

Porto Alegre, 14 de janeiro de 2026

À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º
andarCentro, Rio de Janeiro, RJ
CEP 20050-901

**At.: Superintendência de Registro de Valores Mobiliários
(SRE)Gerência de Registro – GER-2**

Ref. Prorrogação e atualização da Documentação da Oferta Pública de Contratos de Investimento Coletivo sob a forma de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras do **Nilo Square Hotel**, registrada sobre o CIC **CVM/SRE/TIC/2022/007**, iniciada em 10 de janeiro de 2023 (a “Oferta”).

MELNICK EVEN PITANGUEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.951.511/0001-69, com sede em Porto Alegre, RS, na Rua Carlos Trein Filho, 551, nos termos de seu Contrato Social (**Doc.1**), neste ato representada por seus diretores (i.) Marcelo Guedes, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº. 2057332641, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob o nº. 972.079.180-20, e (ii.) Rogério Dal Magro, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº. 6016265479, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob o nº. 316.085.400-06 (“**Ofertante**” ou “**Incorporadora**”), vem a presença de V.Sas., com fundamento na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 86, de 31 de março de 2022 (“Resolução CVM 86/2022”), em especial ao seu artigo 18, requerer o registro da prorrogação da oferta pública de

distribuição de Contratos de Investimento Coletivo para a venda de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras do **Nilo Square Hotel** (“Hotel”), por adicionais 36 (trinta e seis) meses, conforme as razões expostas abaixo (“**Pedido de Registro**”).

1- INTRODUÇÃO

Trata-se de prorrogação e atualização da oferta relacionada ao empreendimento imobiliário multiuso, que contará com 03 (três) torres, no imóvel localizado na Avenida Dr. Nilo Peçanha, nº 1.800, Bairro Boa Vista, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, objeto da Matrícula nº 201.269 do Livro n.º 2 – Registro Geral – do Registro de Imóveis da Quarta Zona de Porto Alegre/RS (“Empreendimento” ou “Hotel”).

A oferta pública do CIC **CVM/SRE/TIC/2022/007**, iniciada em 10 de janeiro de 2023 e com vigência de 36 (trinta e seis) meses, teve como objeto a comercialização de 65 (sessenta e cinco) unidades divididas em partes ideais de 20% (vinte por cento) e partes ideais de 25% (vinte e cinco por cento) cada uma, a depender da metragem e tipologia da Unidades Autônomas Hoteleiras. Inobstante tenham sido comercializadas a totalidade das unidade, 62 (sessenta e duas) partes ideias foram objeto de distrato, razão pela qual se pretende a renovação do CIC objetivando a comercialização dessas **62 (sessenta e duas) Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras**, comercializadas e distratadas na oferta anterior, ora novamente ofertadas, correspondentes a partes ideais de 20% (vinte por cento) e partes ideais de 25% (vinte e cinco por cento) cada uma, a depender da metragem e tipologia da Unidades Autônomas Hoteleiras que compõem o Hotel, conforme abaixo:

Unidade	Quantidade de unidades deste tipo	Área privativa da Unidade autônoma (m²)	Fração ideal em relação à unidade autônoma	Fração ideal em relação ao terreno de cada parte ideal de unidade autônoma
301	1	44,67	20%	1,78%
Finais 01 e 11 do 4º ao 7º andar e finais 03 e 09 do 3º ao 7º andar	18	31,78	20%	1,65%
310, 410, 510, 610 e 710	5	29,02	25%	1,51%
Finais 04, 05, 06, 07 e 08 do 3º ao 7º andar e finais 12 e 13 do 4º ao 7º andar	33	28,22	25%	1,47%

Ressalta-se que a possibilidade de venda fracionada de unidades autônomas hoteleiras objeto de incorporação imobiliária já foi objeto de deliberação e aprovação pelo Colegiado da CVM no âmbito do Processo **SEI nº. 19957.009425/2018-41**, Reg. Nº. 1203/18, datada de 30 de outubro de 2018.

Dessa forma, a Requerente atentou para os fatores de risco e demais inclusões exigidas pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (SRE) - Gerência de Registro – GER-2 por se tratar de venda de unidade autônoma hoteleira fracionada.

2- DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS PARA PRORROGAÇÃO DA OFERTA

O presente Pedido de Prorrogação está acompanhado da documentação exigida pela Resolução CVM 86/2022, e dentro dos parâmetros e requisitos estabelecidos pela mesma, conforme se colhe do Prospecto.

