796</b>	<b>508.796</b>	<b>508.796</b>	<b>508.796</b>
<b>OUTRAS DESPESAS</b>												
Seguros	44.814	44.814	44.814	44.814	44.814	44.814	44.814	44.814	44.814	44.814	44.814	44.814
Reserva Reposição de Ativos	31.191	31.191	31.191	31.191	31.191	31.191	31.191	31.191	31.191	31.191	31.191	31.191
Honorários de Incentivo	7.632	7.632	7.632	7.632	7.632	7.632	7.632	7.632	7.632	7.632	7.632	7.632
Taxa de Operação	41.588	41.588	41.588	41.588	41.588	41.588	41.588	41.588	41.588	41.588	41.588	41.588
<b>TOTAL OUTRAS DESPESAS</b>	<b>125.224</b>	<b>125.224</b>	<b>125.224</b>	<b>125.224</b>	<b>125.224</b>	<b>125.224</b>	<b>125.224</b>	<b>125.224</b>	<b>125.224</b>	<b>125.224</b>	<b>125.224</b>	<b>125.224</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>
<b>CUSTO DO EMPREENDIMENTO</b>												
<b>CAPITALIZAÇÃO @ 10,0%</b>												
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>383.572</b>	<b>48.485.539</b>

**OPERAÇÃO DO HOTEL:  
ANÁLISE DE INVESTIMENTO**

**VALOR TOTAL DO INVESTIMENTO**

IMÓVEL R\$ 4,000,000.00

**CUSTOS PARA IMPLEMENTAÇÃO DO PROJETO:**

- Obras Civas, Instalações R\$ 8,867,951.75
- Urbanização R\$ 1,195,980.00
- Equipamentos e Mobiliário (FF&E) R\$ 2,800,000.00
- Constituição da CPE. R\$ 20,000.00

**DESPESAS PRÉ OPERACIONAIS:**

- Agente Fiduciário R\$ 40,000.00
- Prospectos e Publicações Legais Pertinentes R\$ 50,000.00
- CETIP R\$ 40,000.00
- Coordenação BFI. R\$ 50,000.00
- CVM. R\$ 54,000.00
- Comissões. R\$ 882,068.25

**INVESTIMENTO TOTAL R\$ 18,000,000.00**

Número de Unidades Habitacionais/UH 160

**Custo por Unidade Habitacional R\$ 112,500.00**

**RESUMO**

Anos	Receita Anual por Quarto	Despesa Anual por Quarto	Resultado Anual por Quarto
1	47,264	33,469	13,795
2	53,501	32,741	20,760
3	55,121	33,182	21,940
4	56,759	33,600	23,159
5	58,512	34,637	23,874
6	69,136	40,927	28,209
7	71,210	42,155	20,056
8	73,347	43,419	29,927
9	79,423	47,016	32,406
10	81,579	48,293	35,286

Média 10 anos	64,585	38,944	24,941
---------------	--------	--------	--------

Diária Média (R\$)	% de Ocupação	Ocupação Média 10 anos	Taxa de Retorno	Pay back	Valor do Investimento (R\$)
112,00 a 150,00	49% a 65%	58%	20.90%	5 anos e meio	R\$18,000,000.00

