

PROSPECTO REFERENTE À DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS
APARTAMENTOS OBJETO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO
EMPREENDIMENTO “SCENA HIGH LIFE”¹

SPE GENERAL GOES MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 56.010.607/0001-07

Ofertante e Incorporadora

**Registro da Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo
– CIC n.º CVM/SRE/TIC/2025/010, em 23 de julho de 2025.**

Este Prospecto foi elaborado exclusivamente para fins da oferta de Contratos de Investimento Coletivo (CIC) vinculados ao Empreendimento denominado “SCENA HIGH LIFE” (o “EMPREENDIMENTO”), ofertado e incorporado por **SPE GENERAL GOES MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.010.607/0001-07, com sede na Rua Emílio Conci nº 203, sala K, Bairro Humaitá, CEP 95.705-058, na cidade de Bento Gonçalves/RS, neste ato representada por seu administrador HUMBERTO GIACOMELLO, brasileiro, engenheiro civil, separado judicialmente, portador da Carteira de Identidade RG nº 3055349521, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 959.112.430-91, residente e domiciliado na Rua Vitoria nº 79,

¹ **“OFERTA DE VENDA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO ÂMBITO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS À PARTICIPAÇÃO EM RESULTADOS DE EMPREENDIMENTO. A PRESENTE OFERTA TRATA DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS, E NÃO APENAS DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA COM ATENÇÃO O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO XII – FATORES DE RISCO (pág. 40 e seguintes) DISPONÍVEIS NO SITE <http://www.scenahighlife.com.br>**

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO OFERTANTE NEM JULGA A SUA QUALIDADE OU A DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO OFERTADOS.”

Bairro Cidade Alta, na cidade de Bento Gonçalves/RS, CEP 95.700-364 (a “Incorporadora” ou “Ofertante”). O empreendimento será administrado e operado pela empresa **STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.556.793/0001-20, com sede na cidade de Bento Gonçalves/RS, na Rua Emílio Conci nº 203, sala 02, Anexo 01, Bairro Humaitá, CEP 95.705.058 (a “Administradora Condominial”), e contará com 126 (cento e vinte e seis) Unidades Autônomas Apartamentos que compõem o *Setor Residence Service* do empreendimento “SCENA HIGH LIFE”, cuja oferta será realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 86, de 31 de março de 2022 (“Resolução CVM 86”).

Considerando que as Unidades Autônomas Apartamentos serão comercializadas, considerando o pagamento à vista, pelo preço mínimo de **R\$ 435.000,00 (quatrocentos e trinta e cinco mil reais)** e pelo preço máximo de **R\$ 495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil reais)**, de acordo com sua tipologia e localização, o valor total da oferta corresponde ao montante de **R\$ 57.050.000,00 (cinquenta e sete milhões e cinquenta mil reais)**.

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado como recomendação de compra das Unidades Autônomas Imobiliárias objeto de CIC. O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o investidor. Ao decidir por adquirir as Unidades Autônomas Apartamentos, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. É recomendada a leitura cuidadosa deste Prospecto, com especial atenção à seção XII - “Fatores de Risco” (pág. 40 e seguintes), bem como de todos os documentos que compõem o CIC.

Bento Gonçalves, 8 de julho de 2025.

ÍNDICE

I)	IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE/INCORPORADORA E DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL	4
II)	PRINCIPAIS DADOS DA OFERTA	5
III)	DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	10
IV)	PRINCIPAIS CONCEITOS QUE ENVOLVEM O EMPREENDIMENTO	14
V)	RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS.....	20
VI)	REMUNERAÇÃO DOS ADQUIRENTES DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO	32
VII)	REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL	34
VIII)	CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADAS AO COMPRADOR ..	35
IX)	PRAZO E FORMA DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS DOS INVESTIDORES EM CASO DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO E DESISTÊNCIA DA OFERTA	37
X)	SOCIEDADE CORRETORA AUTORIZADA PARA DISTRIBUIÇÃO DOS CIC	38
XI)	SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS.....	38
XII)	FATORES DE RISCO INERENTES À AQUISIÇÃO DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO (AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO).....	40
	FATORES DE RISCO INERENTES À AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO ..	40
	ANEXO I – DECLARAÇÃO DA OFERTANTE.....	48
	ANEXO II – DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL	50
	ANEXO III - DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR	52

I) IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE/INCORPORADORA E DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL

OFERTANTE e INCORPORADORA

SPE GENERAL GOES MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ/MF nº 56.010.607/0001-07

Rua Emílio Conci nº 203, Sala 02, Anexo 01

Bairro Humaitá

Bento Gonçalves – RS

CEP 95.705-058

Administrador: Humberto Giacomello

ADMINISTRADORA CONDOMINIAL

STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.

CNPJ/MF nº 46.556.793/0001-20

Rua Emílio Conci nº 203, Sala 02, Anexo 01

Bairro Humaitá

Bento Gonçalves – RS

CEP 95.705-058

Administrador: Humberto Giacomello

II) PRINCIPAIS DADOS DA OFERTA

- **Nome do Empreendimento:** “SCENA HIGH LIFE”.
- **Ofertante e Incorporadora:** SPE GENERAL GOES MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.010.607/0001-07, com sede na Rua Emilio Conci nº 203, Bairro Humaitá, sala K, CEP: 95.705-058, no município de Bento Gonçalves – RS, Estado do Rio Grande do Sul.
- **Administradora Condominial:** STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.556.793/0001-20, com sede na Rua Emilio Conci nº 203, Bairro Humaitá, Sala 02, Anexo 01, CEP: 95.705-058, no município de Bento Gonçalves – RS, Estado do Rio Grande do Sul.
- **Quantidade de Unidades Autônomas Apartamentos ofertadas:** até 126 (cento e vinte e seis) Unidades Autônomas Apartamentos;
- **Valor Unitário do Contrato de Investimento Coletivo:** o valor unitário mínimo para participar do Contrato de Investimento Coletivo (CIC) é composto pela soma do preço da Unidade Autônoma Apartamento e dos custos com impostos e emolumentos cartorários normalmente envolvidos na aquisição de um imóvel. **O preço de cada Unidade Autônoma Apartamento varia entre R\$ 435.000,00 (quatrocentos e trinta e cinco mil reais) e R\$ 495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil reais)**, para pagamento à vista, de acordo com a sua localização e tipologia, devendo ser acrescido a esse valor: (i) as despesas relativas ao ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) e (ii) despesas cartorárias envolvidas na alienação da Unidade Autônoma Apartamento.
- **Valor Total da Oferta:** o valor total da oferta das 126 (cento e vinte e seis) Unidades Autônomas Apartamentos é de **R\$ 57.050.000,00 (cinquenta e sete milhões e cinquenta mil reais)** considerando o somatório dos valores de tabela (pagamento à vista) previstos para o lançamento do “SCENA HIGH LIFE” com a totalidade das Unidades Autônomas Apartamentos objeto de CIC ofertados, conforme a tabela abaixo:

Grupo	Unidades	Metragem Média (m²)	Valor da Unidade
Grupo 1	28	25,93	R\$ 455.000,00
Grupo 2	70	25,93	R\$ 435.000,00
Grupo 3	28	25,93	R\$ 495.000,00

Obs.: O “Valor da Unidade” acima indicado, contempla não somente o valor de cada Unidade Autônoma Apartamento como também o FF&E da mesma e a taxa de intermediação imobiliária (comissão de corretagem), conforme disposto no Estudo de Viabilidade Mercadológica Econômico-Financeira, em sua pág. 70, em seu Item denominado “Estimativa dos Custos de Construção, Montagem, Equipagem, Decoração e Enxoval”.

- **Prazo de duração da Oferta:** A Oferta terá duração máxima de 36 (trinta e seis) meses, contados da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, admitindo-se uma única prorrogação por igual período, desde que previamente comunicada à Superintendência de Registros de Valores Mobiliários (SRE) da CVM.
- **Data de início da Oferta:** O lançamento comercial das Unidades Autônomas Apartamentos realizar-se-á tão logo se obtenha o registro da presente oferta pela CVM.
- **Inadequação da Oferta:** A Oferta não é adequada a Investidores Adquirentes que: (i) não tenham conhecimento dos riscos envolvidos no investimento em imóveis; (ii) necessitem de liquidez imediata com relação às Unidades Autônomas Apartamentos a serem adquiridas, tendo em vista a natureza das negociações no setor imobiliário em geral, que podem demandar um longo prazo para a concretização das transações; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do setor hoteleiro ou de imóveis. A aquisição das Unidades Autônomas Apartamentos, objeto de CIC, apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais, no que se refere à desvalorização do investimento no bem imóvel que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Para maiores informações sobre os riscos envolvidos, o Investidor Adquirente deve consultar a seção XII - “Fatores de Risco Inerentes à Aquisição dos Contratos de Investimento Coletivo (Aquisição de Unidade Autônoma Apartamento)”, pág. 40 e seguintes, deste Prospecto.

- **Intermediação:** A Oferta será conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista (i) as características eminentemente imobiliárias da Oferta e (ii) a dispensa de contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a Oferta, concedida pela CVM nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 86;
- **Remuneração:** Cada Investidor Adquirente de Unidades Autônomas Apartamentos, objeto de CIC, fará jus ao recebimento de sua remuneração decorrente da locação de sua Unidade Autônoma Apartamento, realizada através da Central de Locações, calculada conforme descrito na seção VI – Remuneração dos Adquirentes dos Contratos de Investimento Coletivo”, à pág. 32 e seguintes, deste Prospecto.
- **Regime Jurídico:** O Empreendimento será regido pela seguinte base legal acerca da incorporação imobiliária: (i) Lei de Condomínio e Incorporações; (ii) Código Civil; e (iii) Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 (“Lei dos Corretores de Imóveis”). Adicionalmente, o investimento no “*Scena High Life*” será regido pelos instrumentos que compõem o CIC e demais instrumentos e documentos relacionados ao Empreendimento.
- **Informações sobre o Empreendimento:** As principais características do Empreendimento encontram-se descritas na seção III - “Descrição do Empreendimento”, pág. 10 e seguintes, deste Prospecto.
- **Informações Complementares:** Quaisquer informações complementares ou esclarecimentos sobre o Empreendimento e a Oferta poderão ser obtidos com a Ofertante, no endereço constante da seção I - “Identificação da Ofertante e da Administradora Condominial”, à pág. 04 deste Prospecto, ou por meio do seguinte endereço eletrônico: <http://www.scenahighlife.com.br>
- **Declarações:** O modelo da Declaração do Investidor e as demais Declarações exigidas pela Resolução CVM 86 encontram-se anexas a este Prospecto (Anexos I, II e III deste Prospecto págs. 48, 49 e 50, respectivamente). Restando certo de que as declarações da Ofertante e da Administradora Condominial serão anualmente atualizadas, a partir do registro da oferta, enquanto a mesma estiver em curso.

- **Atualização e disponibilização dos documentos da Oferta:** Em conformidade com o artigo 17 da Resolução CVM 86, enquanto a distribuição dos CIC objeto da oferta pública do Empreendimento estiver em curso, a Ofertante:
 - a) disponibilizará ao público, na página do Empreendimento (<http://www.scenahighlife.com.br>), todos os documentos referidos no art. 6º, incisos I, II, IV, V e VI da Resolução CVM 86, bem como fornecerá cópia atualizada do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira do Empreendimento aos corretores de imóveis que participaram da distribuição da oferta;
 - b) obterá dos aceitantes da oferta, por escrito, a declaração prevista no Anexo C da Resolução CVM 86;
 - c) atualizará, anualmente, a partir do registro da oferta, os documentos referidos no art. 6º, incisos I, II, e V da Resolução CVM 86, colocando a respectiva atualização à disposição do público na página do Empreendimento; e
 - d) obterá, anualmente, a partir do registro da oferta, a declaração da Administradora Condominial, na forma prevista no art. 6º, VI da Resolução CVM 86, referente à atualização dos documentos referidos no art. 6º, I e II da Resolução CVM 86.
 - e) ademais, a Ofertante também informará sobre a existência de ônus ou gravames na matrícula do imóvel no qual será operado o Empreendimento.

