

À SUPERINTENDÊNCIA DE REGISTROS IMOBILIÁRIOS - SRE, DA COMISSÃO DE  
VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

**DOURADOS INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTEIS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 57.152.974/0001-08, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob NIRE nº 31215542288, com sede estabelecida na Av. Segismundo Pereira, nº 1700, apto 1, Santa Mônica, Uberlândia, Minas Gerais, CEP: 38.408-170, neste ato representada por sua administradora **Thalita Rodrigues Carvalho Vitor de Souza**, brasileira, divorciada, empresária, inscrita no CPF sob o nº 071.931.346-55, portadora da cédula de identidade RG nº MG7218105 - PC/MG com endereço residencial na Av. José de Castro Duarte, nº 1300, RCT Real, São José do Rio Preto, São Paulo, CEP: 15.092-240, vem, perante V. Sas., por seu advogado ao final assinado, constituído pelo instrumento de procuração anexo, com endereço profissional constante do timbre, local que indicam para receber as notificações, publicações, intimações e demais comunicações processuais de estilo e com endereço eletrônico pedro@portelasj.com, solicitar o **Registro de Oferta Pública**, envolvendo Contratos de Investimento Coletivo Hoteleiro ("**CIC**").

1. **LMA INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA** (CNPJ nº 54.881.696/0001-31) ("**Proprietária**") é a única possuidora e proprietária dos imóveis de matrículas nºs 18.484, 36.947, 44.680, 48.218, 69.676, 69.677 e 143.664 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS, situados neste município, sobre os quais será construído o empreendimento ("**Imóveis**") no endereço Av. Joaquim Teixeira Alves, 3095, Centro, Dourados/MS, CEP: 79840-010.
2. A Proprietária, com auxílio da Desenvolvedora - Dourados Incorporação e Administração de Hotéis SPE LTDA ("**Requerente**"), resolveu destinar os Imóveis à construção um empreendimento imobiliário constituído por um condomínio edilício, voltado à atividade exclusiva de hotelaria, em regime de incorporação imobiliária a preço de custo (ou "condomínio fechado"), submetido à Lei de nº 4.591/64 ("**Hotel Ibis Dourados**" ou "**Empreendimento**"), mas não desejando se

responsabilizar, direta ou indiretamente, pela construção ou incorporação, decidiu permutar com terceiros interessados ("Condôminos") os Imóveis por frações ideais dos Imóveis correspondentes a unidades futuras prontas no próprio Hotel Ibis Dourados.

3. **Grupo Atta Empreendimentos Imobiliários LTDA**, única sócia da Requerente, celebrou, em 01 de junho de 2024, com a Terrenista, Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Permuta ("Permuta").
4. Por força da Permuta, **Grupo Atta Empreendimentos Imobiliários LTDA**, na qualidade de sócia da Desenvolvedora, assume a responsabilidade por: 1) Providenciar a aprovação do Projeto do Empreendimento perante à Prefeitura do município de Dourados/MS, bem como nos demais órgãos competentes; 2) Obter todas as licenças ambientais necessárias, tanto para a edificação, quando para a operação do Empreendimento; 3) Providenciar a pesquisa e estruturação do modelo econômico de viabilidade do Empreendimento; 4) Realizar a indicação da empresa, a ser contratada pelo Condomínio, para a execução obras do Empreendimento e toda a regularização para a conclusão e entrega das unidades; 5) Providenciar a mobília e equipamentos que deverão guarnecer o empreendimento, bem como eleger a administradora dos serviços hoteleiros; 6) Conduzir as tratativas em relação à franqueadora IBIS, realizando todo o planejamento das questões pré-operacionais do Empreendimento; 7) Indicar a contratação de profissional ou empresa para elaboração do Orçamento Geral do Empreendimento, que compreende o orçamento de construção, o orçamento de mobília e equipamentos, orçamento de administração e o orçamento de franquia e despesas pré-operacionais do hotel; 8) Providenciar a estruturação e regularização documental do Empreendimento para viabilizar a comercialização das unidades; e 9) Realizar a comercialização do Empreendimento.
5. A Requerente não será incorporadora e/ou construtora do Empreendimento, eis que, no regime de incorporação eleito, haverá a formação de condomínio especial de obra ("Condomínio"), responsável

direto pela contratação da construção e demais bens ou serviços, que, por sua vez, serão custeados integralmente pelo grupo de condôminos custeadores da obra ("**Condôminos Custeadores**"), e pela implantação de todas as unidades do Empreendimento, inclusive as unidades que caberão à Proprietária, titulares de unidades isentas de qualquer contribuição financeira ("**Condôminos Não Custeadores**"), além da destinação e permuta do terreno onde será edificado o Hotel Ibis Dourados.

