

Eu, _____ (nome),
_____ (nacionalidade), _____ (estado
civil), portador(a) do documento de identidade nº _____,
expedido pelo _____ (nº da identidade + Órgão expedidor),
inscrito (a) no CPF sob nº _____ (nº do CPF), residente e
domiciliado (a) na _____
(endereço + CEP)

, na qualidade de investidor interessado na aquisição de unidade imobiliária do empreendimento denominado "**Soft Inn São Paulo Business Hotel**", declaro, para todo os fins:

- (i) Ter conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos envolvidos na realização do investimento e ser capaz de entender e assumir tais riscos.
- (ii) Ter tido pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento em unidade imobiliária do "**Soft Inn São Paulo Business Hotel**", notadamente as constantes do "Prospecto referente à Oferta de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento denominado **SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL**", dos fatores de risco da oferta previstos na presente declaração na forma de Anexo I, do estudo de viabilidade econômica e dos seguintes documentos:
 - Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma Condominial com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças a ser celebrado com SPE STX 16 Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1931, 10º andar, conjunto 102, CEP 01452-001 inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 14.216.902/0001-74 ("STX" e "Contrato de Promessa de Compra e Venda", respectivamente);
 - Cláusulas e Condições Gerais previstas na forma de Anexo I ao Contrato de Promessa de Compra e Venda;
 - Memorial descritivo de acabamentos de obras do "**Soft Inn São Paulo Business Hotel**";
 - "Croquis" da respectiva unidade imobiliária e de implantação do "**Soft Inn São Paulo Business Hotel**";
 - Minuta da futura Convenção de Condomínio do "**Soft Inn São Paulo Business Hotel**";

- Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação cuja denominação social será LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA. – SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL ("Sociedade em Conta de Participação");
 - Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação;
 - Instrumento de Locação a ser celebrado com a Sociedade em Conta de Participação;
 - Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Condomínio a ser celebrado entre o Condomínio "**Soft Inn São Paulo Business Hotel**" e a Sociedade em Conta de Participação; e
 - Contrato Particular de Prestação de Serviços Técnicos de Natureza Hoteleira entre a STX e a Sociedade em Conta de Participação.
- (iii) Ter conhecimento de que a comercialização das unidades imobiliárias do "**Soft Inn São Paulo Business Hotel**" constitui oferta dispensada de registro pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e que a CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados; e
- (iv) Ter conhecimento e estar de acordo de que a oferta de unidades imobiliárias do empreendimento "**Soft Inn São Paulo Business Hotel**" é dirigida única e exclusivamente a investidores que invistam, no mínimo, o montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), no âmbito da oferta.

São Paulo, [data].

[assinatura do cliente Investidor]

ANEXO I – FATORES DE RISCO

Os negócios, a situação financeira e os resultados das operações do empreendimento hoteleiro “Soft Inn São Paulo Business Hotel”, bem como o valor patrimonial da unidade imobiliária adquirida, podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos apontados e, por conseguinte, impactar no empreendimento e consequentemente no investimento imobiliário.

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

1) Os compradores das unidades imobiliárias podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos em decorrência do insucesso do empreendimento hoteleiro. As unidades imobiliárias são vendidas de forma atrelada a contratos de aluguel (sistema de “pool”), observado que os compradores se tornarão sócios de sociedade em conta de participação cujo rendimento advém exclusivamente de exploração de empreendimento hoteleiro, para implementação de empreendimento hoteleiro. Na hipótese do empreendimento hoteleiro não ser bem sucedido os compradores das unidades imobiliárias podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos.

2) As unidades imobiliárias estão sujeitas a desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica. A venda de unidades imobiliárias hoteleiras atreladas a contratos de aluguel (sistema de “pool”) para operação hoteleira está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a unidade imobiliária ora adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual, inclusive por se tratar de unidade imobiliária com destinação voltada a empreendimento hoteleiro. Ademais, a valorização de imóveis verificada nos últimos anos poderá não se manter em períodos futuros, podendo haver desvalorização dos imóveis. O valor de mercado de imóveis poderá não acompanhar o crescimento observado nos últimos anos, o que pode impactar adversamente o valor de cada unidade imobiliária ofertada, e, consequentemente, do imóvel como um todo. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o valor do imóvel hoteleiro. Caso a economia entre em estado recessivo, pode-se observar um decréscimo ou estagnação no valor do imóvel hoteleiro, o que poderá impactar adversamente no valor das unidades imobiliárias.