Ainda, em cumprimento ao artigo 6º da Resolução CVM 86/2022, o presente Pedido de Registro está instruído com os seguintes documentos:

- (a) Prospecto da Oferta, contendo as informações previstas no Anexo B da Resolução CVM nº 86/2022 (**Doc.1**);
- (b) Estudo de Viabilidade Econômica do Empreendimento Hoteleiro, contendo as informações previstas no Anexo B da Resolução CVM nº 86 (**Doc.2**);
- (c) Modelos dos instrumentos contratuais que compõem o CIC, quais sejam: (d.1) Compromisso de Venda e Compra, com seus anexos, Memorial Descritivo do Proprietário – Especificações Técnicas de Acabamentos, Convenção de Condomínio do Empreendimento, e Plantas dos imóveis; (d.2) Termo de Adesão à SCP, acompanhados de cópias do Contrato de Constituição de SCP, do Contrato de Administração com a Operadora Hoteleira, e dos anexos de tais instrumentos (**Anexo II**);
- (d) Declaração da Ofertante, nos termos do Anexo D da Resolução CVM nº 86/2022 (**Anexo III**);
- (e) Declaração da Operadora Hoteleira, nos termos do Anexo E da Resolução CVM nº 86/2022 (**Anexo IV**);
- (f) Modelo de Declaração do Investidor, contendo as informações previstas no Anexo C da Resolução CVM nº 86 (**Anexo V**);
- (g) Minuta do anúncio de distribuição, contendo as informações previstas no Anexo F

da Resolução CVM nº 86/2022 (**Doc.3**);

- (h) Minuta de anúncio de encerramento de distribuição elaborada de acordo com o Anexo G da Resolução CVM nº 86/2022 (**Doc.4**);
- (i) Certidão de Inteiro Teor do imóvel dentro do prazo de validade (**Anexo I**);
- (j) Indicação do endereço da página do **Empreendimento** na rede mundial de computadores atualizado (**Doc.5**).

3- DADOS PARA CORRESPONDÊNCIA

A **Ofertante**, a **Operadora Hoteleira**, seus endereços e seus responsáveis, bem como o escritório de advocacia que lhes assessorar, ao qual são outorgados, desde já, poderes para acompanhar o andamento do processo de registro de oferta, recebendo intimações, documentos e informações relativos ao presente processo de registro, são informados abaixo:

(a) OFERTANTE

MELNICK EVEN PITANGUEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Endereço: Rua Carlos Trein Filho, 551 - Auxiliadora, Porto Alegre, Rio Grande do Sul, CEP 90450-120.

Responsáveis: Rogério Dal Magro, Marcelo Guedes e Juliano Melnick

E-mails: rdm@estruturals.com.br

marceloguedes@melnick.com.br

juliano@melnick.com.br .

OPERADORA HOTELEIRA V3RSO TAILOR STAY LTDA.

Endereço: Rua Oscar Freire, nº 379, 2º andar – sala 3, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01426-900.

Responsável: Carlos Gustavo Guerra Filgueiras

E-mail: gustavofilgueiras@emiliano.com.br

(b) ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA EICHENBERG,LOBATO, ABREU & ADVOGADOS ASSOCIADOS

Endereço: Avenida Carlos Gomes, 222, cnj. 1201, Porto Alegre, Rio Grande do Sul, CEP

90480-000

Responsáveis: Elisa Ribeiro

E-mails: elisaribeiro@elaadvogados.com.br _

4- PEDIDOS

Diante do exposto, a Ofertante comunica que está utilizando-se da faculdade prevista no art. 18 da resolução 86 da CVM para PRORROGAÇÃO da oferta pública por adicionais 36 (trinta e seis) meses para a distribuição de 62 (sessenta e dois) Contratos de Investimento Coletivo – CIC hoteleiro, sob a forma de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras que permanecem em estoque, do **Hotel**, nos termos do art. 18 da Resolução CVM nº 86/2022.

Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à inteira disposição desta D. CVM para prestar quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários, agradecendo desde já a atenção despendida.

Atenciosamente,

[Página de assinaturas do “Comunicado de Prorrogação de Oferta Pública de Contratos de Investimento Coletivo sob a forma de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras do Nilo Square Hotel”]

MELNICK EVEN PITANGUEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Marcelo Guedes

MELNICK EVEN PITANGUEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Rogério Dal Magro