**CUSTOS PARA  
IMPLEMENTAÇÃO DO PROJETO**

PROJETO: PENÍNSULA RENAISSANCE				Setembro / 96
OBRA: ALL- SUITES HOTEL				
LOCAL: PENÍNSULA DE TUCURUÇUTUBA - GUARUJÁ / SP				
ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UN	QUANT.	PREÇO UNITÁRIO R\$
	<b>RESUMO GERAL</b>			
1	SERVIÇOS PRELIMINARES			817,000.00
2	SERVIÇOS GERAIS DE CANTEIRO			1,258,000.00
3	MOVIMENTO DE TERRA			324,000.00
4	FUNDAÇÕES			78,540.00
5	INFRA-ESTRUTURA			349,660.60
6	SUPER-ESTRUTURA			1,094,353.65
7	ALVENARIA / VEDAÇÕES			390,279.50
8	ESQUADRIAS DE MADEIRA			496,795.00
9	ESQUADRIAS METÁLICAS			
10	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS			525,175.20
11	INSTALAÇÕES HIDRAULICAS			770,657.00
12	INSTALAÇÕES ESPECIAIS			
13	INSTALAÇÕES MECÂNICAS			
14	IMPERMEABILIZAÇÕES			262,731.40
15	REVESTIMENTOS INTERNOS			381,405.90
16	REVESTIMENTOS EXTERNOS			244,540.40
17	REVESTIMENTOS ESPECIAIS			
18	FORROS			139,821.00
19	PISOS INTERNOS			731,712.20
20	SERVIÇOS EXTERNOS			1,195,980.00
21	ESTRUTURA METÁLICA / COBERTURA			207,900.00
22	VIDROS			97,537.00
23	PINTURA			311,847.90
24	SERVIÇOS COMPLEMENTARES			349,995.00
25	LIMPEZA E DESMOBILIZAÇÃO			36,000.00
	<b>TOTAL GERAL</b>			<b>10,063,931.75</b>

PROJETO: PENINSULA RENAISSANCE		Setembro / 96		
OBRA: ALL- SUITES HOTEL				
LOCAL: PENINSULA DE TUCURUÇUTUBA - GUARUJA / SP				
ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UN	QUANT.	PREÇO UNITARIO RS
1	<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b> Serviços Preliminares / Estudos / Projetos Subtotal item 1	vb	1	817.000,00 817.000,00
2	<b>SERVIÇOS GERAIS DE CANTEIRO</b> Serviços Gerais de Canteiro Taxas, Impostos e seguros Subtotal Item 2	mes vb	18 1	51.000,00 340.000,00 1.258.000,00
3	<b>MOVIMENTO DE TERRA</b> Limpeza de Terreno Nivelamento, Escavação e Aterros Subtotal item 3	m2 m3	24.000 15.000	1,00 20,00 24.000,00 300.000,00 324.000,00
4	<b>FUNDAÇÕES</b> Brocas - concreto/ aço Subtotal item 4	un	1.122	70,00 78.540,00
5	<b>INFRA-ESTRUTURA</b> Escavação manual Reaterro compacto Forma de Tábua Armação CA- 50 Concreto fck 18 MPa Concreto magro cortina de concreto Subtotal item 5	m3 m3 m2 kg m3 m3 m2	1.602 787 3.332 65.200 815 182 477	13,30 11,00 14,00 1,75 140,00 118,00 49,00 21.306,60 8.657,00 46.648,00 114.100,00 114.100,00 21.476,00 23.373,00 349.660,60
6	<b>SUPER-ESTRUTURA</b> Forma em chapa plastificada Armação CA-50 Concreto fck 18 MPa Mão de obra Super-estrutura Subtotal item 6	m2 kg m3 m3	21.775 185.141 2.314 2.314	12,00 0,65 88,00 220,00 261.300,00 120.341,65 203.632,00 509.080,00 1.094.353,65



PROJETO: PENINSULA RENAISSANCE				Setembro / 96
OBRA: ALL- SUITES HOTEL				
LOCAL: PENINSULA DE TUCURUÇUTUBA - GUARUJA / SP				
ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UN	QUANT.	PREÇO UNITÁRIO RS
7	<b>ALVENARIA / VEDAÇÕES</b> Alvenaria tijolo cerâmico e= 15cm Divisórias removíveis Divisórias sanitárias Subtotal item 7	m2 m2 m2	18,541 99 94	361,549.50 19,800.00 8,930.00 390,279.50
8	<b>ESQUADRIAS DE MADEIRA</b> Porta de madeira 0,60 x 2,10 m Porta de madeira 0,60 x 1,85 m Porta de madeira 0,70 x 2,10 m Porta de madeira 0,80 x 2,10 m Porta de madeira 0,90 x 1,85 m Porta de madeira 1,60 x 2,10 m Esquadrias de madeira Guarda corpo de madeira h=0,80 Escada de madeira Subtotal item 8	un un un un un un m2 m m	175 16 21 170 2 4 1,319 1,712 620	46,375.00 4,240.00 4,200.00 34,000.00 530.00 1,400.00 145,090.00 136,960.00 124,000.00 496,795.00
9	<b>ESQUADRIAS METÁLICAS</b> Esquadrias Metálicas Subtotal item 9	vb		
10	<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b> 10.1. Cabine Entrada/ Medição/ Transformadores Rede Cabine 10.2. Alimentadores e Quadros Quadro Geral Alimentadores Quadros Parciais 10.3. Iluminação / Tomadas Interna / Suites Interna / Outras áreas Iluminação Externa	vb vb vb vb vb vb vb vb vb vb	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	15,732.00 61,218.00 13,680.00 132,468.00 24,396.00 73,416.00 9,918.00 21,546.00

