



ANEXO II – FORMULÁRIO DE HABILITAÇÃO E FICHA CADASTRAL

IDENTIFICAÇÃO DA PROPONENTE	
NOME EMPRESARIAL/RAZÃO SOCIAL	
CNPJ	
CPF DO(S) RESPONSÁVEL(IS)	
NOME DO(S) RESPONSÁVEL(IS)	
ENDEREÇO DA SEDE DA PROPONENTE	
NOME DA PESSOA PARA CONTATO	
TELEFONE	
E-MAIL	
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA	
DECLARAÇÕES	
1. A proponente [INSERIR NOME DA PROPONENTE], vem por meio deste declarar que possui interesse em participar do processo de seleção descrito na CHAMADA PÚBLICA - Edital [dados do edital]. 2. AUTORIZAÇÃO PARA CONSULTA AO SISTEMA DE INFORMAÇÕES DE CRÉDITO - BANCO CENTRAL Eu, [INSERIR NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DA PROPONENTE], inscrito no CPF [INSERIR CPF DO REPRESENTANTE LEGAL DA PROPONENTE], AUTORIZO a Secretaria de Estado do Planejamento - SEPL – a consultar as informações registradas no Sistema de Informações de Créditos (SCR) do Banco Central referentes ao CNPJ da Proponente.	
[INSERIR ASSINATURA DE UM DOS REPRESENTANTES LEGAIS DA PROPONENTE] (Assinatura digital com certificação ICP-Brasil)	



ANEXO III – RELAÇÃO DE FUNDOS GERIDOS PELO GESTOR VIGENTES

NOME DO FUNDO	CNPJ DO FUNDO (00.000.000/00-00)	DATA DA CONSTITUIÇÃO (DD/MM/AA)	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO ÚLTIMO EXERCÍCIO DISPONÍVEL APROVADAS? (sim OU não)	TIPO DO FUNDO (CITAR SOMENTE FII PARANÁ CCFI)	PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO EM 31/12/2025 (em R\$)
[PREENCHA AQUI]	[PREENCHA AQUI]	[PREENCHA AQUI]	[PREENCHA AQUI]	[PREENCHA AQUI]	[PREENCHA AQUI]

[INSERIR ASSINATURA DE UM DOS RESPONSÁVEIS PELO GESTOR]

(Assinatura digital com certificação ICP-Brasil)



ANEXO IV - PROPOSTA DE ESTRUTURAÇÃO DO FII PARANÁ CCFI

IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL PERANTE A CVM	
NOME DO RESPONSÁVEL	[NOME COMPLETO DO RESPONSÁVEL PERANTE A CVM – DEVERÁ SER COMPROVADO CONFORME EDITAL]
CPF DO RESPONSÁVEL	[CPF DO RESPONSÁVEL PERANTE A CVM – DEVERÁ SER COMPROVADO CONFORME EDITAL]
PROPOSTA DE TAXAS DO FUNDO	
TAXA DE GESTÃO PROPOSTA	[INDIQUE O PERCENTUAL ANUAL SOBRE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO, OBSERVADO O LIMITE MÁXIMO DE 1,5%]
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO PROPOSTA	[INDIQUE O PERCENTUAL ANUAL SOBRE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO, SE COBRADA SEPARAMENTE]
OUTRAS TAXAS PROPOSTAS, SE HOUVER	[INDIQUE O PERCENTUAL MÁXIMO SOBRE O QUE EXCEDER O CDI, OBSERVADO O LIMITE MÁXIMO DE 20% E A OBRIGATORIEDADE DE CLÁUSULA DE HIGH WATERMARK]
OUTRAS TAXAS PROPOSTA, SE HOUVER	[INDIQUE O PREÇO E A METODOLOGIA DE CÁLCULO]
TAXA TOTAL	[SOMATÓRIO DE TODAS AS TAXAS ANUAIS INCIDENTES SOBRE O PL, EXCLUÍDA A TAXA DE PERFORMANCE] (INDIQUE O PERCENTUAL ANUAL TOTAL)
[INSERIR ASSINATURA DE UM DOS RESPONSÁVEIS PELA PROPONENTE]	

