

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

SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 52.892.147/0001-37, com sede estabelecida na Avenida Antônio de Goes, nº 742, Sala 1102, Edifício Empresarial JOPIN, bairro do Pina, município de Recife, Pernambuco, CEP: 51.010-000, neste ato, devidamente representada por seu Administrador, **Rafael Paes Freire**, brasileiro, casado, arquiteto e urbanista, portador da cédula de identidade RG nº 7.419.824 - SDS/PE, inscrito no CPF sob o nº 048.796.614-73, com domicílio na sede da empresa que ora representa, 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. **SOBRAL NORTE CONSTRUÇÕES LTDA** (CNPJ nº 07.562.596/0001-62) ("**Proprietária**") é a única possuidora e proprietária do Terreno Urbano, situado à Rua Chiquita Babosa, nº 411, no Bairro Dom Expedito, nesta Cidade de Sobral/CE, CEP: 62.050-170, medindo uma área total de 1.615,03m² e perímetro medindo 169,85 metros, no município de Sobral, Ceará, com suas demais características, limites e confrontações constantes na matrícula nº 14.608 da 1ª Zona de Registro de Imóveis de Sobral/CE ("**Imóvel**").
2. A Proprietária, com auxílio da Desenvolvedora - **SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** ("**Requerente**"), resolveu destinar o Imóvel 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 ("**Condomínio Fechado**"), submetido à Lei de nº 4.591/64 ("**Hotel Ibis Sobral**" ou "**Empreendimento**"), mas não desejando se responsabilizar, direta ou indiretamente, pela construção ou incorporação, decidiu permutar com terceiros interessados ("**Condôminos**") o Imóvel por frações ideais do

Imóvel correspondentes a unidades futuras prontas no próprio Hotel Ibis Sobral.

3. A Requerente, celebrou, em 20 de maio de 2024, com a Proprietária, Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Permuta ("**Permuta**").
4. Por força da Permuta, **Sobral Empreendimentos Imobiliários LTDA**, na qualidade de Desenvolvedora, assume a responsabilidade por: 1) Providenciar a aprovação do Projeto do Empreendimento perante à Prefeitura do município de Sobral/CE, 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 Sobral.
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 Sobral.
 7. A licença para execução da construção, concedida pela Prefeitura Municipal de Sobral em 01/07/2024 sob o nº 8176/2024 ("**Alvará de Construção**"), cuja cópia foi previamente disponibilizada ao condomínio, para detalhada análise, contemplou um Hotel com 100 (cem) unidades ("**Apartamentos**"), todos compulsoriamente integrantes do *Pool* hoteleiro.
 8. O Hotel Ibis Sobral, portanto, será composto por 100 (cem) Apartamentos, assim classificados: 80 (oitenta) apartamentos custeadores e 20 (vinte) apartamentos não custeadores, sendo 10 (dez) de titularidade da Proprietária, como pagamento da permuta pelo terreno destinado à construção e instalação do Hotel, e 10 (dez) de titularidade da Desenvolvedora, conforme detalhado a seguir.
 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\$ 29.600.00,00 (vinte e nove milhões e seiscentos mil reais), com data base para fins de atualização pelo INCC¹ de dezembro de 2023.

¹Índice Nacional de Custo de Construção

10. A Requerente celebrou com a **CALTECH ENGENHARIA LTDA** (CNPJ 11.325.479/0001-52) o Instrumento Particular de Contrato para Prestação de Serviços ("**Contrato de Construção**"), tendo por objeto a construção em regime de administração, a ser ratificado pelo Condomínio na Assembleia de Instalação.
11. A Requerente celebrou com a **Hotelaria Accor Brasil S/A** Contrato de Franquia para uso da Bandeira Íbis, e com a **Passargada Administradora de Hotel LTDA** Contrato de Administração do Hotel Ibis Sobral, 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.
12. As Unidades Imobiliárias serão comercializadas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses para fechamento do grupo, a contar do registro da oferta na Comissão de Valores Mobiliários, prazo esses que poderá ser antecipado caso ocorra o fechamento do grupo antes, 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 Empreendimento.
13. 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).
14. 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 do Imóvel; e
- k) Endereço da página do Empreendimento na rede mundial de computadores: hotelsobral.com.br.

Do Recife/PE para o Rio de Janeiro, 23 de abril 2025.

PEDRO GABRIEL PRÍNCIPE FERREIRA

OAB/PE 50.109