- **Estruturação Jurídica dos Contratos de Investimento Coletivo (CIC):** a estruturação jurídica dos CIC, ora ofertados, encontra-se explanada com detalhes no item a seguir, denominado **RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS** (seção V – “Resumo das Condições Contratuais”, pág. 20 e seguintes do presente Prospecto).

- **Cessão ou Transferência de Direitos e Obrigações:** Ao Investidor Adquirente cabe alertar que havendo interesse na cessão ou transferência de direitos ou obrigações emergentes do Contrato Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos, esta dependerá de (i) anuência expressa da Ofertante, que aprovará o cadastro do pretendente à aquisição; (ii) pagamento de taxa de serviço e transferência no valor equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor do contrato, atualizado pelo índice

contratualmente previsto; e (iii) assinatura da Ofertante, na qualidade de interveniente anuente, do instrumento de cessão e transferência de direitos e obrigações.¹

¹ Cf. Cláusula Décima Nona *caput* e Parágrafo Único do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

III) DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento, objeto de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei de Condomínio e Incorporações”), é um Empreendimento Imobiliário, sob a forma de Condomínio Edifício, denominado “SCENA HIGH LIFE”, localizado na cidade de Bento Gonçalves, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua General Goes Monteiro nº 773, conforme disposto na matrícula resultante da unificação dos imóveis objeto das matrículas nºs 40.519 e 1.916, do Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Bento Gonçalves/RS, cuja incorporadora é a Ofertante.

O SCENA HIGH LIFE terá natureza mista (*Residence Service* e *Comercial*) e será constituído de 01 (uma) torre, com primeiro, segundo, terceiro, quarto, quinto e sexto subsolo, térreo, mezanino e 14 (quatorze) pavimentos superiores, do segundo ao décimo quinto pavimento, Rooftop e pavimento destinado às áreas técnicas. Em virtude de sua natureza mista, o empreendimento será composto por 03 (três) setores com suas respectivas unidades privativas e áreas condominiais, sendo estes: **(i)** o *Setor Residence Service*, composto pela torre, com acesso de pedestres localizado no térreo, abrigando as 126 (cento e vinte e seis) Unidades Autônomas Apartamentos, que são objeto da presente Oferta Pública, distribuídas do segundo ao décimo quinto pavimentos e respectivas áreas condominiais de uso exclusivo; **(ii)** o *Setor Comercial*, com 04 (quatro) “Lojas”, além de 01 (uma) unidade autônoma “Lavanderia”; e **(iii)** o *Setor Estacionamento*, de natureza comercial, abrigando 90 (noventa) vagas de estacionamento privativas, todas simples e cobertas, sendo 05 (cinco) adaptadas para PNE.

Portanto, as 126 (cento e vinte e seis) Unidades Autônomas Apartamentos, integrantes do *Setor Residence Service*, objeto da presente Oferta, encontram-se distribuídas do segundo ao décimo quinto pavimentos do empreendimento e, além das disposições constantes na Minuta da Convenção de Condomínio do empreendimento, estão submetidas ao regramento do Regimento da Central de Locações, Anexo II da Minuta da Convenção de Condomínio.

A incorporação e construção do empreendimento é de responsabilidade da Ofertante. Dito Empreendimento foi aprovado e licenciado pela Prefeitura Municipal de Bento Gonçalves/RS, em 28 de abril de 2025.

Os Serviços de Administração Condominial e Serviços Adicionais serão de responsabilidade da Administradora Condominial, sendo que alguns destes serviços serão custeados pela cota

condominial (caráter obrigatório) e outros serão contratados à parte (caráter opcional), na modalidade *pay-per-use*².

O prazo para conclusão das obras do empreendimento, com a expedição da Carta de Habite-se é de 48 (quarenta e oito) meses, cujo termo inicial será de 180 (cento e oitenta) dias contados do lançamento comercial do empreendimento³, ficando expressamente admitida pelas partes, sem incidência de qualquer multa, penalidade, perdas e danos ou lucros cessantes, uma tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias no prazo previsto para conclusão da obra⁴. Ademais, o prazo para término das obras encontra ressalva nas hipóteses de caso fortuito ou força maior⁵.

As Unidades Autônomas Apartamentos integrantes do *Setor Residence Service* e respectivas áreas comuns que lhes correspondem serão entregues totalmente mobiliadas, equipadas e decoradas⁶ conforme especificações definidas em projetos quando do início da operação do Empreendimento. A responsabilidade pela entrega do Empreendimento totalmente equipado e mobiliado para que possa ser operado pela Administradora Condominial é da Ofertante.

A Administradora Condominial, em até 06 (seis) meses antes da data prevista para concessão da Carta de Habite-se do Empreendimento, convocará Assembleia Geral Ordinária de Instalação de Condomínio Sem Uso, visando deliberar acerca (i) do valor de Taxa de Administração; e (ii) do valor necessário das despesas pré-operacionais e de capital de giro inicial, para pagamento das despesas iniciais de operação do Empreendimento, tais como: custos envolvidos na seleção, contratação e treinamento de funcionários que trabalharão na operação do Empreendimento etc.⁷ Tais valores, elencados nos itens “(i)” e “(ii)” deste parágrafo, serão suportados pelo Investidor Adquirente, desde a Assembleia Geral Ordinária de Condomínio Sem Uso⁸. Além disso, nos 90 (noventa) dias antecedente à data prevista para conclusão das obras do Empreendimento, a Administradora Condominial enviará notificação ao Investidor Adquirente, ao efeito de promover o

² Cf. Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços, em suas cláusulas 1.1.1., 1.3. e 1.4.

³ Cf. Cláusula Primeira, Item 5.1. do Quadro Resumo do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

⁴ Cf. Cláusula Primeira, Item 5.2. do Quadro Resumo do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

⁵ Cf. Parágrafo Único da Cláusula Décima Terceira do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

⁶ Cf. Cláusula Primeira, Item 3.2. do Quadro Resumo do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

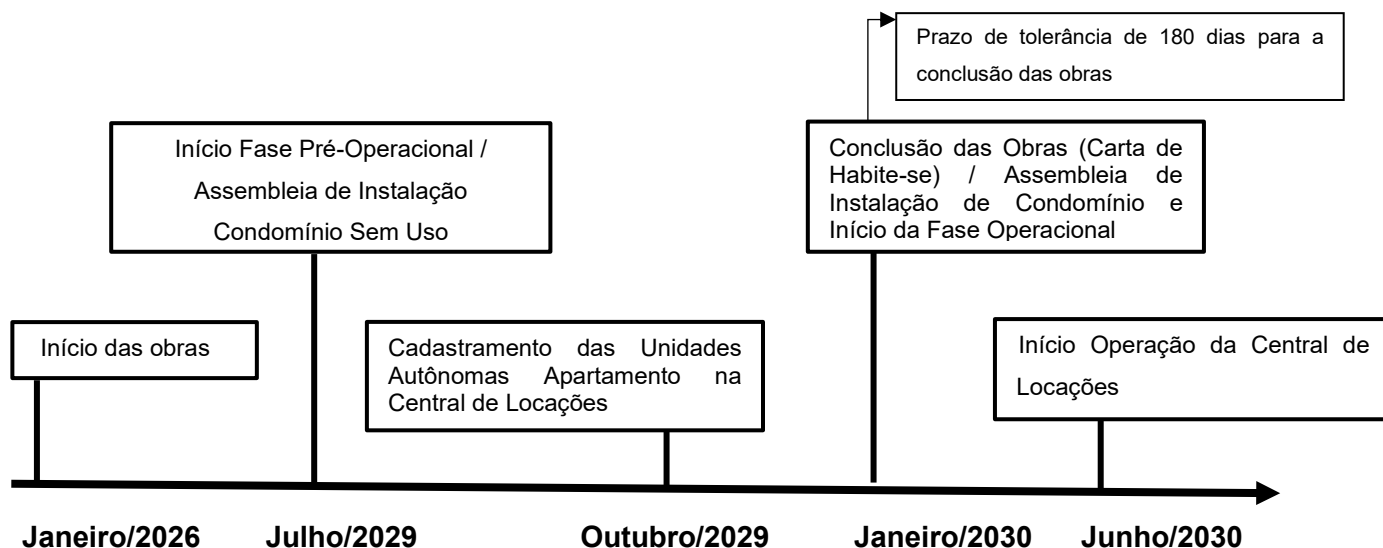
⁷ Cf. Art. 52º, Parágrafo Terceiro, da Minuta da Convenção de Condomínio.

⁸ Cf. Cláusula Décima Sétima, Parágrafo Terceiro, do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

cadastro de sua Unidade Autônoma Apartamento na Central de Locações, sendo certo que inicialmente todos os apartamentos deverão integrar a Central de Locações⁹.

A Ofertante e a Administradora Condominial estimam que a Central de Locações do Empreendimento estará operando formalmente em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de obtenção da Carta de Habite-se, ainda que os Serviços de Administração Condominial e Serviços Adicionais, oferecidos pela Administradora Condominial, estejam funcionando em regime de *soft open*¹⁰.

Abaixo, resumidamente, segue cronograma esquematizado das principais estimativas de datas e eventos que antecedem a abertura do Empreendimento e o início de sua operação:



(*) Poderá haver alteração na data prevista para início da operação da Central de Locações, caso seja aplicado o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para conclusão das obras.

A partir do início da Fase Operacional, o Empreendimento será administrado, pelo prazo de 10 (dez) anos¹¹ pela Administradora Condominial, sendo que neste primeiro período de contratação – primeiros dez anos – será acrescido o período de Fase Pré-Operacional. Dita Fase Pré-Operacional está estimada para iniciar nos 06 (seis) meses anteriores a data prevista para

⁹ Cf. Item 1.5., da Cláusula Primeira, do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta da Convenção de Condomínio.

¹⁰ Cf. Item 1.4., da Cláusula Primeira, do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta da Convenção de Condomínio.

¹¹ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.7. do Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços.

concessão da Carta de Habite-se do Empreendimento¹². O prazo do *Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços* poderá ser renovado automaticamente por igual período – dez anos – na ausência de manifestação em contrário, feita por escrito, com no mínimo de 90 (noventa) dias de antecedência da data final do prazo de vigência e de suas eventuais renovações¹³.

Em que pese a Administradora Condominial seja empresa com *expertise* em gestão condominial e de prestação de serviços, esta poderá contar com apoio e parceria de empresa de administração de condomínios, que possua renomada experiência em administração de condomínios edifícios¹⁴, de acordo com os padrões estabelecidos para este tipo de empreendimento, o qual irá operar sob a denominação de “SCENA HIGH LIFE”.

¹² Cf. Cláusula Primeira, Item 1.7. e 1.7.1. do Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços.

¹³ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.7.3. do Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços.

¹⁴ Cf. Alínea “g” das Considerações Iniciais do Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços.

IV) PRINCIPAIS CONCEITOS QUE ENVOLVEM O EMPREENDIMENTO

1. Incorporação Imobiliária

O Empreendimento “SCENA HIGH LIFE” será desenvolvido como incorporação imobiliária, de forma que sua estrutura jurídica é regulada pela Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591 de 16/12/1964). A incorporação imobiliária define-se como uma atividade empresarial exercida com o objetivo de produzir e alienar, durante o período de construção, unidades autônomas em condomínios edifícios, podendo ter fins residenciais ou não. No caso específico do Empreendimento “SCENA HIGH LIFE” serão objeto de alienação (Oferta) 126 (cento e vinte e seis) Unidades Autônomas Apartamentos, as quais poderão ser destinadas à locação, por meio da Central de Locações, que será operada e gerida tão somente pela Administradora Condominial¹⁵ e, em razão disso, deverá o Investidor Adquirente deverá observar todo o Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio para ingressar, reingressar e retirar de sua Unidade Autônoma Apartamento de dita Central. A alienação das Unidades Autônomas Apartamentos durante o período de construção viabiliza, justamente, a captação dos recursos necessários ao desenvolvimento da incorporação imobiliária.