ANEXO V – TERMO DE RESPONSABILIDADE DA PROPONENTE



A Proponente [INSERIR RAZÃO SOCIAL DA PROPONENTE], inscrita no CNPJ nº [INSERIR CNPJ DA PROPONENTE], neste ato representada por [INSERIR NOME COMPLETO DA PESSOA REPRESENTANTE DA PROPONENTE], [NACIONALIDADE DO REPRESENTANTE], [ESTADO CIVIL DO REPRESENTANTE], [PROFISSÃO DO REPRESENTANTE], inscrito (a) no CPF nº [CPF DO REPRESENTANTE] e portador do RG sob nº [Nº RG DO REPRESENTANTE E ÓRGÃO EMISSOR] vem por intermédio da presente declarar responsabilidade solidária pela indicação da Gestora e demais prestadores de serviços vinculados à gestão e administração do FII PARANÁ CCFI, pela prática, de atos de má gestão e administração, de atos ilícitos ou contrários ao regulamento do FII PARANÁ CCFI, a sua política de crédito, às obrigações legais e às previstas na Resolução CVM 175/2022 ou a que vier substituí-la, nos seguintes termos:

1. RESPONSABILIDADE PELA INDICAÇÃO DA GESTORA

1.1. A Proponente declara que a indicação da Gestora foi realizada com base em critérios de idoneidade, qualificação técnica, regularidade jurídica e plena capacidade operacional, assumindo inteira responsabilidade pela adequação técnica e legal da empresa indicada para os fins do Chamamento Público.

1.2. A Proponente reconhece que responderá por eventuais danos, prejuízos ou perdas causadas à Secretaria de Estado do Planejamento, ou a terceiros direta e comprovadamente afetados, decorrentes de atos, omissões, irregularidades, descumprimentos contratuais ou infrações normativas praticadas pela Gestora indicada, no âmbito das atividades relacionadas ao objeto do Chamamento Público.

1.3. Esta responsabilidade inclui, mas não se limita a:

a) Descumprimento das exigências legais, regulatórias ou contratuais aplicáveis à estruturação de FII PARANÁ CCFI;



- b) Falhas técnicas, operacionais ou de gestão que comprometam o correto desenvolvimento dos projetos;
- c) Práticas que resultem em danos financeiros, reputacionais ou institucionais à Secretaria de Estado do Planejamento - SEPL;
- d) Fornecimento de informações falsas, incompletas ou omissas por parte da Gestora durante a execução das atividades.

2. EXTENSÃO E LIMITES DA RESPONSABILIDADE

2.1. A responsabilidade ora assumida é de natureza solidária (artigo 275 e seguintes do Código Civil), abrangendo todas as obrigações e deveres assumidos pela Gestora indicada no âmbito da execução das atividades vinculadas ao Chamamento Público, no decorrer das atividades desempenhadas.

2.2. A Proponente responde de forma objetiva pelos atos praticados pela Gestora, exonerando-se de responsabilidade desde que demonstre que adotou todas as medidas razoáveis de diligência prévia e acompanhamento na escolha e indicação.

2.3. Esta disposição não exclui a responsabilidade da Proponente por culpa *in eligendo* (má escolha) e culpa *in vigilando* (falta de fiscalização).

3. OBRIGAÇÃO DE SUBSTITUIÇÃO DA GESTORA

3.1. A Proponente compromete-se a manifestar a intenção de substituição imediata da Gestora, sempre que:

- a) houver constatação de inidoneidade, incapacidade técnica ou irregularidade jurídica superveniente;
- b) a Gestora descumprir as obrigações contratuais ou normativas que comprometam o objeto do Chamamento Público;



c) for solicitada pela Secretaria de Estado do Planejamento, por motivos justificados.

3.2. A Proponente compromete-se a manifestar-se por escrito e sem ônus para o Poder Público, pela substituição da Gestora perante a Assembleia Geral de cotistas do FII, sempre que houver decisão administrativa ou judicial definitiva atestando inidoneidade, incapacidade técnica ou irregularidade grave da Gestora;

3.3. A substituição não afasta a responsabilidade da Proponente pelos atos já praticados pela Gestora substituída.

4. MANUTENÇÃO DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

4.1. A Proponente compromete-se a manter válidas e atualizadas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Chamamento Público, inclusive quanto à regularidade da Gestora indicada, comunicando imediatamente à Secretaria de Estado do Planejamento qualquer fato superveniente que possa afetar sua idoneidade, tão logo tome conhecimento.