PROJETO: PENÍNSULA RENAISSANCE				Setembro / 96
OBRA: ALL- SUITES HOTEL				
LOCAL: PENÍNSULA DE TUCURUÇUTUBA - GUARUJÁ / SP				
ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UN	QUANT.	PREÇO UNITÁRIO R\$
10.4.	Instalações Complementares			
	Telefones	vb	1	17.670,00
	Interfones	vb	1	14.136,00
	Antenas TV / FM	vb	1	10.944,00
10.5.	Aparelhos de Iluminação			
	Suites	vb	1	48.678,00
	Externos	vb	1	25.308,00
10.6.	Para-Raios			
	Captadores e Aterramentos	vb	1	8.322,00
10.7.	Apoio Civil			
	Apoio Civil as Instalações	vb	1	47.743,20
	<b>Subtotal item 10</b>			<b>525.175,20</b>
11	<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>			
11.1	Água Potável - Água Fria			
	Caixa D'água	vb	1	11.856,00
	Adutoras / Incêndio	vb	1	115.026,00
	Distribuição	vb	1	30.552,00
11.2.	Esgoto Sanitário			
	Captação	vb	1	48.792,00
	Coletores	vb	1	52.668,00
	ETE e Deposição Final	vb	1	149.112,00
11.3.	Águas Pluviais			
	Captação	vb	1	14.592,00
	Coletores	vb	1	40.356,00
11.4.	Loças e Metais Sanitários/ Equipamentos/ Tampos			
	Suites	vb	1	164.844,00
	Outras áreas	vb	1	10.488,00
	Equipamentos de Piscinas	vb	1	17.784,00
	Tampos marmore/ granito	m2	188	250,00
	Tampos de inox 1,00 x 0,60 m	un	9	220,00
11.5.	Apoio Civil			
	Apoio Civil as instalações	vb	1	65.607,00

		Setembro / 96	
PROJETO: PENINSULA RENAISSANCE OBRA: ALL- SUITES HOTEL LOCAL: PENINSULA DE TUCURUÇUTUBA - GUARUJÁ / SP			
ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UN	QUANT.
			PREÇO UNITÁRIO
			RS
	Subtotal item 11		770,657.00
12	INSTALAÇÕES ESPECIAIS Instalações Especiais		1.00
	Subtotal item 12		
13	INSTALAÇÕES MECÂNICAS Instalações Mecânicas		1.00
	Subtotal item 13		
14	IMPERMEABILIZAÇÕES Regularização de superfícies Impermeabilização de áreas frias Impermeabilização de terraços Impermeabilização de áreas sujeita a umidade do solo Impermeabilização de cortina Impermeabilização de jardineiras Impermeabilização de reservatórios Impermeabilização de piscinas Proteção primária Proteção definitiva	m2 m2 m2 m2 m2 m2 m2 m2 m2 m2	9,108 1,283 2,636 4,007 477 197 508 354 8,434 674
	Subtotal item 14		262,731.40
15	REVESTIMENTOS INTERNOS Chapisco Emboço Reboco / gesso Regularização da laje Azuleijo	m2 m2 m2 m2 m2	18,409 18,409 13,796 1,650 4,613
	Subtotal item 15		381,405.90
16	REVESTIMENTOS EXTERNOS Chapisco	m2	16,523
			26,436.80