Dessa forma, as Unidades Autônomas Apartamentos, integrantes do *Setor Residence Service*, objeto da presente Oferta de CIC, são parcelas da edificação vinculadas a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, as quais, através da incorporação imobiliária, resultarão, ao término da obra, na criação de unidades autônomas completamente individualizadas e com matrícula específica junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Bento Gonçalves/RS.

Outrossim, para que seja realizada a alienação das Unidades Autônomas Apartamentos, deve ser elaborado um Memorial de Incorporação, o qual é uma espécie de dossiê para a incorporação e reúne peças e informações de natureza jurídica, técnica e financeira a respeito da incorporação a ser realizada, inclusive com a previsão da destinação a ser dada ao imóvel, o projeto de construção aprovado e a minuta da convenção de condomínio a ser futuramente utilizada. O registro do Memorial de Incorporação assegura que o Incorporador se enquadre nas figuras legais que o autorizam a realizar a Incorporação.

¹⁵ Cf. Cláusula Vigésima Segunda, alínea “c” do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas em Construção e Outros Pactos.

Ademais, a Lei de Condomínios em Edificações e Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591 de 16/12/1964) impõe ao incorporador e ao construtor a responsabilidade civil e criminal pela consecução do Empreendimento Imobiliário desenvolvido como forma de proteger os adquirentes dos imóveis contra os riscos inerentes ao negócio. Diante disso, a Lei garante que os riscos civis e criminais decorrentes de danos causados, contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outros, sejam imputados à Incorporadora, de modo que os adquirentes dos imóveis (Unidades Autônomas Apartamentos) não poderão ser responsabilizados por danos ocorridos nesta fase de construção e conclusão do Empreendimento.

Por motivos atinentes a questões tributárias relativas à Incorporadora Ofertante, será instituído patrimônio de afetação para a incorporação do Empreendimento¹⁶.

Desta forma, a incorporação do Empreendimento ficará submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as suas acessões, bem como os demais bens e direitos vinculados ao dito Empreendimento, manter-se-ão apartados do patrimônio da Incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das Unidades Autônomas Apartamentos aos respectivos adquirentes, conforme o disposto na Lei nº 10.931 de 02/08/2004.

2. Natureza do Empreendimento

O Empreendimento “SCENA HIGH LIFE” possui natureza mista (*Residence Service* e *Comercial*), em face disso, se caracterizará pela disponibilização, no *Setor Residence Service*, de certos Serviços de Administração Condominial e Serviços Adicionais, alguns destes em caráter obrigatórios, estipulados nos itens 1.1.1. e 1.3. do *Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços*, os quais serão custeados por todos adquirentes (investidores) de Unidades Autônomas Apartamentos mediante rateio na quota condominial, bem como outros serviços, em caráter opcional, nos termos do item 1.4. do *Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços*, que poderão ser contratados pelos adquirentes e/ou ocupantes das Unidades Autônomas Apartamentos, tais serviços também serão denominados de serviços *pay-per-use*.¹⁷

¹⁶ Cf. Cláusula Vigésima Terceira do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

¹⁷ Cf. Cláusula Primeira, Item 2.3., do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

Toda esta gama de Serviços de Administração Condominial e Serviços Adicionais serão oferecidos e administrados por Administradora Condominial, a qual centraliza a operação do Empreendimento, prestando diretamente os serviços ou mediante a contratação de terceiros especializados. O Empreendimento Imobiliário ora objeto da presente Oferta contará com uma Central de Locações a ser operada sobre o *Setor Residence Service*, sendo que, todas as características explanadas no presente item se aplicam integralmente ao Empreendimento. Para mais informações sob a Central de Locações, consulte o item "3" imediatamente abaixo.

3. Central de Locações

É o sistema pelo qual os investidores adquirentes destinam o uso de suas Unidades Autônomas Apartamentos, integrantes do *Setor Residence Service*, para fins de locação pela Administradora Condominial, a qual disponibilizará ditas unidades no mercado para locação por terceiros interessados em utilizar, ocupar e desfrutar do Empreendimento.

A locação das Unidades Autônomas Apartamentos será realizada por meio de aplicativo (a "Central de Locações"), com regras pré-definidas, a ser gerido e administrado pela Administradora Condominial com exclusividade. Deste modo, não será permitida a locação de Unidades Autônomas Apartamentos diretamente pelo adquirente ou por meio de empresas terceiras, ou ainda através de plataformas digitais de intermediação¹⁸.

Para acessar todas as informações, regras e condições da Central de Locações, o Investidor Adquirente deve proceder com a leitura integral e cuidadosa do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta da Convenção de Condomínio.

4. FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment)

É o conjunto de bens e ativos necessários à vestimenta, decoração, mobília e equipagem do *Setor Residence Service* do Empreendimento, incluídas as Unidades Autônomas Apartamentos e suas respectivas áreas de uso comuns. O Memorial Descritivo de Acabamentos e Planilha FF&E do Empreendimento são anexos do *Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos*¹⁹, e são os documentos onde consta a listagem completa

¹⁸ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.1., do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta da Convenção de Condomínio.

¹⁹ Cf. Cláusula Primeira, Item 3.2. e Cláusula Décima Segunda, ambas do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

de todos os equipamentos, mobília, decoração e enxoval que serão entregues pela Incorporadora Ofertante com o Empreendimento.

6. Principais empresas envolvidas no desenvolvimento e na implantação do Empreendimento.

6.1. Ofertante: SPE GENERAL GOES MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

A Ofertante SPE GENERAL GOES MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. é a empresa responsável por identificar a área, elaborar e aprovar os projetos arquitetônicos, selecionar e contratar a(s) comercializadora(s) imobiliária(s), bem como providenciar a execução da obra do Empreendimento, a qual, no caso da presente Oferta, será integralmente executada por ela mesma.

Compete também à Incorporadora promover o registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, do Memorial de Incorporação e da Minuta da Convenção de Condomínio, nos termos da Lei nº 4.591 de 16.12.1964 (Lei de Incorporações), ressaltando que uma das funções desse registro é dar publicidade a terceiros, especialmente ao Investidor Adquirente das Unidades Autônomas Apartamentos. Ademais, a Incorporadora Ofertante, é a única e principal responsável pela construção e entrega do Empreendimento, isto porque a fase de construção é regida pela Lei nº 4.591 de 16/12/1964 (Lei de Incorporações), a qual impõe ao incorporador a responsabilidade civil e criminal pela consecução do Empreendimento Imobiliário desenvolvido como forma de proteger os adquirentes das Unidades Autônomas Apartamentos contra os riscos inerentes ao negócio. Em decorrência disto, a referida Lei garante que os adquirentes das Unidades Autônomas Apartamentos não poderão ser responsabilizados por danos ocorridos na fase de construção e conclusão do Empreendimento.

Por fim, compete também à Ofertante a seleção e contratação da Administradora Condominial que irá operar e administrar o Empreendimento.

6.2. Administradora Condominial: STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.

É a empresa responsável por promover a operação e gestão do Empreendimento, segundo os padrões indicados pela Incorporadora Ofertante, utilizando, para tanto, sua *expertise* e *know-how*. Na Fase Pré-Operacional (anterior ao início da operação do Empreendimento), a

Administradora Condominial será a responsável por convocar a Assembleia Geral Ordinária de Instalação de Condomínio Sem Uso²⁰, visando a deliberação acerca: (a) do valor de Taxa de Administração²¹, oportunidade em que apresentará o competente orçamento para o primeiro período de operação do Empreendimento; bem como (b) o valor necessário para despesas pré-operacionais e capital de giro inicial, suficientes ao custeio das despesas iniciais da operação do Empreendimento. Competirão também à Administradora Condominial o fornecimento dos Serviços de Administração Condominial e Serviços Adicionais (tanto aqueles de caráter obrigatório quanto os de caráter opcional)²², bem como a seleção, treinamento e contratação de pessoal para trabalhar no Empreendimento, dentre outros deveres elencados na Cláusula Segunda, Item 2.1., alíneas “a” a “r”, do *Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços*.

Caberá, ainda, à Administradora Condominial (i) o estabelecimento anual da Política de Preços dos locativos²³, a ser apresentada e votada em Assembleia Geral Ordinária, que se realizará no primeiro trimestre de cada ano²⁴ e (ii) o pagamento ao Investidor Adquirente dos locativos apurados mensalmente com sua Unidade Autônoma Apartamento pela Central de Locações²⁵.

6.4. Comercializadora(s) imobiliária(s)

A venda e distribuição das Unidades Autônomas Apartamentos integrantes da presente Oferta será intermediada exclusivamente por corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, como ocorre em negócios imobiliários propriamente ditos, o que torna plenamente dispensável a contratação de qualquer instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários. Para maiores informações a respeito dos corretores e sociedades de corretores que estão autorizados pela Ofertante a intermediar as vendas das Unidades Autônomas Apartamentos objeto desta Oferta verificar listagem contida na seção X – “Sociedade Corretora Autorizada para Distribuição dos CIC”, pág. 38 e seguintes, do presente Prospecto.

²⁰ Cf. Art. 52º, Parágrafo Terceiro, da Minuta da Convenção de Condomínio.

²¹ Cf. Cláusula Quarta do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

²² Cf. Cláusula Primeira, Itens 1.1.1., 1.3. e 1.4 do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

²³ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.7., do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta da Convenção de Condomínio.

²⁴ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.8., do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta da Convenção de Condomínio.

²⁵ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.10., do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta da Convenção de Condomínio.

Os corretores individuais e/ou sociedades de corretores credenciados pela Ofertante serão os principais responsáveis pela transmissão das informações sobre o produto para os futuros investidores adquirentes e pelo fechamento do negócio.

V) RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

1. Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos

Por meio do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos, a Incorporadora do Empreendimento promete vender e entregar aos Investidores Adquirentes (compradores) as Unidades Autônomas Apartamentos integrantes do *Setor Residence Service* do Empreendimento.

Integram o preço total ajustado para a compra e venda das Unidades Autônomas Apartamentos (i) todos os gastos envolvidos na aquisição, montagem e instalação dos itens de mobília, decoração, enxoval e equipamentos que irão guarnecer a referida unidade e das áreas comuns do referido Empreendimento, conforme os itens especificados na “Planilha FF&E”, anexa ao referido contrato de promessa de compra e venda²⁶ e (ii) o valor da taxa de intermediação imobiliária (comissão de corretagem)²⁷.

A Ofertante poderá realizar alterações na mobília, enxoval, equipamentos e decoração prometidos, desde que seja mantido o nível ou exceda, aqueles previstos na Planilha FF&E anexa ao contrato de promessa de compra e venda de unidades do Empreendimento²⁸.

Por sua vez, cabe destacar que não integra o preço para aquisição da Unidade Autônoma Apartamento os valores referentes ao pagamento das despesas pré-operacionais e de capital de giro inicial, necessários ao início da operação do Empreendimento²⁹. O valor de tais rubricas será ajustado e informado aos adquirentes quando da realização da Assembleia Geral Ordinária de Instalação de Condomínio Sem Uso³⁰, que deverá ocorrer no prazo de até 06 (seis) meses antes da data prevista para concessão da Carta de Habite-se do Empreendimento³¹, tal como inclusive

²⁶ Cf. Cláusula Primeira, Item 4.1., do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos e Página 70 do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e Mercadológica.

²⁷ Cf. Cláusula Primeira, Item 4.1. do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos e Página 70 do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e Mercadológica.

²⁸ Cf. Cláusula Décima Segunda, Parágrafo Terceiro, do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

²⁹ Cf. Página 70 do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e Mercadológica.

³⁰ Cf. Cláusula Décima Sétima, Parágrafo Terceiro, do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

³¹ Cf. Art. 52º, Parágrafo Terceiro, da Minuta de Convenção de Condomínio.

registrado à pág. 70 do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e Mercadológica, eis que não foi possível estimar neste momento.