5. VIGÊNCIA E EFEITOS

5.1. O presente Termo de Responsabilidade produzirá efeitos jurídicos imediatos a partir da sua assinatura, vinculando a Proponente até a conclusão definitiva do objeto do Chamamento Público, incluindo eventuais fases de execução contratual subsequentes.

5.2. A assinatura deste Termo não exime a Gestora de suas próprias responsabilidades legais, regulatórias e contratuais perante a Secretaria de Estado do Planejamento e terceiros.



5.3. Em caso de descumprimento do presente Termo caberá o direito de ressarcimento e eventuais indenizações pela Proponente à Secretaria de Estado do Planejamento por eventuais prejuízos sofridos.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. O foro para dirimir eventuais controvérsias decorrentes deste Termo será o da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

LOCAL, DATA.

(Ex: Curitiba, PR, DD/MM/AAAA)

Assinatura

NOME COMPLETO DO RESPONSÁVEL PELA PROPONENTE
CPF (Assinatura digital com certificação ICP-Brasil)



**ANEXO VI – RELAÇÃO DE PROCESSOS ADMINISTRATIVOS
SANCIONADORES EM NOME DO GESTOR (PESSOA JURÍDICA) E DOS
RESPONSÁVEIS (PESSOA FÍSICA), DOS ÚLTIMOS 05 (CINCO) ANOS
ANTERIORES À APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E OS QUE ESTEJAM
EM TRAMITAÇÃO.**

NÚMERO DO PROCESSO	NOME OU RAZÃO SOCIAL	CPF/CNPJ
[PREENCHA AQUI]	[PREENCHA AQUI]	[PREENCHA AQUI]

DECLARAÇÃO (assinale somente uma opção)

O Gestor [INSERIR NOME DO GESTOR], vem por meio deste declarar que:

- ☐ Os dados apresentados acima são verdadeiros e se referem a todos os processos julgados ou que estejam em tramitação dos últimos 5 (cinco) anos anteriores à apresentação da proposta; ou
- ☐ Não existem processos administrativos sancionadores junto à CVM, vinculados ao nome do Gestor e de seus responsáveis.

**[INSERIR ASSINATURA DE UM DOS RESPONSÁVEIS PELO GESTOR]
(Assinatura digital com certificação ICP-Brasil)**



ANEXO VII – DECLARAÇÃO DE ENTREGA DOS DOCUMENTOS SOLICITADOS

Eu, [INSERIR NOME], responsável pela Proponente [INSERIR RAZÃO SOCIAL DA PROPONENTE], venho por meio deste declarar que:

Os documentos solicitados nesta Chamada foram entregues por envelope conforme previsto no Edital de Chamamento.

Os documentos são verdadeiros e poderão ser utilizados para análise nesta Chamada.

Autorizo a divulgação das informações prestadas, independentemente de solicitação prévia por parte da Secretaria de Estado do Planejamento, por ocasião de processo fiscalizatório e no contexto de transparência da gestão pública ou de interesse do cidadão, respeitado o atendimento à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD - Lei nº 13.709/2018).

Declaro ainda, para os devidos fins de direito, sob as penas da lei, que as informações prestadas no âmbito da participação nesta Chamada são verdadeiras e autênticas, e estou ciente de que a falsidade de informações e documentos pode implicar na sanção penal prevista no art. 299 do Código Penal, conforme transcrição abaixo:



“Art. 299 – Omitir, em documento público ou particular, declaração que nele deveria constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre o fato juridicamente relevante.

Pena: reclusão de 1 (um) a 5 (cinco) anos e multa, se o documento é público e reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, se o documento é particular.”

LOCAL, DATA. (Ex: Curitiba, PR, DD/MM/AAAA)

NOME COMPLETO DO RESPONSÁVEL PELA PROPONENTE
CPF (Assinatura digital com certificação ICP-Brasil)



ANEXO VIII – EMPREENDIMENTO

A reforma do Centro de Exposições, Convenções e Eventos no município de Foz do Iguaçu/PR representa uma iniciativa estratégica e necessária diante das demandas institucionais, turísticas e econômicas que caracterizam a cidade. Construído originalmente em 1986, o equipamento apresenta defasagens estruturais e funcionais em relação aos padrões contemporâneos exigidos para espaços destinados à realização de eventos técnico-científicos, culturais, empresariais e institucionais de médio e grande porte.

