

**VIANA FLEX S/A**  
**CNPJ 52.692.760/0001-00**  
**NIRE 32300045049**

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**

Aos 20 (vinte) dias do mês de maio (05) do ano de 2024 (dois mil e vinte e quatro), às 8:00 (oito) horas, na Rua Idalino Carvalho, s/n, Parque Industrial, Viana, CEP 29136-519, Estado do Espírito Santo, reuniram-se em Assembleia Geral de Extraordinária, os acionistas da sociedade anônima de capital fechado, denominada VIANA FLEX S/A, que representam a totalidade do capital social, a saber: **1) SANTAFÉ PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, 451, Ed. Petro Tower, sala 1.507, Enseada do Suá, CEP 29050-335, Vitória - ES, com contrato social arquivado na Junta Comercial do Espírito Santo, sob NIRE nº. 32201745409 e CNPJ nº. 11.444.864/0001-19, neste ato por seu diretor João Eduardo Hertel, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, natural de Domingos Martins - ES, nascido em 22/03/1952, filho de Paulo Hertel e Eliza Hand Hertel, empresário, domiciliado na Rua Chrysolino Soares nº11, Ilha do Frade, CEP: 29057-020, Vitória - ES, CI nº. 167.445-SSP/ES e CPF nº. 395.270.937-91; **2) CASA IMOBILIARIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua do Perdão, 145, Galpão, PV 1, sala 02, São Francisco, CEP 29145-422, Cariacica - ES, com contrato social arquivado na Junta Comercial do Espírito Santo, sob NIRE nº. 32201366947 e CNPJ nº. 10.288.794/0001-94, neste ato por seu diretor Alair Elias Gagno, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, natural de Domingos Martins - ES, nascido em 26/08/1961, filho de Elias Gagno e Almerinda Schiavo, empresário, domiciliado na Avenida Gil Veloso, 3330, apt. 301, Itapoã, Vila Velha - ES, CEP 29101-735, Vila Velha -ES, CI nº. 501.638-SSP/ES e CPF nº. 675.047.877-87; **3) W & P EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua dos Tupis, n.º 343 - Sala 1.306, Centro, CEP 30190-905, Belo Horizonte/MG, com contrato social arquivado na Junta Comercial do Minas Gerais, sob NIRE nº. 3120916712-8 e CNPJ nº. 08.297.623/0001-80, neste ato por seu diretor Willian Gomes de Miranda, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, natural de Contagem - MG, nascido em 21/10/1977, filho de Olímpio Miranda Neto Geraldo Aparecida Gomes de Miranda, domiciliado na Rua Levindo Lopes, 52, apt.º. 403, Savassi, CEP 30140-170, Belo Horizonte - MG, CI nº. 8.046.440 SSP/MG e CPF 037.399.396-05. Foram indicados para presidir e secretariar os trabalhos, respectivamente, João Eduardo Hertel e Alair Elias Gagno. Em seguida o senhor presidente da mesa declarou abertos os trabalhos, informando que o motivo da assembleia é a rerratificação de parte do Laudo de Avaliação de Bem Imóvel objeto de aumento do capital social da VIANA FLEX S/A, tendo a Assembleia aprovado por unanimidade, a seguinte **deliberação**: Foi aprovado a rerratificação por unanimidade dos acionistas, representando a totalidade do capital social, de parte do Laudo de Avaliação de Bem Imóvel arquivado na jucees em 14/12/2023, registrado sob o número 20232121443 e protocolo 232121443, referente a descrição do bem imóvel da matrícula 4.417, livro 02 (item 01 do Laudo), que constou com a área de 50%, quando o correto é 100% de área, desta forma fica rerratificado o Laudo de Avaliação, parte integrante desta ata, como anexo único, de lavra da firma avaliadora, SR AUDITORES E CONSULTORES S/S, CNPJ 01.350.715/0001-37, CRCES 1935, nesta data representada por seu sócio responsável técnico João Alfredo de Souza Ramos, CPF 243.565.577-00, contador CRCES 2289. A seguir,

**VIANA FLEX S/A**  
**CNPJ 52.692.760/0001-00**  
**NIRE 32300045049**

não havendo desejo dos presentes de fazer o uso da palavra, o senhor presidente da mesa agradeceu a presença de todos e solicitou a mim secretário que lavrasse a presente ata, que, após lida, foi aprovada e assinada por todos os presentes. João Eduardo Hertel, Presidente da Assembleia e Alair Elias Gagno, Secretário da Assembleia. Acionistas: Santafé Participações Ltda, por seu diretor João Eduardo Hertel; Casa Imobiliária Ltda, por seu diretor Alair Elias Gagno e W&P Empreendimentos Ltda, por seu diretor Willian Gomes Miranda. Diretores: João Eduardo Hertel, Alair Elias Gagno e Willian Gomes Miranda.