Todas as Unidades Autônomas Apartamentos integrantes do *Setor Residence Service* do Empreendimento poderão ser destinadas à locação, por meio da Central de Locações, sendo certo contudo, que inicialmente, todas as unidades integrarão dita Central de Locações e, posteriormente, desde que observadas as regras estipuladas para tanto, poderão ser retiradas e/ou reingressadas³². A Central de Locações será operada e gerida somente pela Administradora Condominial, durante o prazo de vigência do *Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços*³³. O Investidor Adquirente, portanto, deverá observar todo o Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio para utilização de sua Unidade Autônoma Apartamento.

O Investidor Adquirente (comprador) receberá os locativos auferidos mensalmente pela Central de Locações, referentes à sua Unidade Autônoma Apartamento, os quais serão apurados com base nas diárias fechadas até o dia 20 (vinte) do mês subsequente, sendo certo que o pagamento ocorrerá em até 30 (trinta) dias após o referido fechamento³⁴, com a condição de efetiva existência de locativos no mês findo.

Nesse sentido, destaca-se, tendo em vista a necessidade de manutenção da operação da Central de Locações do *Setor Residence Service* do Empreendimento, que **é vedado ao Investidor Adquirente (comprador) a retirada da Unidade Autônoma Apartamento da Central de Locações quando o número de unidades disponíveis para locação de igual tipologia for igual ou menor do que 50% (cinquenta por cento) do total destas unidades no Empreendimento**³⁵. Ainda, deverão ser observadas as condições constantes na Cláusula Terceira, item 3.2., do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio, em relação ao ingresso e reingresso da Unidade Autônoma Apartamento na Central de Locações.

³² Cf. Cláusula Primeira, Item 2.5., do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

³³ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.7., do Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços.

³⁴ Cf. Cláusula Vigésima Segunda, alínea “b” do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

³⁵ Cf. Cláusula Terceira, Item 3.3., do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta da Convenção de Condomínio.

Na hipótese de que os Adquirentes solicitem a retirada de sua Unidade Autônoma Apartamento da Central de Locações ao mesmo tempo, **esclarece-se que o critério de preferência a ser utilizado será a ordem cronológica da chegada deste pedido de retirada na Central de Locações, sendo certo que os Adquirentes que ficarem impedidos, por ora, de retirar sua Unidade Autônoma Apartamento da Central de Locação, ficarão em primeiro lugar na lista de espera para que retirem sua Unidade Autônoma Apartamento tão logo seja possível uma nova retirada da Central de Locações**³⁶.

A prazo para conclusão das obras do Empreendimento é de 48 (quarenta e oito) meses, cujo termo inicial será de 180 (cento e oitenta) dias contados do lançamento comercial do empreendimento, sendo que o Contrato estipula um prazo de tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias para mais na entrega da obra³⁷.

Após a conclusão física das obras, a Incorporadora providenciará a obtenção da Carta de Habitação junto a Prefeitura Municipal de Bento Gonçalves/RS. Em virtude da Promessa de Compra e Venda o Investidor Adquirente (comprador), sem prejuízo de comparecer à vistoria e entrega da Unidade Autônoma Apartamento, confere à Administradora Condominial poderes para que esta faça a vistoria de entrega e receba a chaves de sua Unidade Autônoma Apartamento, quando da conclusão do Empreendimento Imobiliário, bem como para firmar o respectivo “Termo de Vistoria e Entrega da Obra” e outros que se fizerem necessários³⁸.

Ademais disso, alerta-se que havendo interesse pelo Investidor Adquirente (comprador) na cessão ou transferência dos direitos e obrigações emergentes do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos, esta dependerá de (i) anuência expressa da Ofertante, que aprovará o cadastro do pretendente à aquisição; (ii) pagamento de taxa de serviço e transferência no valor equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor do contrato atualizado pelo índice contratualmente previsto; e (iii) assinatura da Ofertante, na qualidade de interveniente anuente, do instrumento de cessão ou transferência de direitos e obrigações³⁹.

³⁶ Cf. Cláusula Terceira, Item 3.3.1. do Anexo II - Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

³⁷ Cf. Cláusula Primeira, Item, 5.1. e 5.2., Quadro Resumo, do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

³⁸ Cf. Cláusula Décima Sétima, Parágrafos Primeiro, Segundo e Terceiro do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

³⁹ Cf. Cláusula Décima Nona *caput* e Parágrafo Único do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

2. Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços

A Ofertante ajustou e firmou este instrumento com a empresa STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.556.793/0001-20, com sede na cidade de Bento Gonçalves/RS, na Rua Emílio Conci nº 203, Sala 02, Anexo 01, Bairro Humaitá, CEP 95.705.058.

O *Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços* tem por objeto a gestão de determinados **Serviços de Administração Condominial** e disponibilização de determinados **Serviços Adicionais** pela Administradora Condominial⁴⁰, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da Instalação do Condomínio, acrescido do prazo ajustado para a fase pré-operacional⁴¹. Alguns destes serviços serão prestados pela Administradora Condominial em caráter obrigatório (custeados por todos os adquirentes mediante rateio na quota condominial⁴²) e outros poderão ser contratados pelos adquirentes e/ou ocupantes das Unidades Autônomas Apartamentos, em caráter opcional, também denominados serviços pay-per-use⁴³.

Os **Serviços de Administração Condominial** e **Serviços Adicionais** a serem geridos e/ou disponibilizados a todos condôminos obrigatoriamente pela Administradora Condominial são os seguintes⁴⁴:

- a) Administração condominial;
- b) Manutenção, limpeza e conservação das áreas comuns condominiais;
- c) Manutenção preventiva dos equipamentos condominiais; e,
- d) Portaria, recepção/concierge e segurança 24 horas.

Ainda, em relação as Unidades Autônomas Apartamentos integrantes da Central de Locações, para além dos serviços prestados em caráter obrigatório acima referidos, também serão prestados os serviços de caráter obrigatório abaixo relacionados⁴⁵:

⁴⁰ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.1. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁴¹ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.7. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁴² Cf. Cláusula Primeira, Item 1.2. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁴³ Cf. Alínea “f”, das Considerações Iniciais do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁴⁴ Cf. Cláusula Primeira, Subitem 1.1.1. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁴⁵ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.3. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

- a) Atividades de marketing e promoção do Empreendimento; e,
- b) Gestão da Central de Locações dos Apartamentos.

Ademais, referido contrato estabelece que são **Serviços de Administração Condominial** e **Serviços Adicionais**, em caráter opcional, a serem prestados diretamente pela Administradora Condominial ou por terceiros, ou ainda por meio de parcerias com terceiros, os abaixo listados:

- a) Serviço de limpeza e arrumação diária dos Apartamentos;
- b) Serviço de lavagem e troca de roupa de cama e roupa de banho dos Apartamentos;
- c) Serviço de café da manhã e alimentação;
- d) Serviços de bem-estar;
- e) Serviços de transporte; e,
- f) Locação de equipamentos.

Tais serviços, elencados nos itens “a” a “f” acima, em que pese sejam prestados em âmbito condominial, poderão ser contratados pelos adquirentes e/ou ocupantes (usuários) das Unidades Autônomas Apartamentos e serão cobrados diretamente do respectivo tomador de serviço, na modalidade *pay-per-use*⁴⁶.

A Administradora Condominial, pela gestão e disponibilização dos **Serviços de Administração Condominial** e **Serviços Adicionais** fará jus ao recebimento mensal de uma Taxa de Administração⁴⁷, a título de serviço operacional.

A Taxa de Administração será definida por ocasião da Assembleia Geral Ordinária de Condomínio Sem Uso, que se realizará no prazo de até 06 (seis) meses antes da data prevista para concessão da Carta de Habite-se e será calculada multiplicando-se o valor deliberado na Assembleia, com base na fração ideal de cada proprietário de unidades componentes do Empreendimento, até o dia 1º (primeiro) de cada mês⁴⁸. O valor da Taxa de Administração não será superior ao valor total de R\$ 6.930,00 (seis mil e novecentos e trinta reais), considerando-se o valor máximo de R\$ 55,00 (cinquenta e cinco reais) por unidade⁴⁹. Ainda, referida Taxa de Administração será corrigida anualmente desde a data de celebração do *Contrato de Administração Condominial*

⁴⁶ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.4. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁴⁷ Cf. Cláusula Quarta, Item 4.1. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁴⁸ Cf. Cláusula Quarta, Item 4.1.1. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁴⁹ Cf. Cláusula Quarta, Item 4.1.1. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

e de *Prestação de Serviços*, pela variação positiva e acumulada do IPCA e, em caso de extinção deste, pelo IGP-M/FGV⁵⁰.

O pagamento mensal da remuneração da Administradora Condominial se iniciará a partir da data de realização da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio⁵¹. E, caso ocorra atraso nos pagamentos devidos à Administradora Condominial, por motivos imputáveis à Ofertante, sobre o valor devido, incidirá a correção monetária ocorrida no período, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além de multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do débito⁵².

De forma específica, o *Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços* regula os direitos e deveres da Administradora Condominial enquanto administradora e gestora do Empreendimento. A contratação da Administradora Condominial como administradora do Empreendimento justifica-se pela necessidade de promover a exploração econômica do Setor Residence Service de forma una e coesa. Portanto, são deveres da Administradora Condominial, enquanto administradora do Empreendimento, quando da instalação do condomínio⁵³:

- a) Proceder à administração condominial, supervisionando e controlando os concessionários e/ou terceiros que prestarem serviços para o Condomínio, observando, para tanto, as disposições da legislação em vigor, os regulamentos emanados dos poderes públicos, as normas e rotinas trabalhistas, a Minuta de Convenção de Condomínio, seu Anexo II - Regimento da Central de Locações e as deliberações tomadas nas Assembleias Gerais;
- b) Atuar como Síndico do Condomínio pelo prazo em que vigorar o contrato de administração condominial e prestação de serviços, nos termos da indicação constante do Art. 52º da Minuta de Convenção de Condomínio;
- c) Elaborar o Orçamento Anual relativo a cada exercício financeiro, no qual deverão constar os desembolsos, as principais metas previstas para o ano e as linhas gerais das políticas que serão desenvolvidas ao longo do período anual. O exercício financeiro será o período de tempo compreendido entre os dias 1º de janeiro e 31 de dezembro de cada ano;
- d) Manter os livros de contas e o registro de contabilidade do Condomínio de maneira apropriada, conforme requerido pelas leis aplicáveis e de acordo com a melhor prática de

⁵⁰ Cf. Cláusula Quarta, Item 4.1.1. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁵¹ Cf. Cláusula Quarta item 4.1.2. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁵² Cf. Cláusula Quarta, Item 4.1.3., do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁵³ Cf. Cláusula Segunda, Item 2.1. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

contabilidade que esteja prevalecendo no Brasil, preparando os balancetes e demonstrativos que se fizerem necessários;

- e) Criar, revisar e implantar, de acordo com seus padrões e procedimentos operacionais, os programas de manutenção, conservação e reposição dos bens condominiais;
- f) Executar os serviços relativos à indicação, treinamento, supervisão, apoio e substituição de empregados do Condomínio;
- g) Selecionar, admitir e demitir empregados alocados no Condomínio, agindo em nome e às expensas deste, submetendo-os à legislação aplicável, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários, benefícios, e definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes quando do início da prestação dos serviços objeto do contrato e o Orçamento Anual;
- h) Impor diretamente aos Condôminos e usuários do Condomínio a fiel observância da Minuta da Convenção de Condomínio e seu Anexo II - Regimento da Central de Locações, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das áreas comuns e das unidades autônomas apartamentos;
- i) Convocar nas épocas próprias e sempre que necessário, caso o Síndico não o faça, Assembleias Gerais Ordinárias e/ou Extraordinárias, especialmente, mas não exclusivamente, quando houver necessidade de arrecadação de verbas para cobrir despesas e desembolsos extraordinários, bem como para aprovação de contas e do Orçamento Anual;
- j) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do Condomínio, sendo vedada qualquer forma de obtenção de empréstimo ou constituição de dívida, sem a prévia e expressa anuência do Conselho Fiscal;
- k) Responsabilizar-se pela guarda de todos os documentos de interesse do Condomínio, inclusive os relativos à folha de pagamento de empregados ou custeados pelo Condomínio, seus livros fiscais atuais e de Exercícios Financeiros já findos, mantendo os documentos relativos à contabilidade do Condomínio, de cada mês, agrupados e acondicionados em pastas para consulta de qualquer interessado, no Condomínio (o “Arquivo”);
- l) Manter o Arquivo referente ao Condomínio e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos anos exercícios financeiros findos;
- m) Atender a todas as exigências emanadas do Poder Público, que sejam de responsabilidade do Condomínio, em especial aquelas relativas à segurança das pessoas e da edificação, bem como em relação a questões trabalhistas, previdenciárias e tributárias, assim como acompanhar as inspeções dos órgãos públicos, devendo, para tanto, disponibilizar todas

as informações, dados, recursos e documentos necessários ao cumprimento destas obrigações;