O imóvel está inserido em Zona Turística 3 (ZT-3), conforme o zoneamento urbano do município, o que reforça sua vocação para atividades voltadas ao turismo, eventos e serviços associados. Essa classificação urbanística permite e estimula o uso do solo para fins compatíveis com o desenvolvimento turístico, garantindo respaldo técnico-normativo à proposta de requalificação e ampliação da infraestrutura existente.

Foz do Iguaçu possui reconhecida relevância no cenário nacional e internacional como um dos principais destinos turísticos da América do Sul, sendo palco frequente de encontros multilaterais, feiras, congressos e seminários. No entanto, apesar de sua posição estratégica, o município ainda carece de infraestrutura moderna, integrada e de padrão internacional para a promoção desses eventos, o que limita sua atuação no segmento de turismo de negócios e compromete sua competitividade no mercado.

A modernização do centro visa não apenas atualizar as condições físicas da edificação, como também requalificar sua funcionalidade, tornando-o mais versátil, seguro e eficiente. A proposta contemplará a reformulação dos espaços internos, a ampliação das áreas expositivas, o aumento do pé-direito, a incorporação de soluções sustentáveis e a preparação para futura integração com equipamentos complementares, como hotelaria e centro de convenções. Importante destacar que o terreno onde se encontra o equipamento possui área total de 95.880,00 m², o que confere excelente potencial para reestruturação, expansão e incorporação de novos usos e funções, sem necessidade de ocupação de novas áreas urbanas ou naturais.

A requalificação do equipamento contribuirá ainda para a dinamização de setores essenciais da economia local, como hotelaria, gastronomia, transporte, comércio e serviços especializados. Também representa uma oportunidade para a valorização de áreas urbanas consolidadas, promovendo o uso racional do solo, a redução da pressão sobre novas expansões e o melhor aproveitamento da infraestrutura já existente, em conformidade com princípios de sustentabilidade urbana e planejamento integrado.

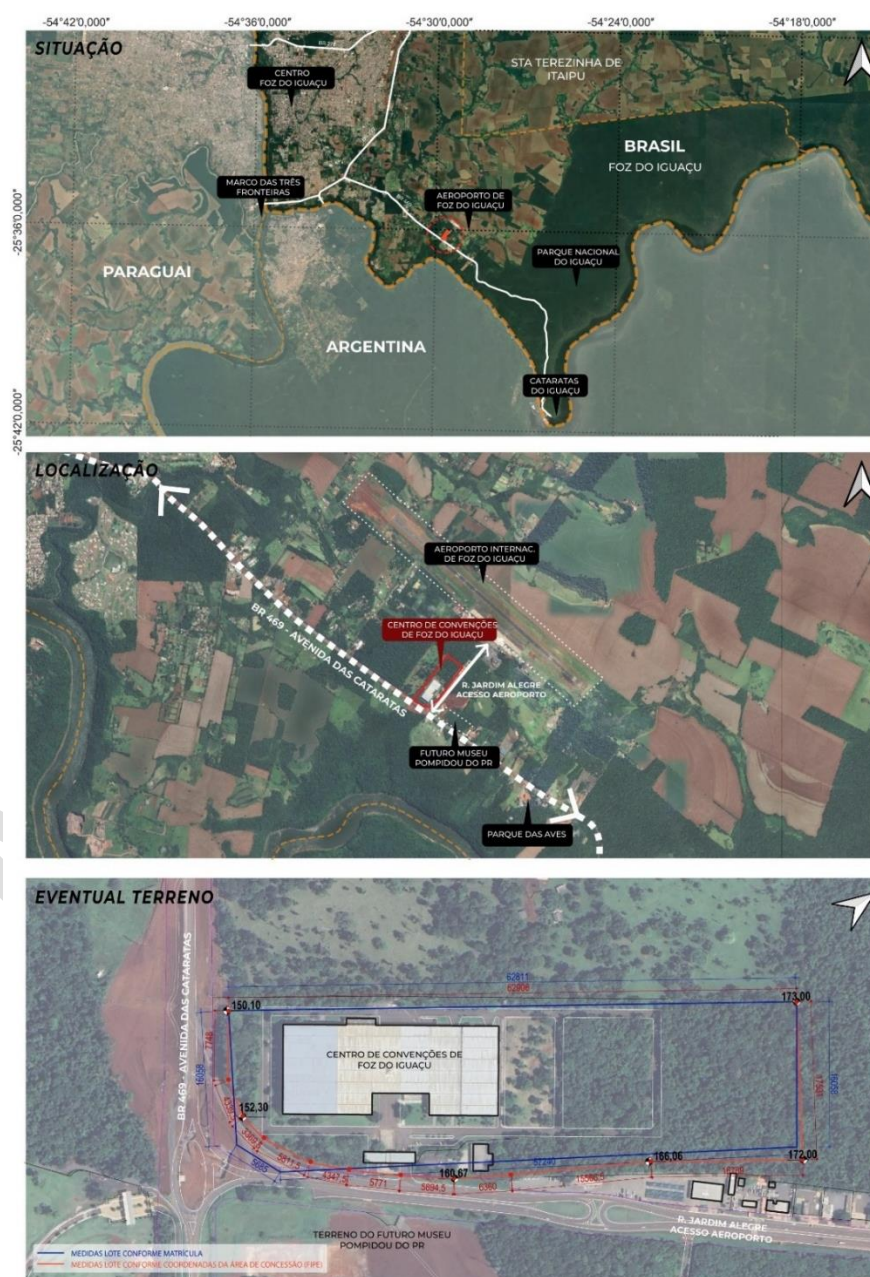
Dessa forma, a reforma do Centro de Exposições, Convenções e Eventos de Foz do Iguaçu configura-se como uma ação estruturante, alinhada às políticas públicas de desenvolvimento urbano, turístico e econômico. Ao suprir uma lacuna histórica na infraestrutura da cidade, o projeto reforçará o papel de Foz