PROJETO: PENÍNSULA RENAISSANCE				Setembro / 96	
OBRA: ALL- SUITES HOTEL					
LOCAL: PENINSULA DE TUCURUÇUTUBA - GUARUJÁ / SP					
ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UN	QUANT.	PREÇO UNITÁRIO	RS
	Massa única	m2	16.523		218.103,60
	Subtotal item 16				244.540,40
<b>17</b>	<b>REVESTIMENTOS ESPECIAIS</b>				
	Revestimentos Especiais			1,00	
	Subtotal item 17				
<b>18</b>	<b>FORROS</b>				
	Forno de gesso	m2	7.359	19,00	139.821,00
	Subtotal item 18				139.821,00
<b>19</b>	<b>PISOS INTERNOS</b>				
	Lastro de concreto	m2	5.508	5,90	32.497,20
	Piso de concreto armado	m2	5.508	27,50	151.470,00
	Regularização de piso	m2	9.325	8,00	74.600,00
	Piso cerâmico	m2	619	29,00	17.951,00
	Lajóles cerâmicos	m2	8.622	51,00	439.722,00
	Rodapé cerâmico	m	1.934	8,00	15.472,00
	Subtotal item 19				731.712,20
<b>20</b>	<b>SERVIÇOS EXTERNOS</b>				
	Pavimentação externa	m2	2.460	36,00	88.560,00
	Calçada	m	820	30,00	24.600,00
	Guia e Sarjeta	m	820	21,00	17.220,00
	Drenagem	m	820	80,00	65.600,00
	Paisagismo	m2	1	1.000,000,00	1.000,000,00
	Subtotal item 20				1.195.980,00
<b>21</b>	<b>ESTRUTURA METÁLICA / COBERTURA</b>				
	Estrutura de Madeira	m2	4.749	21,00	99.729,00
	Telha cerâmica	m2	4.749	19,00	90.231,00
	Rufos e Calhas	m	1.380	13,00	17.940,00

PROJETO: PENÍNSULA RENAISSANCE				Setembro / 96
OBRA: ALL- SUITES HOTEL				
LOCAL: PENÍNSULA DE TUCURUÇUTUBA - GUARUJÁ / SP.				
ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UN	QUANT.	PREÇO UNITÁRIO RS
	<b>Subtotal item 21</b>			<b>207,900.00</b>
<b>22</b>	<b>VIDROS</b>			
	Vidro fantasia	m2	211	23.00
	Vidro liso 4 mm	m2	1,104	4,853.00
	Vidro temperado 10 mm	m2	320	28,704.00
	Espelho	m2	188	48,000.00
	<b>Subtotal item 22</b>			<b>15,980.00</b>
<b>23</b>	<b>PINTURA</b>			<b>97,537.00</b>
	Látex acrílico	m2	16,523	8.00
	Látex sobre paredes e tetos	m2	22,609	5.50
	Pintura a óleo	m2	106	4.00
	Esmalte s/ calhas e rufos	m	1,380	4.00
	Verniz sobre madeira	m2	5,970	8.00
	Faixa demarcatória - borracha clorada	m	671	2.40
	<b>Subtotal item 23</b>			<b>311,847.90</b>
<b>24</b>	<b>SERVIÇOS COMPLEMENTARES</b>			
	Aparelhos de ar condicionado	un	176	650.00
	Quadra de tenis 18 x 36 m	un	1	28,000.00
	Alambrado	m2	530	10.00
	Escada caracol d=2m h=2,80 m	un	1	1,400.00
	Piscina	m2	205	99.00
	Deck de Madeira	m2	903	200.00
	<b>Subtotal item 24</b>			<b>349,995.00</b>
<b>25</b>	<b>LIMPEZA E DESMOBILIZAÇÃO</b>			
	Limpeza periódica	mes	18	1,000.00
	Limpeza final	vb	1	15,000.00
	Desmobilização	vb	1	3,000.00
	<b>Subtotal item 25</b>			<b>36,000.00</b>
	<b>TOTAL GERAL</b>			<b>10,063,931.75</b>



Prefeitura Municipal de Guarujá  
Estado de São Paulo

Departamento de Controle Ambiental e Urbanístico  
Setor de Expedição e Licenciamento

ALVARÁ

Nº de Alvará: 0443/96  
Área: 1.781,20 m<sup>2</sup>  
Mês/ano: 01/96  
Nº de Licença: 00483-001-000  
Nº processo: 00002/100028/96

A VISTA DAS INFORMAÇÕES DAS UNIDADES COMPETENTES, O PLENE MUNICIPAL,  
AUTORIZA A EXECUÇÃO DE : CONSTRUÇÃO DE HOTEL.