- n) Promover a cobrança e o recebimento de todas as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, devidas pelos Condôminos das Unidades Autônomas Apartamentos;
- o) Contabilizar a crédito do Condomínio eventuais receitas condominiais, assim como as penalidades moratórias, os frutos de aplicações financeiras; por outro lado, debitará todas as despesas havidas, decorrentes de seu funcionamento, manutenção e conservação, mantendo essa escrituração permanentemente em dia;
- p) Manter uma reserva monetária para proceder com o pagamento de pequenos valores de caráter emergencial;
- q) Recolher em conta especificamente destinada a este fim um valor mensal referente ao fundo de reserva condominial, se previsto na Minuta de Convenção de Condomínio; e,
- r) Gerir e administrar a Central de Locações, de acordo com o Anexo II - Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

Visando a funcionalidade dos Serviços de Administração Condominial e Serviços Adicionais, restou ajustado pelo *Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços* que as áreas comuns de uso condominial do Empreendimento ficarão disponíveis para exploração comercial, a qual poderá ser realizada diretamente pela Administradora Condominial ou por terceiro contratado especificamente para este fim⁵⁴ - neste último caso (contratação de terceiro), a Administradora Condominial definirá as regras e procedimentos a serem adotadas para que os serviços sejam prestados de acordo com seus padrões operacionais⁵⁵. A cessão dessas áreas comuns condominiais do Empreendimento é realizada no ato de assinatura do contrato, em caráter de comodato gratuito, de modo que a Ofertante cede o uso e a posse das áreas para a Administradora Condominial em caráter não oneroso pelo prazo que perdurar o contrato⁵⁶.

Amparada em sua experiência profissional, a Administradora Condominial elencará os seguros que entende que devem ser contratados pelo Condomínio, visando assegurar tanto o patrimônio dos investidores adquirentes (condôminos), quanto as atividades empreendidas no

⁵⁴ Cf. Cláusula Quinta, Item 5.1. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁵⁵ Cf. Cláusula Quinta, Item 5.3. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁵⁶ Cf. Cláusula Quinta, Item 5.2. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

Empreendimento, sendo certo que o custeio se fará com os recursos alocados no orçamento operacional anual⁵⁷.

Em relação à multa incidente em caso de eventual rescisão do *Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços* por qualquer uma das partes, antes de findo o prazo contratual, cujo marco inicial será contado a partir da data de realização da Assembleia Geral Ordinária de Instalação de Condomínio Sem Uso, esta penalidade restou pactuada, em favor da parte lesada, no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do montante total devido à título de remuneração da Administradora Condominial (Taxa de Administração⁵⁸) multiplicado pelo número de meses que ainda restar até o final do prazo do contrato⁵⁹. Ainda, se a Ofertante denunciar o contrato, pleiteando a rescisão unilateral e imotivada do mesmo, além da penalidade prevista no parágrafo anterior (20%), esta deverá pagar à Administradora Condominial, à título de perdas e danos e lucros cessantes, o valor equivalente a 20% (vinte por cento) da média mensal da remuneração recebida pela Administradora Condominial nos últimos 12 (doze) meses de operação pelo número de meses que ainda restar até o fim do contrato⁶⁰.

Além disso, está pactuado na Cláusula Décima do *Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços*, que constituirá hipótese de término do contrato, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos: **(a)** a violação, o inadimplemento ou o não cumprimento, em qualquer aspecto substancial por uma das partes, de quaisquer avenças, obrigações ou acordos previstos no contrato – neste caso, deverão ser observados os itens 10.2., 10.3. e 10.4., da Cláusula Décima do *Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços*; **(b)** se for decretada falência de qualquer das partes, se qualquer das partes for dissolvida, liquidada, declarada insolvente, ou caso qualquer das partes contratantes requeira recuperação extrajudicial ou judicial; e **(c)** a Ofertante promover qualquer ato que comprometa a regular e pacífica posse direta do imóvel pela Administradora Condominial⁶¹.

Destaca-se, ainda que seja rescindido o contrato por inadimplemento da Administradora Condominial, esta fará jus ao recebimento de sua remuneração pendente de pagamento, porém deverá arcar com o pagamento das penalidades e indenizações decorrentes de seu

⁵⁷ Cf. Cláusula Sexta, Item 6.1., do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁵⁸ Cf. Cláusula Quarta, Itens 4.1. e 4.1.1. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁵⁹ Cf. Cláusula Nona do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁶⁰ Cf. Cláusula Nona, Item 9.1.1. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁶¹ Cf. Cláusula Décima, Item 10.1. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

inadimplemento, de modo que será admitida a compensação, ainda que parcial, de valores⁶². Contudo, caso a resolução do contrato se dê por inadimplemento da Ofertante/Condomínio, a Administradora Condominial fará jus ao recebimento de sua remuneração pendente, bem como do montante referente às penalidades e indenizações decorrentes do mencionado inadimplemento⁶³.

3. Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio

Por meio do Anexo II da Minuta de Convenção de Condomínio, o qual trata acerca do Regimento da Central de Locações do *Setor Residense Service* do Empreendimento, estão determinadas todas as regras para a locação das Unidades Autônomas Apartamentos do Empreendimento.

Os Investidores Adquirentes (condôminos) farão a locação por meio de um aplicativo (a “Central de Locações”), o qual terá regras pré-definidas e será gerido e administrado pela própria Administradora Condominial, com exclusividade⁶⁴. Deste modo, não é permitida a locação das Unidades Autônomas Apartamentos diretamente ou por meio de terceiras empresas, ou ainda através de plataformas digitais de intermediação⁶⁵.

As Unidades Autônomas Apartamentos, disponibilizadas para fins de locação, deverão estar mobiliadas, equipadas e decoradas tais como foram entregues pela Ofertante ao Investidor Adquirente, sendo deste último a responsabilidade pela manutenção adequada para que a unidade esteja dentro do padrão do Empreendimento⁶⁶.

Nos 90 (noventa) dias anteriores ao prazo previsto para conclusão das obras do Empreendimento, a Administradora Condominial enviará notificação por meio eletrônico aos Investidores Adquirentes para que estes procedam com o cadastramento de sua Unidade Autônoma Apartamento na Central de Locação, a fim de que as mesmas possam ser destinadas à locação,

⁶² Cf. Cláusula Décima, Item 10.5. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁶³ Cf. Cláusula Décima, Item 10.5. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁶⁴ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.1. do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

⁶⁵ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.1. do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

⁶⁶ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.3. do Anexo II - Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

sendo certo que inicialmente todas as Unidades Autônomas Apartamentos deverão integrar a Central de Locações⁶⁷.

A Central de Locações deverá estar operando formalmente em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de concessão da Carta de Habite-se do Empreendimento, ainda que os Serviços de Administração Condominial e Serviços Adicionais estejam funcionando em regime de *soft open*⁶⁸.

Conforme estipula a Cláusula Primeira, Item 1.6. do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio, para efeito da ordem de oferta para as futuras locações das Unidades Autônomas Apartamentos, a Administradora Condominial realizará sorteio estabelecendo a ordem de preferência das unidades ofertadas a locação. Tão logo seja estabelecida a ordem de preferência esta será observada na disponibilização das unidades na Central de Locações, sendo certo que, uma vez locada, a unidade passará a integrar o final da fila e assim por diante, estabelecendo-se, portanto, uma rotatividade.

A Política de Preços aplicável à Central de Locações, assim como as deduções dos locativos obtidos estão devidamente explicados na seção VI – Remuneração dos Adquirentes dos Contatos de Investimento Coletivo, pág. 32 e seguintes, deste Prospecto.

Constituem obrigações dos adquirentes que disponibilizarem sua Unidade Autônoma Apartamento na Central de Locações as seguintes⁶⁹:

- a) Assegurar que a Administradora Condominial, salvo exceções previstas no Regimento, tenha total independência e discricionariedade para tomar toda e qualquer decisão a respeito da operação e gerenciamento da locação, permitindo-lhe o exercício da posse mansa e pacífica das unidades autônomas;
- b) Manter a Unidade Autônoma Apartamento com decoração, equipamentos padronizados, bem como em bom estado de conservação e utilização, conforme as orientações da Administradora Condominial, ressarcindo esta última por despesas que virem a incorrer em eventual reparação que levar a efeito por conta da destinação do uso para locação;

⁶⁷ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.5. do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

⁶⁸ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.4. do Anexo II – Regimento Interno da Minuta de Convenção de Condomínio.

⁶⁹ Cf. Cláusula Segunda, Item 2.1. do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

- c) Reunir-se com a Administradora Condominial sempre que conveniente ou necessário;
- d) Cumprir com as obrigações de pagamento assumidas; e
- e) Sob nenhuma hipótese, destinar a Unidade Autônoma Apartamento para fins de locação fora das regras previstas no Anexo II da Minuta da Convenção de Condomínio.

Cabe referir que na hipótese de que o titular de Unidade Autônoma Apartamento, submeta sua unidade à Central de Locações, não a retire, e mesmo assim queira utilizá-la, deverá pagar a taxa de 15% (quinze por cento), prevista na alínea “a” do item 1.11 do Anexo II da Minuta de Convenção de Condomínio⁷⁰.

Acerca do ingresso, retirada e reingresso da Unidade Autônoma Apartamento na Central de Locações estes deverão ser todos realizados por meio do aplicativo e somente poderão ser realizados nos períodos específicos determinados pela Administradora Condominial, os quais serão determinados e informados aos condôminos durante a fase pré-operacional do empreendimento, respeitados os termos e condições do Anexo II da Minuta de Convenção de Condomínio⁷¹.

Para fins de ingresso e reingresso de Unidade Autônoma Apartamento na Central de Locações, deverão ser observadas as seguintes condições⁷²:

- a) A Unidade Autônoma Apartamento deverá estar mobiliada, equipada e decorada de acordo com o padrão do Empreendimento, os quais poderão ser readequados, correndo os gastos para eventual manutenção/adequação por conta do condômino titular (adquirente) da respectiva unidade;
- b) A Unidade Autônoma Apartamento que tiver sido retirada da Central De Locações, uma vez que seja novamente disponibilizada, passará a integrar a lista das unidades disponíveis para locação na última posição dentre aquelas disponíveis de mesma tipologia;
- c) A Unidade Autônoma Apartamento poderá ser retirada da Central De Locações sempre que houver interesse por parte do respectivo condômino titular (adquirente), devendo, no entanto, respeitar a reserva que já tiver sido feita enquanto dita unidade estava disponível na Central De Locações; e,

⁷⁰ Cf. Cláusula Segunda, Item 2.2. do Anexo II - Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

⁷¹ Cf. Cláusula Terceira, Item 3.1. do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

⁷² Cf. Cláusula Terceira, Item 3.2. do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

- d) A Unidade Autônoma Apartamento deverá estar em dia com seus compromissos condominiais e perante as concessionárias de serviços públicos.