JOÃO EDUARDO HERTEL  
Presidente da Assembleia

ALAIR ELIAS GAGNO  
Secretário da Assembleia

ACIONISTAS:

SANTAFÉ PARTICIPAÇÕES LTDA  
p/ João Eduardo Hertel

CASA IMOBILIÁRIA LTDA  
p/ Alair Elias Gagno

W&P EMPREENDIMENTOS LTDA  
p/ Willian Gomes Miranda

Advogada:

Catarina Euzébio de Oliveira.  
OAB/ES 24.208  
CPF 111.340.287-33

**VIANA FLEX S/A**  
**CNPJ 52.692.760/0001-00**  
**NIRE 32300045049**

ANEXO ÚNICO

DA ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 20/05/2024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO ATIVO PARCIAL - IMÓVEIS**

**SR AUDITORES E CONSULTORES S/S**, devidamente registrada no CRC/ES sob o nº 1935 e no CNPJ sob o nº 01.350.715/0001-37, estabelecidos na Rua Doutor Bolivar de Abreu, 45. Bairro Bento Ferreira, Cidade de Vitória- ES, CEP 29050-685, por seu sócio responsável técnico, perito contador, João Alfredo de Souza Ramos, CRC/ES - 2289, Perito Contador, CNPC-PF-CFC 3265, para proceder a avaliação do Patrimônio Contábil Ativo da **CASA IMOBILIÁRIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua do Perdão, 145, Galpão, PV 1, sala 02, São Francisco, CEP 29145-422, Cariacica – ES, com contrato social arquivado na Junta Comercial do Espírito Santo, sob NIRE nº. 32201366947 e CNPJ nº. 10.288.794/0001-94, para fins de integralização e pagamento do capital social da companhia **VIANA FLEX S/A**, CNPJ 52.692.760/0001-00 e NIRE 32300045049, certifica, para os devidos fins, que efetuou exames nos registros contábeis, na extensão e profundidade adequada às circunstâncias, para determinar a fiel observância das práticas contábeis emanadas da legislação societária, nos levantamentos apresentados, declarando o que se segue:

**1.** O total do patrimônio ativo parcial constituído de imóveis, da CASA IMOBILIÁRIA LTDA, a ser vertido, por integralização de capital como segue:

**1.1.** Os bens constituídos por bens imóveis, do protocolo de intenções datado de 30/11/2023 estão assim individualizados e discriminados, avaliados a valor contábil:

Item	Descrição do Bem	Valor em R\$
01	Matrícula - 4.417 - LIVRO Nº 02 DATA 26 de junho de 2006 <b>IMÓVEL:</b> - 100% da área de terreno rural, medindo 20.000,00 m <sup>2</sup> (vinte e mil metros quadrados) e o perímetro de 627,20 metros lineares, desmembrada de maior porção, situada em <b>AREINHA</b> , Viana/ES, limitando-se: pela frente, em seis (06) linhas de 81,68m, 21,67m, 13,00m, 10,70m, 13,63m e 32,02m com a Rua Idalino de Carvalho; fundos, numa extensão de 96,54m, com a faixa de servidão de passagem; lado direito, em seis (06) linhas de 7,42m, 5,18m, 16,62m, 56,22m, 9,45m e 96,40m, com terreno dos vendedores e lado esquerdo, numa extensão de 166,67 metros, com terreno de Hanna Transportes e Armazéns Gerais Ltda, tudo conforme planta de situação. <b>PROPRIETÁRIO:</b> - <b>HÉLIO DJALMA CARVALHO</b> e sua esposa <b>SCHIRLENE MARIA GARIOLI CARVALHO</b> , brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na Rodovia BR 101/262, Km 9,5, em Areinha, Viana/ES, ele de profissão comerciante, portador de CI nº 69.348-ES e inscrito no CPF	2.544.039,75

**VIANA FLEX S/A**  
**CNPJ 52.692.760/0001-00**  
**NIRE 32300045049**

mº 114.074.767-34, ela de profissão comerciante, portadora da CI nº 121.348-ES e inscrita no CPF nº 017.083.697-59.