do Iguaçu como um centro estratégico para a realização de eventos de grande porte, ampliando sua capacidade de atrair investimentos, gerar empregos e impulsionar o desenvolvimento regional de forma qualificada e sustentável.

Abaixo, as características básicas do terreno em que poderá ser implantado o empreendimento:

Figura 1 -Imagem aérea do terreno Empreendimento



Fonte: Google Maps, 2025



ANEXO IX - MAPA DE RISCOS

Versão FII — Centro de Convenções de Foz do Iguaçu

FASE DE ANÁLISE: 1. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

RISCO 1.1 - Questionamento sobre “alienação indireta” do bem público na integralização do imóvel ao FII

Probabilidade:	() Raro (X) Pouco Provável () Provável () Muito Provável () Praticamente certo	
Impacto:	() Muito Baixo () Baixo () Médio (X) Alto () Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Judicialização e suspensão do processo; necessidade de refazer etapas.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Amparar a operação na Lei Estadual específica; laudo de avaliação independente; previsão objetiva de recompra/direito de preferência no regulamento.	SEPL/PGE/Administrador do FII
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Produzir pareceres complementares; ajustar cláusulas do Fundo para reforçar salvaguardas públicas.	SEPL/PGE/Administrador do FII

RISCO 1.2 - Descaracterização do FII como “entidade de investimento” por excesso de poderes de veto do Estado

Probabilidade:	() Raro (X) Pouco Provável () Provável () Muito Provável () Praticamente certo	
Impacto:	() Muito Baixo () Baixo () Médio (X) Alto () Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Questionamentos na CVM; dificuldade de captação de investidores privados.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Restringir vetos a matérias estruturais; preservar discricionariedade técnica da gestora; governança colegiada aderente à Resolução CVM 175.	Gestora/Administrador/SEPL
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Revisar regulamento e obter pareceres de aderência regulatória.	Gestora/Administrador/SEPL



RISCO 1.3 - Prazo de investimento (até 50 anos) questionado por razoabilidade

Probabilidade:	() Raro (X) Pouco Provável () Provável () Muito Provável () Praticamente certo	
Impacto:	() Muito Baixo () Baixo (X) Médio () Alto () Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Atraso em aprovações e questionamentos de controle.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Fundamentar prazo no ciclo de amortização de CAPEX e prática de mercado; exigir justificativa econômico-financeira na proposta vencedora.	SEPL/Paraná Projetos
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Revisar prazo na fase de detalhamento; adotar checkpoints de revisão.	SEPL/Paraná Projetos