Por fim, destaca-se que o investidor adquirente, em atenção a natureza específica do Empreendimento, considerando a necessidade de manutenção da operação da Central de Locações do mesmo, é vedada a retirada da Unidade Autônoma Apartamento da Central de Locações quando o número de unidades disponíveis para locação de igual tipologia for igual ou menor do que 50% (cinquenta por cento) do total destas unidades no Empreendimento⁷³, devendo ser observado, na hipótese de solicitação de retirada ao mesmo tempo, o constante no item 3.3.1. do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

VI) REMUNERAÇÃO DOS ADQUIRENTES DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO

A remuneração de cada Investidor Adquirente de Unidade Autônoma Apartamento do *Setor Residence Service* do Empreendimento corresponderá ao pagamento, pela Administradora Condominial, dos locativos apurados mensalmente com a locação de sua Unidade Autônoma Apartamento pela Central de Locações, acompanhado do demonstrativo contendo os períodos e valores das locações ocorridas no mês competente⁷⁴.

Os Investidores Adquirentes terão o direito de receber, sob condição de efetiva existência de locativos no mês, os valores auferidos pela Central de Locações, referentes a sua Unidade Autônoma Apartamento, sendo certo que ditos locativos serão apurados com base nas diárias fechadas até o dia 20 (vinte) do mês subsequente, e que o pagamento ocorrerá em até 30 (trinta) dias após o referido fechamento⁷⁵. Juntamente ao pagamento de seus locativos, bem como para sua conferência e prestação de contas, será enviado o competente demonstrativo de períodos e valores das locações ocorridas no mês findo⁷⁶.

⁷³ Cf. Cláusula Terceira, Item 3.3. do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

⁷⁴ Cf. Art. 46º, alínea “g”, da Minuta da Convenção de Condomínio.

⁷⁵ Cf. Cláusula Vigésima Segunda, Parágrafo Único, alínea “b” do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outros Pactos.

⁷⁶ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.10 do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

Acerca do recebimento pelo Investidor Adquirente de sua remuneração mensal, frisa-se, que a mesma está condicionada à efetiva locação, pela Central de Locações, de sua Unidade Autônoma Apartamento dentro do mês, ou seja, caso sua Unidade Autônoma Apartamento não tenha sido locada, não haverá remuneração ao Investidor Adquirente relativa àquele mês⁷⁷.

Conforme estipulado no Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio, são despesas dedutíveis dos locativos a serem recebidos pelos Investidores Adquirentes⁷⁸:

- a) Taxa de Operação da Administradora Condominial calculada com base em percentual de 15% (quinze por cento) do valor total bruto das receitas dos locativos no mês em questão;
- b) Taxas e comissões devidas a terceiros decorrentes do agenciamento comercial relativo à geração da receita (canais de distribuição), com base em percentual de 7% (sete por cento) da receita de diárias, bem assim as empresas de cartão de crédito e de débito, com base em percentual de 3% (três por cento) da receita de diárias pagas com cartão de crédito⁷⁹;
- c) Gastos porventura incorridos para conserto do mobiliário e/ou equipamentos da Unidade Autônoma Apartamento;
- d) Gastos com a limpeza da Unidade Autônoma Apartamento no início e no fim da locação, nestes incluídos os bens de higiene pessoal colocados à disposição dos hóspedes (*amenities*);
- e) Gastos com publicidade e marketing, em montante a ser definido anualmente, na assembleia anual que definirá a Política de Preços; e,
- f) Gastos diretos e indiretos provenientes dos serviços de locação, tais como serviços de arrumação, vistoria, café da manhã, pontos de venda de Alimentos e Bebidas, spa, bem como impostos incidentes sobre a locação, conforme legislação vigente⁸⁰.

A Política de Preços dos locativos será anualmente estabelecida pela Administradora Condominial, conforme as pesquisas de mercado levadas a efeito para o período anual

⁷⁷ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.10 do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

⁷⁸ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.11 do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

⁷⁹ Cf. pág. 72 do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira.

⁸⁰ Cf. pág. 72 do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira.

subsequente, sendo considerados os aspectos de sazonalidade e outros que possam impactar no valor dos locativos⁸¹. Dita Política de Preços será apresentada aos Investidores Adquirentes (condôminos) em Assembleia Geral Ordinária, para ser votada juntamente com o orçamento anual, no primeiro trimestre de cada ano e, caso não seja aprovado algum ponto relevante da Política, em virtude de dúvida a respeito da mesma, estará a Administradora Condominial apta a dar continuidade ao gerenciamento da Central de Locações com base na parte aprovada, sendo certo que em relação ao ponto duvidoso deverá ser aplicada a disposição constante na Política aprovada no ano anterior, corrigida monetariamente pelo IGP-M/FGV, até a solução da pendência que deverá acontecer em até 30 (trinta) dias da não aprovação⁸².

VII) REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL

A Administradora Condominial, a título de remuneração, terá o direito de receber, mensalmente⁸³:

- a) Taxa de Administração:** a ser definida por ocasião da Assembleia Geral Ordinária de Instalação de Condomínio Sem Uso, que se realizará no prazo de até 06 (seis) meses antes da data prevista para concessão da Carta de Habite-se e será calculada multiplicando-se o valor deliberado na Assembleia, com base na fração ideal de cada proprietário de unidades componentes do Empreendimento, até o 1º (primeiro) dia útil de cada mês⁸⁴. O valor da Taxa de Administração não será superior ao valor total de R\$ 6.930,00 (seis mil e novecentos e trinta reais), considerando-se aqui o valor máximo de R\$ 55,00 (cinquenta e cinco reais) por unidade. Tal taxa será corrigida anualmente, desde a data de celebração do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços, pela variação positiva e acumulada do IPCA e, em caso de extinção deste, pelo IGP-M/FGV⁸⁵; e,
- b) Taxa de Operação:** no valor equivalente a 15% (quinze por cento) do valor obtido mensalmente com a locação das Unidades Autônomas Apartamentos que estiverem na Central de Locações⁸⁶.

⁸¹ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.7. do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

⁸² Cf. Cláusula Primeira, Item 1.8. do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

⁸³ Cf. Cláusula Quarta do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁸⁴ Cf. Cláusula Quarta, Item 4.1.1., do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁸⁵ Cf. Cláusula Quarta, Item 4.1.1., do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁸⁶ Cf. Cláusula Quarta, Item 4.2., do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

A Taxa de Administração será devida a partir da data de realização da Assembleia de Instalação do Condomínio⁸⁷. E, caso ocorra atraso nos pagamentos devidos à Administradora Condominial, por motivos imputáveis à sua contratante (Ofertante/Condomínio), sobre o valor devido, incidirá a correção monetária ocorrida no período, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além de multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do débito⁸⁸.

Esclarece-se, em tempo, que não haverá remuneração devida à Ofertante/Incorporadora do Empreendimento.

VIII) CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADAS AO COMPRADOR

Despesas com o pagamento de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)

De acordo com o *Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos*, cabe ao investidor adquirente de Unidade Autônoma Apartamento, o pagamento de todas as despesas decorrentes da outorga e registro da escritura de compra e venda de sua Unidade Autônoma Apartamento. Dentre estas despesas encontra-se o pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)⁸⁹.

O ITBI será pago por ocasião da lavratura da escritura pública de compra e venda da Unidade Autônoma Apartamento⁹⁰, e sua alíquota é de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, conforme legislação vigente no Município de Bento Gonçalves/RS⁹¹. Ressalta-se, no entanto, a possibilidade de concessão, pela municipalidade, de descontos em determinados períodos do ano.

Despesas cartorárias (Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas)

⁸⁷ Cf. Cláusula Quarta, Item 4.1.2., do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁸⁸ Cf. Cláusula Quarta, Item 4.1.3., do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁸⁹ Cf. Cláusula Décima Oitava, Parágrafo Único, do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

⁹⁰ Cf. Cláusula Décima Oitava *caput*, do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

⁹¹ Art. 74, da Lei Complementar nº 183/2013 (Código Tributário do Município de Bento Gonçalves/RS).

Além do pagamento do ITBI correrão por parte dos investidores adquirentes das Unidades Autônomas Apartamentos os custos envolvidos com emolumentos cartorários e demais custas devidas ao Cartório de Registro de Imóveis e ao Tabelionato de Notas para fins de lavratura da competente escritura pública de compra e venda⁹². Em relação as custas devidas ao Tabelionato de Notas e ao Cartório de Registro de Imóveis, estes podem ser estimados pelos investidores adquirentes mediante consulta à “Tabela de Emolumentos”⁹³ vigente à época da lavratura da escritura e seu respectivo registro, conforme indica a Lei Estadual nº 12.692/2006.

Despesas Condominiais Comuns Gerais, Comuns Específicas:

Os investidores adquirentes das Unidades Autônomas Apartamentos integrantes do *Setor Residence Service* serão também condôminos do “SCENA HIGH LIFE”. Dessa maneira, os investidores adquirentes terão de arcar com as despesas comuns gerais do Condomínio, sendo estas aquelas relacionadas com as coisas e serviços sob a administração e ingerência direta e exclusiva do Condomínio e que serão rateadas nas proporções das frações ideais⁹⁴ - tais despesas estão elencadas no Parágrafo Primeiro do Art. 34º da Minuta da Convenção de Condomínio.

Além das despesas comuns gerais existirão despesas comuns específicas, ou seja, àquelas suportadas única e exclusivamente pelos Condôminos das Unidades Autônomas Apartamentos do *Setor Residence Service*. As despesas comuns específicas, conforme indica o Parágrafo Segundo, do Art. 34º e o Art. 35º da Minuta da Convenção de Condomínio.

⁹² Cf. Cláusula Décima Oitava, Parágrafo Único, do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

⁹³ Informações e tabela disponíveis no site do Colégio Registral do Estado do Rio Grande do Sul (link para acesso: <https://colegioregistrals.org.br/tabela-emolumentos>).

⁹⁴ Cf. Art. 36º da Minuta da Convenção de Condomínio.

IX) PRAZO E FORMA DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS DOS INVESTIDORES EM CASO DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO E DESISTÊNCIA DA OFERTA

Em caso de cancelamento ou desistência (revogação) da Oferta, a Ofertante, em até 30 (trinta) dias da data em que houver o evento de desistência ou cancelamento da Oferta, restituirá aos investidores adquirentes de Unidades Autônomas Apartamentos do *Setor Residence Service* do Empreendimento, a integralidade dos valores pagos por estes e por ela recebidos, em moeda corrente nacional, na conta bancária que os investidores indicarem, oportunamente.

Nas hipóteses de suspensão ou modificação da Oferta, os Investidores Adquirentes que já tiverem aderido a ela, devem ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da suspensão ou modificação efetuada, para que possam revogar a aceitação da Oferta no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados do recebimento da comunicação, presumindo-se a sua manutenção em caso de silêncio (Parágrafo Quarto, do Art. 24, e Art. 26 da Resolução CVM 86). Em caso de não haver manutenção, o Investidor Adquirente terá direito à restituição integral dos valores por estes pagos e por ela recebidos, em moeda corrente nacional, na conta bancária que os mesmos indicarem, em até 30 (trinta) dias.

X) SOCIEDADE CORRETORA AUTORIZADA PARA DISTRIBUIÇÃO DOS CIC

A venda das Unidades Autônomas Apartamentos do *Setor Residence Service* do Empreendimento será intermediada exclusivamente por corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis credenciados pela Ofertante, os quais deverão estar devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, como de praxe ocorre em negócios imobiliários propriamente ditos, o que torna plenamente dispensável a contratação de qualquer instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários. A Ofertante trabalhará com as melhores imobiliárias e corretoras de imóvel do Estado do Rio Grande do Sul.