Rubrica do investidor: _____

3) Em caso de resultados negativos decorrentes da operação, e não havendo saldo de caixa, os compradores das unidades imobiliárias, na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação, deverão ratear os prejuízos apurados e aportar o valor necessário na proporção de sua participação na Sociedade por Conta de Participação, o que poderá impactar negativamente na remuneração dos compradores das unidades imobiliárias na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação até a regularização desta situação. Caso a operação hoteleira tenha resultados negativos, e não havendo saldo de caixa, os compradores das unidades imobiliárias, na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação, deverão aportar os recursos necessários na proporção de sua participação. Assim, caso sejam auferidos resultados negativos na forma descrita acima, a remuneração variável será impactada negativamente.

4) Na qualidade de Sócios Participantes da Sociedade em Contas de Participação, os investidores poderão ser responsabilizados por contingências da Sociedade, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras. A Sociedade em Conta de Participação será a responsável pela administração e condução dos negócios do Empreendimento. Nos termos do artigo 993 do Código Civil Brasileiro, numa Sociedade em Conta de Participação, o contrato social produz efeitos somente entre os sócios e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade. Desta forma, os Sócios Participantes, na proporção de sua participação, poderão, ser responsabilizados por contingências da Sociedade em Conta de Participação, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

5) O recente crescimento nos setores turístico e hoteleiro do Brasil e da cidade de São Paulo poderá não ser mantido, o que pode impactar no resultado do empreendimento. O setor hoteleiro no Brasil vem passando por franca expansão nos últimos anos, crescendo acima do Produto Interno Bruto há mais de 10 anos. Não há como garantir que o crescimento do número de turistas irá aumentar. A eventual queda nos números de visitação por turistas poderá diminuir a taxa de ocupação e/ou do valor cobrado para o uso do empreendimento, impactando negativamente o resultado.

Rubrica do investidor: _____

6) A crescente consolidação do setor hoteleiro no Brasil poderá exercer pressões nas margens e resultado operacional do empreendimento hoteleiro que será desenvolvido sobre as unidades imobiliárias. Os principais riscos inerentes a empreendimentos hoteleiros são: (i) mudanças relevantes na situação macroeconômica brasileira ou mundial, inclusive no que concerne à ocorrência, duração e intensidade de recessões; (ii) aumento relevante dos custos operacionais, inclusive aqueles causados por conta de eventos da natureza; (iii) indisponibilidade de crédito ou disponibilidade de crédito em condições menos favoráveis do que as atuais; e (iv) crescimento no número de concorrentes, aumentando a oferta e diminuindo margens de lucro. A profissionalização e a consolidação do setor podem resultar em competidores cada vez mais estruturados e com um poder de barganha crescente junto a clientes e fornecedores, o que pode levar o empreendimento imobiliário a ter que diminuir preços de diárias, aumentar os seus gastos com divulgações das marcas que opera e aumentar programas de promoção. Se a empresa administradora do hotel não for capaz de responder eficazmente a essa competição crescente, a ocupação do empreendimento hoteleiro e o preço cobrado pelas diárias podem diminuir, afetando adversamente seus resultados financeiro e operacional.

7) Recessões econômicas podem reduzir, interromper ou levar à substituição dos serviços por outros concorrentes de menor preço. Esses fatores poderão reduzir a ocupação do empreendimento hoteleiro, afetando adversamente seu resultado. A utilização dos serviços por consumidores está diretamente relacionada às condições econômicas locais, nacionais e internacionais, como também à renda do público-alvo do empreendimento, ao crescimento do Produto Interno Bruto e ao aumento do poder aquisitivo resultante de mudanças na política monetária relativas às taxas de juros e ao controle inflacionário. Em períodos de instabilidade ou recessão econômica os consumidores poderão reduzir significativamente a demanda pelos serviços oferecidos ou optar por outros de menor preço. Mudanças nas políticas monetárias governamentais que impliquem aumento da taxa de juros, variação cambial e redução do poder de compra dos clientes podem impactar adversamente o empreendimento. Também poderão afetar negativamente o empreendimento mudanças nos aspectos sociais e políticos locais, nacionais e internacionais.

8) Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela substancial da remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro estar vinculada à receita bruta do empreendimento. A remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro está vinculada à receita bruta da operação, de forma que a administradora do empreendimento hoteleiro poderá auferir sua remuneração independentemente da obtenção de lucro pela Sociedade em Conta de Participação. Por outro lado, a remuneração do investidor, na qualidade de Sócio Participante, é vinculada à apuração de lucro pela Sociedade em Conta de Participação, podendo haver conflito entre os interesses da administradora do empreendimento hoteleiro no que diz respeito à gestão dos custos da operação.