**R-6: 4417:** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do Cartório de Registro Civil e Tabelionato Nascimento, em Viana/ES, no Livro nº 230, fls. 141/144, datado de 23 de dezembro de 2013, a firma proprietária acima descrita, neste ato representada por seu Diretor Presidente Guilherme Gomes Dias, inscrito no CPF sob o nº 704.861.407-25 e por seu Diretor Administrativo Bruno Curty Vivas, inscrito no CPF sob o nº 034.846.077-50, vendeu o imóvel da presente matrícula para **SANTAFÉ PARTICIPAÇÕES S.A**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.444.864/0001-19, com sede na Rua Desembargador Ferreira Coelho, nº 69, Sala 102, Praia do Suá Vitória/ES, representada neste ato por seu Diretor João Eduardo Hertel, inscrito no CPF sob o nº 395.270.937-91, e para **CASA IMOBILIÁRIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.288.794/0001 - 94, com sede na Av. Jerônimo Monteiro, nº 311, 2º Andar, Jaburuna, Vila Velha/ES, representada pelo seu sócio Alair Elias Gagno, inscrito no CPF sob o nº 975.047.877-87. A compra e venda foi efetuada pelo valor de R\$ 954.000,00 (novecentos e cinquenta e quatro mil reais), pagos sem condições. Condição: as outorgadas compradoras têm o direito de Servidão de uma área de terreno, medindo 7.843,30m<sup>2</sup> (sete mil, oitocentos e quarenta e três metros e trinta décimos quadrados), para ser utilizada como passagem conforme consta no R-1: 4417. O imóvel foi avaliado em R\$ 954.000,00 (novecentos e cinquenta e quatro mil reais). Imposto de Transmissão - ITBI, pago conforme Guia processo nº 15223/2013, no valor de R\$ 19.080,00 (dezenove mil e oitenta reais) em 23.12.2013. Foram apresentadas as certidões necessárias à lavratura do ato, as quais foram devidamente transcritas na mencionada escritura.

**Protocolado sob o nº 019182 em 08.10.2020. AV-7: 4417:** - Em virtude da Certidão de Perímetro nº 003/2020, expedida pela Prefeitura Municipal de Viana/ES, em 13.11.2020, através do processo administrativo nº 12070/2020, a Secretaria municipal de obras, desenvolvimento econômico e urbano informou que o imóvel da presente matrícula está localizado em **PERÍMETRO URBANO** do Município de Viana/ES, conforme Anexo 05 da Lei Municipal nº 2829/2016 — Plano diretor municipal de Viana/ES, PDM. Inscrição imobiliária nº 01.03.012.0985.000.

**Protocolado sob o nº 019182 em 08.10.2020. R-8: 4417:** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Cartório de nota e registro civil do Distrito de Aracê, Domingos Martins/ES, no Livro CV nº 69, fls. 090/093, datado de 26 de Agosto de 2020, a firma proprietária da **fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel da presente matrícula**, a saber: **Santafé Participações S.A**, anteriormente qualificada, neste ato representada por seu sócio administrador João Eduardo Hertel, brasileiro, casado, empresário natural de Vitória/ES, nascido em 09.03.1983, filho de João Eduardo Hertel e Ana da Rocha Hertel, portador da Carteira de identidade nº 1.771.964 SSP/ES, inscrito no CPE/MEF sob o nº 094.696.177-48, residente e domiciliado na Rua Fernando Abaurre, nº 227, Mata da Praia, Vitória/ES, CEP 29.065-080, e-mail: [joaoeduardohertel@hotmail.com](mailto:joaoeduardohertel@hotmail.com); vendeu a sua parte do imóvel para a firma **CASA IMOBILIÁRIA LTDA**, pessoa jurídica de direito