XI) SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS

Considerando que a venda das Unidades Autônomas Apartamentos integrantes desta Oferta é complexa e possui peculiaridades, fazendo com que seja necessário que as sociedades corretoras e corretores individuais que venham a intermediar estas vendas sejam treinados e orientados para tanto, é importante que a atuação destes profissionais seja acompanhada e supervisionada pela Ofertante. Para tanto, a Ofertante adotará as seguintes práticas para supervisão da atuação dos corretores de imóveis envolvidos na intermediação das vendas das Unidades Autônomas Apartamentos objeto da Oferta de CIC:

- a) A Ofertante certificar-se-á que a Oferta sempre seja conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista as características eminentemente imobiliárias da Oferta;
- b) Serão fornecidas cópias do Prospecto e demais instrumentos que compõem o CIC, bem como treinamento aos corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis que participarem da intermediação da Oferta. O material será disponibilizado pela Ofertante, presencialmente, tanto diretamente nas sedes das imobiliárias quanto em outros locais designados pela Ofertante, especificamente para realização dos treinamentos e entrega do respectivo material;
- c) A Oferta será apresentada aos corretores e sociedades corretoras de imóveis em “convenção” a ser realizada pela Ofertante, oportunidade em que serão expostas as peculiaridades da mesma e também será avaliada a capacidade dos corretores para atuarem na comercialização da Oferta. Após esta primeira divulgação da Oferta aos

corretores, estes receberão treinamento específico, para então, dar início às vendas das Unidades Autônomas Apartamentos;

- d)** Na hipótese de a Ofertante vir a tomar conhecimento de que tenha sido descumprida, ou caso haja indícios de descumprimento, por parte de qualquer corretor, de alguma norma de conduta no âmbito da Oferta, em especial a utilização incorreta do material publicitário elaborado para os fins da Oferta, referido corretor deixará de integrar o grupo de responsáveis pela comercialização dos CIC, não podendo a partir de então, dito corretor ou sociedade corretora, intermediar a venda de quaisquer Unidades Autônomas Apartamentos, no âmbito da Oferta.

XII) FATORES DE RISCO INERENTES À AQUISIÇÃO DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO (AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO)

Antes de tomar a decisão de adquirir os Contratos de Investimento Coletivo (CIC) ofertados pela Ofertante, os potenciais adquirentes devem considerar cuidadosamente todas as informações constantes no material da Oferta, em especial os fatores de risco descritos a seguir.

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

Os negócios, a situação financeira e o desempenho do Empreendimento “SCENA HIGH LIFE”, bem como o valor patrimonial da Unidade Autônoma Apartamento adquirida, podem ser materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo apontados e, por conseguinte, impactar no investimento imobiliário.

Os **FATORES DE RISCO INERENTES À AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO** a seguir expostos são os que a Ofertante conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela Ofertante, também podem vir a impactar o Empreendimento, e deverão ser considerados pelos potenciais adquirentes no momento da compra.

FATORES DE RISCO INERENTES À AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO

- 1. A possibilidade de os Investidores não obterem lucro ou de apurarem prejuízos em decorrência do insucesso do Empreendimento.** Os Investidores poderão não obter lucro no caso de o Empreendimento não ter resultado satisfatório. Isso porque a remuneração dos Investidores está atrelada a efetiva locação de sua Unidade Autônoma Apartamento, sendo que farão jus a remuneração no caso de sua unidade ser efetivamente locada na Central de Locações. Assim, no caso de insucesso do Empreendimento, os Investidores poderão, inclusive, não obter lucro ou, ainda, apurarem prejuízo. Para mais informações sobre a sua remuneração, os Investidores devem

consultar a seção VI - “Remuneração dos Adquirentes dos Contratos de Investimento Coletivo”, à pág. 32 deste Prospecto.

2. **A Unidade Autônoma Apartamento adquirida poderá, a critério do adquirente, ser destinada a locação. Caso o adquirente venha a optar por não destinar sua Unidade Autônoma Apartamento para locação, este não terá locativos a receber, de modo que não terá receita, mas sim despesa.** As Unidades Autônomas Apartamentos integrantes do *Setor Residence Service* do Empreendimento poderão ser destinadas à locação, porém, caso o adquirente não tenha interesse em disponibilizar sua unidade na Central de Locações, ele deverá estar ciente de que não haverá receita e sim despesa, pois ainda será necessário arcar com o pagamento das despesas condominiais, típicas de um imóvel próprio.
3. **A Ofertante não terá qualquer responsabilidade pelo pagamento dos locativos do Setor Residence Service do Empreendimento aos Investidores Adquirentes.** Os investidores receberão os locativos auferidos com a locação de sua Unidade Autônoma Apartamento, conforme estabelecido no Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio. A Ofertante não se responsabiliza pelo risco do não pagamento dos locativos pela Administradora Condominial, até mesmo pelo fato de que o Investidor Adquirente poderá ou não destinar a sua Unidade Autônoma Apartamento à locação, por meio da Central de Locações.
4. **O Contrato celebrado entre a Ofertante e a Administradora Condominial é a prazo determinado e está sujeito a renovação automática⁹⁵, caso não haja manifestação ao contrário.** Assim, ao final do prazo de 10 (dez) anos, acrescido do período da fase pré-operacional⁹⁶ do *Setor Residence Service* do Empreendimento, poderá ser renovado o *Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços* por igual período na ausência de manifestação em contrário, feita por escrito, de uma parte à outra, com no mínimo de 90 (noventa) dias de antecedência da data final do prazo de vigência e de suas eventuais renovações. Caso a Administradora Condominial não tenha interesse em continuar operando Empreendimento ao final do prazo do contrato, os adquirentes deverão estar preparados a empreender esforços para contratar nova Administradora Condominial para dar continuidade às atividades do Empreendimento. Ademais, não é possível garantir ou afirmar que, no caso de

⁹⁵ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.7.3. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

⁹⁶ Cf. Cláusula Primeira, Item 1.7.1. do Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

contratação de outra Administradora Condominial no futuro, serão mantidas as condições do atual contrato ora celebrado entre as partes.

- 5. Há a possibilidade de a Ofertante não comercializar todas as Unidades Autônomas Apartamentos que compõem o Setor Residence Service do Empreendimento.** Nessa hipótese, a Ofertante se sub-rogará na mesma posição que têm os investidores adquirentes na condição de titulares de Unidades Autônomas Apartamentos, de forma que, havendo um número significativo de unidades não alienadas, a Ofertante poderá vir a exercer influente poder de voto nas assembleias de condôminos.
- 6. A expectativa de rentabilidade estimada no Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira do Empreendimento poderá não ocorrer.** A expectativa de rentabilidade apontada pelo Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira poderá não ocorrer e, neste sentido, a rentabilidade auferida poderá ser inferior aos percentuais apresentados no referido documento. Ademais, conforme consta do próprio Estudo referido, o fluxo de caixa é estimado e baseado em informações atuais do mercado, podendo não ocorrer, correspondendo a estimativa ali referida como promessa de resultado⁹⁷.

O retorno financeiro do Empreendimento depende de inúmeros fatores, como a demanda por locação com serviços destinada ao público na região onde se localiza o Empreendimento, a capacidade de praticar os valores locativos pretendidos pela Administradora Condominial, o controle dos custos de manutenção e despesas do Empreendimento de forma geral e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade da Ofertante ou da Administradora Condominial, como a conjuntura econômica do país.

Alterações de quaisquer desses fatores podem impactar no Empreendimento e prejudicar os seus resultados operacionais. Desta forma, não há garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas, inclusive as constantes do Estudo de Viabilidade disponibilizado aos Investidores Adquirentes, o qual foi baseado em diversas premissas e informações prospectivas que podem vir a não se materializar.

- 7. As Unidades Autônomas Apartamentos que integram o Empreendimento poderão estar disponíveis na Central de Locações e não serem locadas, acabando por não gerar**

⁹⁷ Conforme informação contida na pág. 74 do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira do Scena High Life.

quaisquer rendas decorrentes de sua locação. Poderá ocorrer uma baixa demanda por locação das Unidades Autônomas Apartamentos, por fatores diversos, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse no Empreendimento, refletindo em uma redução da procura por imóveis para locação com serviços e, conseqüentemente, da receita gerada. A rentabilidade da operação da locação com serviços poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância de suas Unidades Autônomas Apartamentos, sendo que sua baixa utilização, com a conseqüente ausência de receitas, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, pois caso não haja locação da unidade em determinado mês, este nada receberá a título de remuneração.

- 8. A Taxa Interna de Retorno (TIR) apresentada no Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira pode variar significativamente conforme a condição de pagamento negociada.** O Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira do Empreendimento refere que a TIR foi calculada sem considerar taxa de financiamento por terceiros, o que poderá adicionar custos com juros, alterando a TIR do negócio de forma negativa em relação a apurada no estudo. Nesse sentido, os Investidores Adquirentes devem analisar a TIR apresentada no Estudo, considerando que esta não leva em consideração a existência de saldo a financiar após a entrega da Unidade Autônoma Apartamento, o que pode acarretar cobrança de juros no saldo devedor financiado.
- 9. A possibilidade de a Taxa Interna de Retorno (TIR) ser inferior à projetada para o Investidor Adquirente que optou pela aquisição financiada da Unidade Autônoma Apartamento.** Os Investidores Adquirentes estão cientes de que, caso tenham optado pelo financiamento da Unidade Autônoma Apartamento, a TIR do Empreendimento poderá ser inferior à projetada. A Ofertante ressalta que o financiamento é uma negociação distinta da operação do Empreendimento e que a projeção dos rendimentos não engloba gastos com a aquisição da unidade.
- 10. A possibilidade de o Investidor Adquirente ter de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição das Unidades Autônomas Apartamentos.** Conforme especificado na seção VIII - Custos, Aportes e Despesas que Possam ser Imputadas ao Comprador (pág. 35 e seguintes deste Prospecto), o Investidor Adquirente terá de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição da Unidade Autônoma Apartamento. Tais despesas, são as despesas com pagamento de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), as Despesas

Cartorárias (Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas) para a transmissão do imóvel e as Despesas Condominiais Comuns Gerais e Comuns Específicas.

11. O surgimento de novos concorrentes e/ou o fortalecimento dos concorrentes já existentes pode alterar a dinâmica do mercado.

O setor de residenciais com serviços no Brasil observa um recente movimento de profissionalização, com iniciativas estruturadas e atenta a demandas do público e turismo na região, fatores que podem levar ao surgimento de concorrentes prejudicando a situação financeira e os resultados operacionais de Empreendimentos na região onde se situa o “SCENA HIGH LIFE”. Assim, ante a factível alta oferta na região, deve-se atentar para possibilidade de que os resultados do Empreendimento e a remuneração dos Investidores Adquirentes sejam prejudicados, acabando por provocar eventual vacância de Unidades Autônomas Apartamentos ou diminuição forçada dos preços de estada para patamares inferiores aos pretendidos pela Administradora Condominial. Por isso, deve ser levada em conta a possibilidade de que tais concorrentes passem a oferecer produto equivalente e, assim, tornem-se competidores do Empreendimento.

12. O atraso na entrega do Empreendimento poderá diminuir a taxa de retorno do investimento prevista no Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira.

O atraso na conclusão das obras e da mobília e equipagem do Empreendimento poderá acarretar na demora em se iniciar a sua Operação, o que, a depender dos índices de inflação e taxas de juros praticadas no mercado financeiro, poderá alterar substancialmente o fluxo de retorno previsto no Estudo de Viabilidade e, por conseguinte, diminuir a taxa de retorno esperada pelos Investidores Adquirentes. Eventual atraso na entrega pode configurar modificação de Oferta, com a consequente incidência da possibilidade de o investidor revogar a aceitação da Oferta, nos termos do § 4º, do art. 24 da Resolução CVM 86, já detalhada na seção IX - “Prazo e Forma de Restituição dos Valores Recebidos dos Investidores em Caso de Suspensão, Cancelamento e Desistência da Oferta”, pág. 37 e seguintes deste Prospecto.

13. As Unidades Autônomas Apartamentos estão sujeitas a desvalorização tendo em vista, inclusive, sua destinação para uso de terceiros.

A venda de Unidades Autônomas Apartamentos integrantes do *Setor Residence Service* do Empreendimento, atreladas a operação da Central de Locações está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a Unidade Autônoma Apartamento ora adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual. A escassez de financiamentos, o aumento de taxas de juros e possíveis recessões econômicas podem diminuir a demanda por imóveis residenciais,

comerciais ou hoteleiros com serviços, trazendo decréscimo ou estagnação no valor do imóvel com uso e destinação à locação.