RISCO 1.4 - Recompra sem critérios objetivos ao término do fundo

Probabilidade:	(X) Raro () Pouco Provável () Provável () Muito Provável () Praticamente certo	
Impacto:	() Muito Baixo () Baixo () Médio (X) Alto () Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Risco de subjetividade, questionamentos por impessoalidade/prejuízo ao erário.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Definir metodologia objetiva (laudo independente, valor de mercado, DCF) nas regras do Fundo.	SEPL/Administrador/Gestora
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Estruturar arbitragem/parecer independente em divergências de preço.	SEPL/Administrador/Gestora



RISCO 1.5 - Falhas na sequência jurídico-operacional (chamamento → constituição → avaliação → integralização → captação → execução)

Probabilidade:	() Raro (X) Pouco Provável () Provável () Muito Provável () Praticamente certo	
Impacto:	() Muito Baixo () Baixo () Médio (X) Alto () Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Atrasos ou nulidades processuais.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Cronograma jurídico detalhado; checklists; due diligence dominial/urbanística/ambiental antes da integralização.	SEPL/PGE/Administrador
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Reprogramar marcos; complementar diligências e sanar pendências antes da etapa seguinte.	SEPL/PGE/Administrador



FASE DE ANÁLISE: 2. SELEÇÃO DO FORNECEDOR (CHAMAMENTO PÚBLICO)

RISCO 2.1 - Impugnações/representações ao Edital do Chamamento Público

Probabilidade:	() Raro () Pouco Provável () Provável (X) Muito Provável () Praticamente certo	
Impacto:	() Muito Baixo () Baixo () Médio (X) Alto () Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Suspensão/atraso do certame; necessidade de republicação.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Edital robusto com critérios técnicos-econômicos (tese, estrutura de cotas, remuneração, salvaguardas); parecer PGE; aderência à jurisprudência do controle.	Agente de Contratação/SEPL/PGE/Consultoria Técnica
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Resposta técnica célere; ajustes e republicação, se necessário.	Agente de Contratação/SEPL/PGE/Consultoria Técnica

RISCO 2.2 - Baixa atratividade (deserta) para gestoras/administradoras

Probabilidade:	() Raro (X) Pouco Provável () Provável () Muito Provável () Praticamente certo	
Impacto:	() Muito Baixo () Baixo (X) Médio () Alto () Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Retrabalho e atraso no cronograma.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Sondagem de mercado; calibrar parâmetros econômicos mantendo proteção do cotista público; comunicação ativa ao mercado.	SEPL/Agente de Contratação
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Revisar parâmetros de avaliação e ampliar prazos e divulgação.	SEPL/Agente de Contratação



RISCO 2.3 - Qualificação técnica insuficiente (FII/ativos complexos/equipe dedicada)

Probabilidade:	() Raro (X) Pouco Provável () Provável () Muito Provável () Praticamente certo	
Impacto:	() Muito Baixo () Baixo () Médio () Alto (X) Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Risco de execução deficiente da tese de investimento.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Exigir experiência comprovada; equipe dedicada (gestão, engenharia, operação, compliance).	Agente de Contratação
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Inabilitar e convocar a próxima colocada.	Agente de Contratação

FASE DE ANÁLISE: 3. GESTÃO DO CONTRATO / OPERAÇÃO DO FUNDO

RISCO 3.1 - Overrun de CAPEX / atraso em retrofit e ampliação

Probabilidade:	() Raro () Pouco Provável (X) Provável () Muito Provável () Praticamente certo	
Impacto:	() Muito Baixo () Baixo () Médio (X) Alto () Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Atraso no ramp-up de receitas; pressão sobre retorno das cotas.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Contratos EPC a preço global com performance bond; marcos físico-financeiros; fiscalização independente e gateways de investimento.	Gestora/Administrador/Fiscalização independente
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Replanejar cronograma/escopo; acionar garantias; revisar portfólio de fases.	Gestora/Administrador/Fiscalização independente



RISCO 3.2 - Demanda de eventos/hotel abaixo do plano

Probabilidade:	() Raro () Pouco Provável (X) Provável () Muito Provável () Praticamente certo	
Impacto:	() Muito Baixo () Baixo () Médio (X) Alto () Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Queda de ocupação/receitas; impacto na distribuição às cotas.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Pipeline de âncoras; calendário recorrente; pricing dinâmico; co-marketing; usos complementares em baixa.	Gestora/Operadores
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Ajuste de mix; renegociação; replanejamento de fases.	Gestora/Operadores