Em nome da PENINSULA DE TUCURUÇUTUBA S/A LTDA

No imóvel sito: Endereço(s) Lote: Quadra:  
RUA: 01 (U11), N: 1.010

Loteamento : BALNEARIO SANTA FE

Engº. Resp.: GHB ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA  
Crea Nº: 0210681 ART Nº: 001/96

Observações:  
O PRESENTE ALVARÁ SUBST. O DE Nº: 000/92 SEM ACRESCIMO DE ÁREA.  
QUANDO DO PEDIDO DA CARTA DE HABITE-SE, DEVERÁ SER APRESENTADO  
O COMPROVANTE DE PAGAMENTO DO ISS, YERDIX DA CND DO INSS, SEM  
COMO O ATESTADO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS.

O PRESENTE ALVARÁ FOM DOBRO SUA  
VALIDADE, CASO A OBRA NÃO SEJA  
INICIADA EM UM ANO.

Guarujá, 20 de Novembro de 1996

D.I.V.A.P

Diretor D.C.A.U.  
Gilberto Casa Nova

Rogério d. Lira Queiroz  
CREA 177.338/O Chato/CA

Autenticação Mecânica  
30886 29Nov96 056  
Treasouraria  
3.643.21RC 003

---

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

**Imóvel Objeto da Avaliação:** Imóvel Urbano - Terreno, Enseada de Santo Amaro - Praia de Sorocotuba - Guarujá - SP

**Solicitante:** GHG Engenharia e Construções Ltda.

**Empresa Responsável pela Avaliação:** Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações

No presente trabalho de avaliação são seguidas em sua íntegra, as recomendações da NBR 5.676 (avaliação de imóvel urbano) da ABNT, atendendo ao nível de precisão normal.

O imóvel avaliando, de acordo com a Lei Complementar 1.692 de janeiro 1992 do Plano Diretor do Município de Guarujá - Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do solo, se situa em Zona Verde (ZV), que estabelece as seguintes restrições:

Coefficiente de Aproveitamento Máximo = 0,30  
Taxa de Ocupação Máxima = 0,15  
Gabarito = térreo + 1  
Recuos - frontal = 5,00 m  
- lateral = 1,5 m de cada lado  
- fundos = 3,00 m

Uma única edificação residencial (não fracionada)

O uso de serviços, tais como hotel, fundações de âmbito cultural e de pesquisa é permitido, assim como o uso institucional - escolas, clubes associativos, quadras esportivas e similares.

São usos permissíveis, ou seja, com a estrita aprovação de cada caso pelo Sr. Prefeito do Município: comércio de âmbito local, associações beneficentes e extração de minérios.

O local é dotado de diversos melhoramentos, tais como pavimentação (asfáltica) com guias e sarjetas, redes de água, energia elétrica e telefone, arborização, iluminação pública e serviço de coleta de lixo.

A infra-estrutura da região razoável, existindo nas imediações (Praia de Pernambuco e/ou Praia da Enseada) comércio de baixa densidade, serviço postal, escolas, igreja e locais para recreação.

Na investigação do valor de mercado, foram realizadas extensas pesquisas na região visando a obtenção de elementos comparativos, ou seja, de terrenos similares à venda ou já transacionados na mesma região geo-econômica em que se localiza o imóvel objeto do presente estudo.

Na conclusão do estudo, foi obtido o valor unitário por m<sup>2</sup> de área do terreno de R\$ 124,44/m<sup>2</sup>.

**Valor do Imóvel = R\$ 124,44/m<sup>2</sup> x 37.260,00 m<sup>2</sup>**

Arredondando, temos o seguinte valor de mercado para venda:

**Valor Final = R\$ 4.600.000,00**



---

CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

## CONTRATO DE EMPREITADA POR OBJETIVO

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Empreitada por Objetivo, de um lado **COMPANHIA DE PROPÓSITO ESPECÍFICO PENÍNSULA DE TUCURUÇUTUBA**, empresa estabelecida nesta Capital, à Rua Campos Bicudo, nº 98 - 16º andar, sala "E", Itaim Bibi, CEP 04536-060, inscrita no CGC/MF sob nº 58.798.612/0001-51, neste ato, em conformidade com seu Estatuto Social, doravante simplesmente designada de **CONTRATANTE** e, de outro lado, **GHG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, empresa estabelecida nesta Capital, à Rua Campos Bicudo, nº 98 - 16º andar, sala "A", Itaim Bibi, CEP 04536-060, regularmente inscrita no CGC/MF sob nº 49.738.420/0001-69, neste ato, em conformidade com seu Estatuto Social, aqui chamada unicamente de **CONTRATADA**, têm, entre si, como justo e contratado as cláusulas e condições, abaixo convencionadas, que as partes, reciprocamente, estipulam, outorgam e aceitam, a saber:

**Cláusula 1ª** - O imóvel, objeto do presente instrumento situa-se na Comarca do Guarujá, Estado de São Paulo, consistente em uma área de 37.260,00 m<sup>2</sup>, localizado no Sítio Enseada Ponta Grossa, terreno Ilha de Santo Amaro, encontrando-se cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá, sob nº 3-0683-001-000.

**Cláusula 2ª** - Sobre o citado terreno a **CONTRATANTE** promoverá a construção do Empreendimento denominado "PENÍNSULA RENAISSANCE ALL SUITES HOTEL".

**Cláusula 3ª** - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito a **CONTRATANTE** contrata a **CONTRATADA**, acima qualificada, para realizar os serviços de obras civis, instalações e urbanização, no referido empreendimento.

**Cláusula 4ª** - O prazo para a realização dos serviços é de 24 (vinte e quatro) meses, de acordo com o Cronograma Físico Financeiro, também assinado pelas partes, e que fica fazendo parte integrante deste instrumento.

**Cláusula 5ª** - Qualquer alteração do Cronograma Financeiro só poderá ocorrer de comum acordo entre as partes, sendo que, no caso de interrupção da obra por necessidade da **CONTRATANTE**, a mesma deverá comunicar o fato a **CONTRATADA**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta), respondendo, na forma deste contrato, por todas as despesas já contratadas ou assumidas.

**Cláusula 6ª** - A construção será realizada obedecendo rigorosamente aos projetos e memoriais aprovados.

**Cláusula 7ª** - A **CONTRATADA** poderá sub-contratar, em parte ou o total da obra e, para tanto, cobrará uma taxa de 10% (dez por cento) sobre os valores acertados.

**Cláusula 8ª** - São obrigações da CONTRATADA:

- a) dar, como parte desse contrato, a necessária e permanente assistência técnica para o bom andamento dos serviços contratados, desde o início até o final, dirigindo, orientando e mandando executar a obra em conjunto e nos seus respectivos detalhes;
- b) cumprir o prazo do Cronograma Físico Financeiro, constante deste contrato;
- c) observar, escrupulosamente, as boas práticas de construção e entregar os materiais constantes das especificações, respeitando com fidelidade as formas e dimensões dos desenhos aprovados.

**Cláusula 9ª** - São obrigações da CONTRATANTE:

- a) fornecer as plantas e projetos arquitetônicos devidamente aprovados pelos órgãos competentes;
- b) efetuar o pagamento de sua parte no preço da empreitada de Construção.

**Cláusula 10ª** - Pelos serviços ora contratados, a CONTRATADA fará jus a uma remuneração de R\$ 10.200.000,00 (dez milhões e duzentos mil reais), a ser paga de acordo com o Cronograma Físico Financeiro, mencionado na Cláusula 4ª, deste instrumento.

**Cláusula 11ª** - Fica eleito o Foro Central da comarca da Capital, para nele serem dirimidas todas e quaisquer questões ou dúvidas oriundas deste instrumento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de idêntico teor, forma e data, na presença de 02 (duas) testemunhas qualificadas, tudo para todos os fins e efeitos de fato e de direito.

São Paulo, 09 de outubro de 1997.

COMPANHIA DE PROPÓSITO ESPECÍFICO PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA

Elic Hamada

Claude Barboza

GHG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

Armando Graziano Júnior

Testemunhas:

Lauro Ferreira Júnior

Vera Maria Aché Seyssel

VERA MARIA ACHÉ SEYSSEL

OAB/SP. n.º 72.097

