

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO
OFERTA PÚBLICA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC
“SCENA HIGH LIFE”

Registro da Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo – CIC nº CVM/SRE/TIC/2025/010, em 23 de julho de 2025.

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, (“Ofertante”), **comunica que**, nos termos do artigo 6º, item IX, artigo 14, § 1º e artigo 18, todos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 86, de 31 de março de 2022 (“Resolução CVM 86”), **em 25 de julho de 2025 iniciou a oferta pública de distribuição (“Oferta”)** de até 126 (cento e vinte e seis) Unidades Autônomas Apartamentos, objeto de Contratos de Investimento Coletivo (CIC), inseridas no empreendimento **“SCENA HIGH LIFE”**, tendo como Administradora Condominial e operadora 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, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Emílio Conci nº 203, Sala 02, Anexo 01, Bairro Humaitá, CEP 95.705-058 (“Administradora Condominial”). Considerando que as Unidades Autônomas Apartamentos serão comercializadas pelo preço mínimo (considerando o pagamento à vista) 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 montante total da Oferta é de até:

R\$ 57.050.000,00

(cinquenta e sete milhões e cinquenta mil reais)

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO OFERTANTE, BEM COMO SOBRE OS CIC A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO E O ESTUDO DE VIABILIDADE MERCADOLÓGICA E ECONÔMICO-FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO.

1. DO EMPREENDIMENTO

Os CIC objetos da Oferta se referem exclusivamente às Unidades Autônomas Apartamentos do Empreendimento “SCENA HIGH LIFE”, constituído na forma de condomínio edilício, construído sob os 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, ambos de propriedade da Ofertante e que serão objeto de unificação junto ao Ofício Imobiliário competente.

Tal empreendimento imobiliário, de natureza mista (*Residence Service* e *Comercial*), 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.

Os CIC objetos da Oferta dizem respeito exclusivamente às 126 (cento e vinte e seis) Unidades Autônomas Apartamentos do Empreendimento, integrantes do *Setor Residence Service*. O prazo para conclusão das obras, com a expedição da Carta de Habite-se é de 42 (quarenta e dois) meses contados da data de aprovação do projeto arquitetônico do Empreendimento, ficando expressamente admitida, sem incidência de qualquer multa, penalidade, perdas e danos, ou lucros cessantes, uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias do prazo previsto para conclusão das obras. Ademais, o prazo para término das obras ora informado encontra ressalva nas hipóteses de caso fortuito ou força maior.

As Unidades Autônomas Apartamentos e respectivas áreas comuns que lhes correspondem serão entregues totalmente mobiliadas, equipadas e decoradas, 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 por uma Administradora é da Incorporadora, ora Ofertante.

Referidos serviços de administração condominial e prestação de serviços 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*.

Todas as Unidades Autônomas Apartamentos serão administradas pela Administradora Condominial. Ainda, ditas unidades poderão integrar a Central de Locações, também gerida e administrada pela Administradora Condominial, de modo que deverão ser observados o Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços e as condições do Anexo II – Regimento da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

2. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

2.1. Quantidade de CIC ofertados: Serão ofertados até 126 (cento e vinte e seis) CICs conforme acima referido, no valor total de R\$ 57.050.000,00 (cinquenta e sete milhões e cinquenta mil reais), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Prospecto e na legislação vigente.

2.2. Estruturação Jurídica dos CIC: O investimento ocorrerá mediante a aquisição pelos investidores de ao menos uma Unidade Autônoma Apartamento, mediante a celebração de *Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos*, podendo a operação ser intermediada por corretor de imóveis ou empresa corretora, nos termos previstos no Prospecto. Ao adquirir sua Unidade Autônoma Apartamento, o investidor sub-roga-se em todos os termos e condições dos contratos, instrumentos e documentos, quais sejam, principalmente: Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços, Minuta da Convenção de Condomínio, em especial o seu Anexo II – Regimento da Central de Locações; dentre os demais, elencados na Cláusula Sétima do *Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos*.

2.3. Preço Unitário do CIC: O preço de cada Unidade Autônoma Apartamento varia entre o 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)**, ambos os valores considerados para pagamento à vista, sendo que o preço para pagamento à vista varia segundo a tipologia e localização de cada Unidade Autônoma Apartamento, conforme tabela abaixo:

TIPOLOGIA	QUANTIDADE	LOCALIZAÇÃO	VALOR DA UNIDADE*
Grupo 01	28 unidades	Frente	R\$ 455.000,00
Grupo 02	70 unidades	Meio	R\$ 435.000,00
Grupo 03	28 unidades	Fundos	R\$ 495.000,00
TOTAL	126 unidades		R\$ 57.050.000,00

- No valor da Unidade Autônoma Apartamento está incluído o valor do FF&E e taxa de intermediação imobiliária.

Devem ser acrescidos aos valores de aquisição das Unidades Autônomas Apartamentos:

- (i) as despesas relativas ao ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis); e,
- (ii) as despesas cartorárias envolvidas na alienação da Apartamento, nos termos previstos no Prospecto e no *Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos*;

2.4. O Valor Total da Oferta: O valor total da oferta é de **R\$ 57.050.000,00 (cinquenta e sete milhões e cinquenta mil reais)**.

3. PRAZO PARA DISTRIBUIÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS

Observadas as disposições aplicáveis, a comercialização dos CICs terá início somente após **(a)** a obtenção dos registros para a realização de Oferta Pública pela CVM; **(b)** a divulgação do presente Anúncio de Início de Distribuição da Oferta; e **(c)** a disponibilização do Prospecto aos Investidores.

**Registro da Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento
Coletivo – CIC nº CVM/SRE/TIC/2025/010 em 23 de julho de 2025.**

Nos termos do artigo 18 da Resolução CVM 86, a Oferta terá prazo de duração máximo de 36 (trinta e seis) meses, prorrogáveis por igual prazo mediante comunicação prévia à CVM, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que primeiro acontecer. O prazo terá início a partir da divulgação do presente Anúncio, ou seja, em 25 de julho de 2025.

4. DECLARAÇÃO

4.1. Este Anúncio de Início de Distribuição, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, ao Prospecto e ao Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira do Empreendimento estarão disponibilizados até o encerramento da Oferta para todos os interessados em versão eletrônica, no *website* do empreendimento “SCENA HIGH LIFE” e em versão impressa nos pontos de venda, bem como na sede da Ofertante (durante a Oferta).

Endereço: Rua Emilio Conci nº 203, Bairro Humaitá, Sala 02, Anexo 01, na cidade de Bento Gonçalves/RS, CEP: 95.705-058

Site: <http://www.scenahighlife.com.br>

5. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

5.1. Esta divulgação do Anúncio de Início de Distribuição apresenta um sumário das principais características do Empreendimento, da estruturação jurídica dos CICs e da Oferta. Para informações mais detalhadas a respeito do Empreendimento, da estruturação jurídica dos CICs e da Oferta, os Investidores devem consultar o Prospecto e o Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira do Empreendimento, disponível nos endereços indicados acima.

5.2. A Oferta está registrada perante a CVM. Informações complementares sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Ofertante no endereço indicado neste Anúncio e no Prospecto.

5.3. O investimento no Empreendimento sujeita os Investidores a riscos, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto, em sua página 40 e seguintes. É recomendada a leitura cuidadosa do referido Prospecto - em especial da seção “Fatores de Risco” e do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira do Empreendimento.

Bento Gonçalves, RS, 25 de julho de 2025.

SPE GENERAL GOES MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.