RISCO 3.3 - Pressão de OPEX (energia/manutenção) e NIG insuficiente

Probabilidade:	() Raro () Pouco Provável (X) Provável () Muito Provável () Praticamente certo	
Impacto:	() Muito Baixo () Baixo (X) Médio () Alto () Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Deterioração de margens; necessidade de caixa adicional.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Programas de eficiência (HVAC/LED); PMOC; gestão ativa de energia; política de NIG adequada.	Gestora/Administrador
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Linhas standby/rotativas; gestão de DSO/DPO.	Gestora/Administrador



RISCO 3.4 - Receitas publicitárias/naming/pouring abaixo do plano

Probabilidade:	() Raro () Pouco Provável (X) Provável () Muito Provável () Praticamente certo	
Impacto:	() Muito Baixo () Baixo (X) Médio () Alto () Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Redução de receita recorrente do empreendimento.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Portfólio multimarcas; contratos com KPIs de ocupação/audiência; renovações antecipadas.	Gestora/Operadores Comerciais
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Ajuste de estratégia comercial; revisão de metas e contrapartidas.	Gestora/Operadores Comerciais

RISCO 3.5 - Riscos regulatórios/tributários (CVM/ISS/PIS/COFINS/IRPJ/CSLL)

Probabilidade:	() Raro () Pouco Provável (X) Provável () Muito Provável () Praticamente certo	
Impacto:	() Muito Baixo () Baixo () Médio (X) Alto () Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Aumento de carga tributária ou restrições regulatórias.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Planejamento tributário dinâmico; cláusulas de reequilíbrio quando cabíveis; monitoramento regulatório.	Gestora/Administrador/Assessoria Jurídico-Tributária
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Ajustes societários/contratuais; provisionamento de riscos.	Gestora/Administrador/Assessoria Jurídico-Tributária



RISCO 3.6 - Estrangulamento do NIG (política de caixa)

Probabilidade: () Raro () Pouco Provável (X) Provável () Muito Provável () Praticamente certo		
Impacto: () Muito Baixo () Baixo (X) Médio () Alto () Muito Alto		
Id	Dano	
1.	Tensão no giro em picos de desembolso; risco de atraso em pagamentos.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Definir reserva mínima; políticas de crédito e cobrança; planejar DSO/DPO.	Gestora/Administrador
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Linhas rotativas; revisão de políticas de recebimento/pagamento.	Gestora/Administrador

RISCO 3.7 - Dependência de operador hoteleiro

Probabilidade: () Raro () Pouco Provável (X) Provável () Muito Provável () Praticamente certo		
Impacto: () Muito Baixo () Baixo (X) Médio () Alto () Muito Alto		
Id	Dano	
1.	Impacto em margens e reputação por falhas operacionais.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	SLA com metas de satisfação e performance; remuneração por desempenho; direito de step-in/substituição.	Gestora/Administrador
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Execução de mecanismos contratuais de substituição; revisão de modelo de operação.	Gestora/Administrador



IMPACTOS AMBIENTAIS (Operação do Empreendimento)

Tema	Descrição	Medidas de Mitigação	Responsáveis
Consumo de energia elétrica	Climatização/iluminação de grandes áreas elevam kWh/m².	Retrofit de HVAC e LED; automação; metas de kWh/m²; gestão ativa de contratos de energia.	Gestora/Operação/Facilities
Consumo de água	Aumento de consumo nos picos de eventos/hotel.	Uso racional; reuso; medição setorizada; metas m³/usuário.	Gestora/Operação
Resíduos sólidos (eventos/hotel/F&B)	Geração de resíduos variados; risco de destinação inadequada.	Plano de resíduos; segregação/reciclagem; logística reversa; metas de reciclagem.	Gestora/Operação/Prestadores
Acessibilidade (pilar ESG)	Acessibilidade como prática sustentável e inclusiva.	Padrões técnicos em projetos e operação; auditorias periódicas.	Gestora/Operação/Verificador

RISCOS — AMBIENTAIS (FASE DE EXECUÇÃO / IMPLANTAÇÃO)

RISCO 3.8 - Não obtenção ou atraso no licenciamento ambiental (LP, LI, LO)