14. Responsabilidade civil, trabalhista, previdenciária e tributária dos Investidores Adquirentes decorrentes da construção do imóvel e da exploração hoteleira, gerando risco de condenações em dinheiro em valor significativo em processos judiciais ou administrativos.

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive processos cíveis, trabalhistas, previdenciários, tributários, ambientais, ações civis públicas, ações populares, e outros, movidos contra o Empreendimento, inclusive decorrentes da construção do Empreendimento pela Ofertante ou da exploração da atividade hoteleira pela Administradora Condominial (locações), poderão gerar considerável prejuízo e recair sobre os Investidores Adquirentes, na qualidade de proprietários das Unidades Autônomas Apartamentos. Dessa forma, existe o risco de que os Investidores Adquirentes venham a ser responsabilizados, solidária ou subsidiariamente, em juízo, em decorrência destas demandas judiciais ou administrativas, mesmo em face da existência de Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços.

15. A possibilidade de existência de passivos ambientais. Para fins de aprovação do Empreendimento, a Ofertante realizou diversos estudos e análises pertinentes à questão ambiental, não tendo encontrado qualquer passivo neste sentido. Contudo, considerando que haverá a construção civil de todo o Empreendimento, bem como serão realizadas intervenções mais profundas no solo, há a possibilidade de surgirem ou serem descobertos passivos ambientais hoje não conhecidos.

16. A Ofertante poderá ter de contratar financiamento com constituição de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel⁹⁸ objeto do Empreendimento com o intuito de pagar e/ou refinar suas dívidas. A Ofertante não pode garantir que terá acesso no futuro a financiamentos em valor e condições suficientes que lhe permita pagar suas dívidas ou financiar outras necessidades de caixa ou que suas atividades gerem fluxo de caixa operacional suficiente. Futuros instrumentos de empréstimo como linhas de crédito, podem conter cláusulas mais restritivas, principalmente, devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito, e/ou exijam que a Ofertante tenha que hipotecar ativos (como o próprio imóvel sobre o qual está sendo construído o Empreendimento) como garantia dos empréstimos tomados. A

⁹⁸ Cf. Cláusula Terceira, Parágrafo Segundo, do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

difficuldade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar e impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Ofertante. **Adicionalmente, a maioria dos potenciais Investidores Adquirentes de imóveis também depende de financiamento para adquirir seus imóveis. A Ofertante não pode assegurar que haverá disponibilidade de financiamento em condições satisfatórias para a Incorporadora Ofertante ou para os compradores de imóveis em potencial.** Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Incorporadora e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Ofertante, e reduzindo a demanda pelos imóveis da Ofertante.

- 17. A possibilidade de a Ofertante negar a cessão ou transferência de direitos⁹⁹ e obrigações emergentes do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.** Os investidores adquirentes estão cientes de que, caso pretendam ceder ou transferir os direitos e obrigações emergentes do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos, poderão ter sua solicitação negada, caso a Ofertante não aprove o cadastro do pretendente à aquisição, ou caso não seja cumprida a obrigação de pagamento da taxa de serviço e transferência, no importe de 1% (um por cento) sobre o valor corrigido do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos pelos mesmos índices do contrato, ou ainda, caso a Ofertante não compareça no instrumento, na qualidade de interveniente anuente.
- 18. A Oferta de CIC do Empreendimento “SCENA HIGH LIFE” foi estruturada por meio da Central de Locações (Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio).** Isso significa que a remuneração de cada Investidor Adquirente de Unidade Autônoma Apartamento corresponderá ao pagamento, pela Administradora Condominial, dos locativos percebidos sobre a Unidade Autônoma Apartamento de sua titularidade, não sendo utilizada a figura jurídica de Sociedade em Conta de Participação (SCP). O valor da remuneração do Investidor Adquirente está atrelado a efetiva disponibilidade e locação de sua Unidade Autônoma Apartamento na Central de Locações. Tal remuneração somente será paga caso a sua Unidade Autônoma Apartamento tenha sido locada. A Administradora Condominial realizará o pagamento dos locativos auferidos

⁹⁹ Cf. Cláusula Décima Nona do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos.

mensalmente pela Central de Locações ao Investidor Adquirente referentes à sua Unidade Autônoma Apartamento, sendo que ditos locativos serão apurados com base nas diárias fechadas até o dia 20 (vinte) do mês subsequente, e que o pagamento ocorrerá em até 30 (trinta) dias após o referido fechamento. O pagamento virá acompanhado de demonstrativo contendo os períodos e valores das locações ocorridas no mês em questão. A presente oferta de CIC não utiliza a figura jurídica da Sociedade em Conta de Participação (SCP), pois não haverá formação de sociedade entre a Administradora Condominial e os adquirentes das Unidades Autônomas Apartamentos. Segundo dispõe o art. 991 do Código Civil, a existência de uma SCP permitiria a distribuição de dividendos, ou seja, o pagamento aos sócios participantes (proprietários de unidades) dos “resultados correspondentes” da sociedade, o que não é o caso da presente oferta. Em resumo, o objetivo de uma SCP é a união do sócio ostensivo e dos participantes para obtenção de lucro. No caso da Oferta em tela, a figura da distribuição de lucros, de acordo com os resultados financeiros do Empreendimento, não está presente, pois optou-se por remunerar os investidores através do pagamento dos locatícios auferidos mensalmente com a locação da Unidade Autônoma Apartamento do próprio adquirente, observadas as condições constantes no Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta da Convenção de Condomínio, o Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços e o Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos (todos referidos neste Prospecto na seção V – “Resumo das Condições Contratuais”, pág. 20 e seguintes).

- 19. A possibilidade de a Administradora Condominial incorrer em conflito de interesses em razão de parcela substancial da remuneração da Administradora Condominial do Empreendimento estar vinculada à receita bruta do Empreendimento, diferentemente da remuneração dos Investidores, que está vinculada ao lucro operacional, isto é, à efetiva locação de sua Unidade Autônoma Apartamento na Central de Locações.** Os investidores adquirentes estão cientes de que parte substancial da remuneração da Administradora Condominial do Empreendimento (15%, *vide* seção “VII –Remuneração da Administradora Condominial”, pág. 34 deste Prospecto) está vinculada à receita bruta do Empreendimento, enquanto a remuneração dos Investidores Adquirentes está vinculada ao efetivo lucro auferido com a locação de sua Unidade Autônoma Apartamento pela Central de Locações (ou seja, caso sua unidade não seja disponibilizada na Central de Locações e locada, este não terá lucro). Nesse sentido, frisa-se que independente da receita do Empreendimento, a Administradora Condominial sempre terá remuneração, enquanto a remuneração dos Investidores Adquirentes dependerá da locação de sua respectiva Unidade Autônoma Apartamento e dos custos a ela inerentes.

ANEXO I – DECLARAÇÃO DA OFERTANTE

OFERTA PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS APARTAMENTOS
OBJETO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO
EMPREENDIMENTO “SCENA HIGH LIFE”

DECLARAÇÃO DA OFERTANTE

SPE GENERAL GOES MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.010.607/0001-07, com sede na Rua Emílio Conci nº 203, sala K, Bairro Humaitá, CEP 95.705-058, na cidade de Bento Gonçalves/RS, neste ato representada por seu administrador **Humberto Giacomello**, brasileiro, engenheiro civil, separado judicialmente, portador da Carteira de Identidade RG nº 3055349521, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 959.112.430-91, residente e domiciliado na Rua Vitoria nº 79, Bairro Cidade Alta, na cidade de Bento Gonçalves/RS, CEP 95.700-364, no âmbito da oferta pública de Unidades Autônomas Apartamentos, objeto de Contratos de Investimento Coletivo do empreendimento “SCENA HIGH LIFE”, as quais se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Unidades Autônomas Apartamentos”), a ser realizada no Brasil, com o auxílio de sociedades corretoras imobiliárias e corretores imobiliários pessoas físicas (“Oferta”), registrada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 86, de 31 de março de 2022 (“Resolução CVM 86”), nos termos do item V, do artigo 6º, da Resolução CVM 86:

DECLARAMOS que as informações fornecidas ao mercado, inclusive aquelas constantes do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira do Empreendimento, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;

DECLARAMOS, ainda, que o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, do CIC ofertado, dos riscos inerentes ao Empreendimento e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Bento Gonçalves, RS, 14 de maio de 2025.

HUMBERTO
GIACOMELLO:959112
43091

Assinado de forma digital por
HUMBERTO
GIACOMELLO:95911243091
Dados: 2025.05.30 12:58:30 -03'00'

SPE GENERAL GOES MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
HUMBERTO GIACOMELLO
Cargo: Administrador

ANEXO II – DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL

OFERTA PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS APARTAMENTOS
OBJETO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO
EMPREENDIMENTO “SCENA HIGH LIFE” – BENTO GONÇALVES/RS

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL

STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.556.793/0001-20, com sede na cidade de Bento Gonçalves, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Emílio Conci nº 203, Sala 02, Anexo 01, Bairro Humaitá, CEP 95.705-058 (“Administradora Condominial”) neste ato representada por seu sócio administrador **Humberto Giacomello**, brasileiro, engenheiro civil, separado judicialmente, portador da Carteira de Identidade RG nº 3055349521, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 959.112.430-91, residente e domiciliado na Rua Vitoria nº 79, Bairro Cidade Alta, na cidade de Bento Gonçalves/RS, CEP 95.700-364, no âmbito da oferta pública de Unidades Autônomas Apartamentos, objeto de Contratos de Investimento Coletivo do Empreendimento “SCENA HIGH LIFE”, a ser realizada no Brasil, com o auxílio de sociedades corretoras imobiliárias e corretores imobiliários pessoas físicas (“Oferta”), registrada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 86, de 31 de março de 2022 (“Resolução CVM 86”), **DECLARA, nos termos do item VI, do artigo 6º, da referida Resolução, que:**

As informações fornecidas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico e Financeira, especificamente relacionadas ao Empreendimento e aos riscos a ele associados, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Bento Gonçalves, RS, 14 de maio de 2025.

HUMBERTO
GIACOMELLO:959
11243091

Assinado de forma digital por
HUMBERTO
GIACOMELLO:95911243091
Dados: 2025.05.30 13:03:01
-03'00'

STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.

Humberto Giacomello
Cargo: Sócio Administrador

ANEXO III - DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR ADQUIRENTE
Oferta Pública de Investimento Coletivo – CIC
“SCENA HIGH LIFE”

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG:		CPF:
Endereço:		
Cidade:	Estado:	CEP:
Tel:		Data de nascimento:
E-mail:		
Unidade(s) Autônoma(s) Apartamentos(s):		

AO ASSINAR ESTE TERMO, DECLARO QUE:

() Tive pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento na oferta, notadamente as constantes do Prospecto, do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira do Empreendimento e dos contratos que compõem o CIC do Empreendimento **“SCENA HIGH LIFE”** para avaliar a aceitação da Oferta e os riscos dela decorrentes.

() Tenho conhecimento de que se trata de Oferta em que o registro do emissor de valores mobiliários e a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários foram dispensados pela CVM.

() Recebi com antecedência uma cópia dos seguintes instrumentos que compõem a Oferta dos contratos de investimento coletivos vinculados ao Empreendimento **“SCENA HIGH LIFE”**:

- Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos;
- Minuta da Convenção de Condomínio, acompanhada de seus Anexos;
- Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços;
- Prospecto da Oferta;
- Declaração da Ofertante;
- Declaração da Administradora Condominial; e

- Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira.

() Tenho plena ciência dos principais **FATORES DE RISCO** relacionados à aquisição dos Contratos de Investimento Coletivo (CIC) vinculados ao Empreendimento que se encontram descritos no Prospecto da Oferta.

Firmo o presente em 02 (duas) vias de igual teor e para a mesma finalidade.

Bento Gonçalves, RS, **data**.

Assinatura declarante/investidor