6. O Condomínio será composto por apartamentos custeadores, responsáveis pela construção de todo o Empreendimento, e apartamentos não custeadores, que não terão qualquer obrigação financeira com a aprovação, gestão, construção, regularização urbanística e registral, e/ou qualquer outra despesa relacionada ao Hotel Ibis Dourados.
7. A licença para execução da construção, atualmente em fase de aprovação Prefeitura Municipal de Dourados sob o nº 2034/2024 ("**Projeto Arquitetônico**"), inicialmente contemplou a construção de um hotel com 120 (cento e vinte) unidades habitacionais ("**Apartamentos**"). No entanto, encontra-se em processo de revisão para redução para 100 (cem) unidades, todas as quais farão parte obrigatória do *Pool* hoteleiro.
8. O Hotel Ibis Dourados, portanto, será composto por 100 (cem) Apartamentos, assim classificados: 87 (oitenta e sete) apartamentos custeadores, e 13 (treze) apartamentos não custeadores, sendo de titularidade da Terrenista, como pagamento da Permuta pelos Imóveis destinados à construção e instalação do Empreendimento.
9. O Orçamento Geral do Empreendimento ("**Orçamento Geral Previsto**"), que compreende o orçamento de construção, o orçamento de mobília e equipamentos, o orçamento de franquia, taxa de comercialização, tributos, despesas pré-operacionais do hotel e despesas preliminares reembolsáveis à Desenvolvedora, de acordo os ensaios iniciais e padrões da rede hoteleira, foi estimado em R\$ 34.713.000,00 (trinta

e quatro milhões, setecentos e treze mil reais), com data base para fins de atualização pelo INCC de agosto de 2024.

10. A Requerente celebrou com a Hotelaria Accor Brasil S/A (CNPJ nº 09.967.852/0001-27) contrato de franquia para uso da Bandeira Íbis, e com a Atrio Hoteis S.A (CNPJ nº 80.732.928/0074-55) contrato de administração do Hotel Ibis Dourados, a serem ratificados pelo Condomínio na Assembleia de Instalação a ser convocada após o fechamento do grupo, cujas cópias foram previamente disponibilizadas aos Condôminos, para detalhada análise.
11. As Unidades Imobiliárias serão comercializadas no prazo 12 (doze) meses para fechamento do grupo, a contar do registro na Comissão de Valores Mobiliários, e 42 (quarenta e dois) meses para finalização do empreendimento, prazos esses que poderão ser antecipados caso ocorra o fechamento do grupo antes e, ainda, durante a obra, por deliberação dos Condôminos, mediante alteração do cronograma físico-financeiro e respectivas contribuições, finalizando-se a distribuição com a inscrição de todas as Unidades Imobiliárias disponíveis que compõem o Hotel Ibis Dourados.
12. Como se observa, por este regime de construção, um grupo de pessoas, titulares de um terreno e terceiros interessados, arregimentam-se para a construção de um empreendimento imobiliário para o uso próprio, aprovam o projeto e, ao final, contratam uma construtora para executar e administrar a obra (artigo 58 e seguintes, Lei nº 4.591/64).
13. Isto posto, a Requerente solicita o recebimento deste processo de pedido de registro dos Contratos de Investimento Coletivo Hoteleiro, razão pela qual, já são apresentados todos os documentos e instrumentos exigidos pela CVM.

**Anexos ao Requerimento**

Para substanciar o pedido, a Requerente, além dos documentos acima referidos, anexa os seguintes documentos, em conformidade com o art. 6º da Instrução CVM nº 86 de 31 de março 2022:

- a) Anexo I - Prospecto da Oferta;
- b) Anexo II - Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento;
- c) Anexo III - Modelo de Declaração do Investidor;
- d) Anexo IV - Declaração de Veracidade da Ofertante;
- e) Anexo V - Declaração de Veracidade da Operadora do Empreendimento;
- f) Anexo VI - Modelos de todos os instrumentos contratuais que compõem o CIC hoteleiro
- g) Anexo VII - Comprovante da Taxa de Fiscalização;
- h) Anexo VIII - Minuta do Anúncio de Início de Distribuição;
- i) Anexo IX - Minuta do Anúncio de Encerramento de Distribuição;
- j) Anexo X - Certidão Imobiliária dos Imóveis; e
- k) Endereço da página do Empreendimento na rede mundial de computadores: <https://gpatta.com.br/ibisdourados/>

Do Recife/PE para Rio de Janeiro/RJ, 26 de março de 2025.

\_\_\_\_\_  
**PEDRO GABRIEL PRÍNCIPE FERREIRA**

OAB/PE 50.109