Probabilidade:	() Raro () Pouco Provável (X) Provável () Muito Provável () Praticamente certo		
Impacto:	() Muito Baixo () Baixo () Médio () Alto (X) Muito Alto		
Id	Dano		
1.	Paralisação das obras; multas; inviabilização do cronograma físico-financeiro; risco de judicialização.		
Id	Ação Preventiva		
1.	Exigir, como obrigação contratual do executor, a obtenção integral das licenças ambientais (Licença Prévia – LP, Licença de Instalação – LI e Licença de Operação – LO), incluindo estudos ambientais aplicáveis (EIA/RIMA ou equivalentes), conforme legislação vigente.		
	Responsável		
1.	Gestora / Executor das Obras / Administrador		
Id			
1.	Reprogramação do cronograma; adequação de projetos às exigências do órgão ambiental; substituição de fornecedores não aderentes.		
	Gestora / Executor		



RISCO 3.9 - Passivos ambientais pré-existent não identificados

Probabilidade: () Raro (X) Pouco Provável () Provável () Muito Provável () Praticamente certo

Impacto: () Muito Baixo () Baixo () Médio (X) Alto () Muito Alto

Id	Dano	
1.	Custos adicionais relevantes; necessidade de remediação ambiental; impacto no CAPEX e cronograma.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
Id	1. Realização de due diligence ambiental prévia (investigação confirmatória e, se necessário, detalhada), incluindo análise de solo, águas subterrâneas e histórico de uso da área.	Gestora / Administrador / Consultoria Ambiental
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Implementação de plano de remediação ambiental; revisão de orçamento e cronograma.	Executor / Gestora

RISCO 3.10 - Descumprimento de condicionantes ambientais

Probabilidade: () Raro () Pouco Provável (X) Provável () Muito Provável () Praticamente certo

Impacto: () Muito Baixo () Baixo () Médio () Alto (X) Muito Alto

Id	Dano	
1.	Multas, embargo de obras/operação, suspensão de licenças.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Implantação de sistema de gestão ambiental (SGA); monitoramento contínuo das condicionantes; relatórios periódicos aos órgãos ambientais.	Gestora / Executor / Operador
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Plano de ação corretivo imediato; negociação com órgão licenciador; reforço de governança ambiental.	Gestora



RISCO 3.11 - Impactos ambientais na fase de obras (ruído, poeira, tráfego, resíduos)

Probabilidade: () Raro () Pouco Provável () Provável (X) Muito Provável () Praticamente certo

Impacto: () Muito Baixo () Baixo () Médio (X) Alto () Muito Alto

Id Dano

1. Reclamações da comunidade; embargos; danos reputacionais.

Id Ação Preventiva

Responsável

1. Plano de Controle Ambiental da Obra (PCA); gestão de resíduos da construção (PGRCC); controle de emissões e ruído.

Executor / Gestora

Id Ação de Contingência

Responsável

1. Ajustes operacionais; reforço de mitigação; diálogo com stakeholders locais.

Executor / Gestora

RISCO 3.12 - Risco hídrico e impacto sobre recursos naturais

Probabilidade: () Raro () Pouco Provável (X) Provável () Muito Provável () Praticamente certo

Impacto: () Muito Baixo () Baixo () Médio (X) Alto () Muito Alto

Id Dano

1. Restrição de operação; aumento de custos; pressão regulatória.

Id Ação Preventiva

Responsável

1. Sistemas de reuso de água; captação eficiente; tecnologias de redução de consumo.

Gestora / Operação

Id Ação de Contingência

Responsável

1. Ajustes operacionais; contratação de fontes alternativas; revisão de capacidade operacional.

Gestora



RISCO 3.13 - Mudanças regulatórias ambientais

Probabilidade () Raro () Pouco Provável (X) Provável () Muito Provável () Praticamente certo

Impacto: () Muito Baixo () Baixo () Médio (X) Alto () Muito Alto

Id Dano

1. Necessidade de adequações não previstas; aumento de custos operacionais.

Id Ação Preventiva

Responsável

1. Monitoramento regulatório contínuo; cláusulas de reequilíbrio contratual.

Gestora / Jurídico

Id Ação de Contingência

Responsável

1. Adequação técnica e jurídica; revisão de CAPEX/OPEX.

Gestora