Rubrica do investidor: _____

9) Possibilidade de substituição ou supressão de materiais e peças descritos no memorial descritivo, em folders e/ou materiais publicitários para adequação à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras e de realização de modificações nas Unidades Imobiliárias para atender as necessidades da Administração Pública e/ou da Administradora Hoteleira. Quando da implantação do projeto de montagem, equipagem e decoração das Unidades Imobiliárias das respectivas áreas comuns de uso exclusivo do "Soft Inn São Paulo Business Hotel", bem como a realização dos testes de funcionalidade e operacionalidade de tais Unidade Imobiliárias, os quais serão realizados em data próxima ao término das obras civis do empreendimento imobiliário, poderá, eventualmente, haver a substituição ou supressão de quaisquer materiais ou peças que se apresentem no memorial descritivo, em folders, materiais publicitários, e consequente aplicação dos recursos em materiais ou peças equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras que serão desenvolvidas no "Soft Inn São Paulo Business Hotel". Além disso poderão, ainda, ser realizadas modificações em qualquer Unidade Imobiliária ou áreas comuns para atender a necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou a exigências da Administração Pública, ou, ainda, da Administradora Hoteleira.

10) Caso as unidades autônomas sejam detidas por número reduzido de proprietários, incluindo os ofertantes, os proprietários detentores da maioria das unidades poderão fazer sua vontade prevalecer nas deliberações da assembleia de condôminos. Como a propriedade de uma unidade autônoma confere ao seu titular um voto nas deliberações das assembleias de condômino edilício e as decisões em tais assembleias são tomadas por maiores de votos, simples ou qualificada, dependendo do quanto previsto no estatuto do condomínio, os investidores que detiverem a propriedade do maior número de unidades autônomas, incluindo, caso seja o caso, os ofertantes, poderão fazer seus interesses prevalecerem em relação aos interesses dos demais proprietários.

11) Caso não seja adotado patrimônio de afetação ou criada sociedade de propósito específico para incorporação do empreendimento, os ativos envolvidos no empreendimento poderão ser afetados por dívidas da incorporadora até a transferência de propriedade das unidades autônomas para seus compradores. Os ativos envolvidos no empreendimento podem responder pelas dívidas contraídas pelo incorporador. A constituição de patrimônio de afetação ou de sociedade de propósito específico são meios adotados para proteger os adquirentes das unidades autônomas, pois diminuem o risco de que os ativos envolvidos no empreendimento sejam afetados por dívidas do incorporador. Caso essas estruturas não sejam usadas no projeto em questão, a consecução do empreendimento pode ser prejudicada e, conseqüentemente, a aquisição da propriedade das unidades autônomas por seus adquirentes, se o incorporador imobiliário não honrar os compromissos financeiros assumidos durante a realização do projeto.

Rubrica do investidor: _____

12) A sociedade incorporadora ou a construtora poderão constituir hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel objeto do empreendimento como forma de garantia ao contrato de financiamento a ser firmado com instituição financeira para fins de obtenção de recursos para a construção do empreendimento. Em caso de ocorrência de inadimplemento contratual por parte da sociedade incorporadora ou da construtora, conforme o caso, é possível que a instituição financeira contratada venha a proceder à execução da garantia, o que pode afetar a titularidade das unidades autônomas por parte dos seus adquirentes.

13) A construtora do empreendimento "Soft Inn São Paulo Business Hotel" encontra-se em processo de contratação pela STX. Em conformidade com o disposto na Lei nº 4.591/1964 ("Lei de Incorporações"), a construtora encontra-se em processo de contratação pela STX. Nos termos do artigo 35 da Lei de Incorporações, o incorporador tem o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para promover a celebração do contrato de construção, a contar do termo final do prazo de carência. Referido prazo, no caso do empreendimento "Soft Inn São Paulo Business Hotel" será de 180 (cento e oitenta) dias da data de registro da sua incorporação. Até essa data limite, a construtora responsável pelas obras do empreendimento será definida e contratada pela STX. Não há garantia de que a STX consiga firmar o respectivo contrato de construção dentro do prazo limite previsto na Lei de Incorporações ou que, caso consiga firmar tal contrato, a construtora contratada tenha capacitação técnica para cumpri-lo. Nesse sentido, há risco de que a STX possa desistir da realização da incorporação do empreendimento ou ter que substituir a construtora contratada, o que poderá ensejar (a) que seus compromissários compradores tenham que requerer a devolução dos pagamentos feitos à STX ou (b) atraso na entrega das unidades autônomas.

14) Os imóveis objeto do empreendimento encontram-se locados em favor de terceiro. Os imóveis nos quais será desenvolvido o empreendimento encontram-se locados em favor de terceiros. Em que pese a formalização de avença entre a STX e a locatária para que esta desocupe tais imóveis a fim de permitir a consecução do empreendimento, não se pode excluir o risco de que referida locatária se recuse a desocupá-los na data avençada com a STX, o que poderá atrasar ou inviabilizar a construção e entrega do empreendimento, sendo que, neste último caso, os compromissários compradores teriam que requerer a devolução dos pagamentos feitos à STX para aquisição das unidades autônomas.

Rubrica do investidor: _____