**VIANA FLEX S/A**  
**CNPJ 52.692.760/0001-00**  
**NIRE 32300045049**

	<p>privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.288.794/0001-94, com sede na Rua do Perdão, 145, São Francisco, Cariacica/ES, Galpão PV1, BL1, Sala 02, CEP: 29.1145-422, e mail: <a href="mailto:jlgrillo@terra.com.br">jlgrillo@terra.com.br</a>, representada neste ato por seu sócio administrador <b>Alair Elias Gagno</b>, brasileiro, casado, empresário, nascido aos 26.08.1961, filho de Elias Gagno e Almerinda Schiavo, portado da CI-RG nº 501.638 SPTC/ES, inscrito no CPE/MF sob o nº 675.047.877-87, residente e domiciliado na Avenida Antônio Gil Velozo, nº 3.330, aptº 301, Itapuã, Vila Velha/ES, CEP: 29.101-735, e-mail: <a href="mailto:alair@distribuidorapomar.com">alair@distribuidorapomar.com</a>. A compra e venda foi efetuada pelo valor de R\$ 2.000.000,00 (Dois milhões de reais), pagos em moeda corrente nacional por meio de transferência bancária para a conta da vendedora, no Banco 033 (Santander), Agência 3874, conta corrente 13002734- 4. O imóvel foi avaliado em R\$ 1.638.000,00 (Um milhão seiscentos e trinta e oito mil reais). Imposto de Transmissão - ITBI e taxas municipais, pagos conforme Guia nº 227/2020 protocolo nº 9878/2020, no valor de R\$ 32.827,69 (trinta e dois mil oitocentos e vinte e sete reais e sessenta e nove centavos) em 02.10.2020. Foram apresentadas as Certidões necessárias à lavratura do ato, as quais foram devidamente transcritas na mencionada escritura.</p>	
02	<p>Matrícula – 6.153 LIVRO Nº 02  DATA 24 de janeiro de 2011  <b>IMÓVEL:</b> - Uma área de terreno rural medindo 4.627,00 m<sup>2</sup> (Quatro mil seiscentos e vinte e sete metros quadrados), e o perímetro de 361,98 metros lineares, denominada "A-3", desmembrada de maior porção, anexa ao terreno da Firma compradora, matrícula nº 4.417, Livro 2-P, situada no lugar denominado Loteamento <b>AREINHA</b>, em Viana/ES, com as seguintes confrontações: ao Norte em 16,59m com a Faixa de Servidão de Passagem da FURNAS; ao Sul em quatro linhas de 5,18m+16,62m+56,22m+9,45m com terreno de Firma compradora; ao Leste em 96,40m com terreno pertencente à Outorgada compradora, ao Oeste em 161,52m, com terreno pertencente aos Outorgados vendedores.</p> <p><b>AV.008 - 6.153</b> - Em 31/05/2022. <b>RETIFICAÇÃO:</b> (Artigo 213, I, "b" e "c", da Lei nº 6.015/73). Procede-se a esta averbação de retificação com base no requerimento apresentado pela parte interessada, datado em 31 de maio de 2022, e no Boletim de Cadastro Imobiliário - Exercício 2022, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Gestão de Tributos da Prefeitura de Viana/ES, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula confronta-se pela <b>FRENTE COM A RUA IDALINO CARVALHO, FUNDO COM HÉLIO DJALMA CARVALHO, LADO DIREITO COM À CASA IMOBILIÁRIA LTDA, LADO ESQUERDO COM HÉLIO DJALMA CARVALHO</b>, e está localizado no <b>BAIRRO AREINHA</b>.</p> <p><b>AV.009 - 6.153</b> - Em 31/05/2022. <b>RETIFICAÇÃO:</b> (Artigo 176, II, 3, "b", da Lei n.º 6.015/73). Procede-se a esta averbação de retificação com base no requerimento apresentado pela parte interessada, datado em 10 de fevereiro de 2022, e no Boletim de Cadastro Imobiliário - Exercício 2022, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças - Gestão de Tributos da Prefeitura de Viana/ES, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está cadastrado na municipalidade sob a <b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA N.º 01.03.012.0990.001</b>.</p>	815.960,25

**VIANA FLEX S/A**  
**CNPJ 52.692.760/0001-00**  
**NIRE 32300045049**

	<p><b>R.012 - 6.153</b> - Em 27/09/2022. <b>COMPRA E VENDA</b>. Procede-se a este registro em conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório de Tabelionato de Notas de Aracê, Município de Domingos Martins/ES, no livro n.º CV77, às fls. 172/175, Protocolo n.º 211/2022, em 15 de julho de 2022, para constar que a proprietária, antes qualificada, representada por seu sócio administrador João Carlos Ribeiro Vargas, brasileiro, casado, empresário, filho de Guilherme Vargas Ferreira Neto e Helena Ribeiro Vargas, portador da Identidade n.º 611.718-SPTC/ES, inscrito no CPF/MF sob o n.º 282.523.277-00, com endereço eletrônico: joaocarlos@comprocred.com.br, residente e domiciliado à Avenida Saturino de Brito, n.º 1.115, Aptº 901, Bairro Praia do Canto, Município de Vitória/ES, e <u>Darli Magioni</u>, antes qualificado, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula para <b>CASA IMOBILIÁRIA LTDA</b>, pessoa jurídica de direito privado brasileira, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.288.794/0001-94, com sede na Rua do Perdão, n.º 145, Galpão PV1, BL. 01, Sala 02, Bairro São Francisco, Município de Cariacica/ES, com endereço eletrônico: jlgrillo@terra.com.br, representada por seu sócio administrador <u>Alair Elias Cagno</u>, brasileiro, casado, empresário, filho de Elias Gagno e Almerinda Schiavo, portador da Identidade n.º 501.638-SPTC/ES, inscrito no CPF/MF sob o n.º 675.047.877-87, com endereço eletrônico: alair@distribuidorapomar.com, residente e domiciliado à Avenida Antônio Gil Velezo, n.º 3.330, Aptº 301, Bairro Itapuã, Município de Vila Velha/ES, pelo valor de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais). Foi apresentado: a) Certidão de Quitação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis conforme Guia de Transmissão protocolada sob o n.º 248/2022, processo 13146/2022, onde consta que o imóvel objeto da presente matrícula foi avaliado para fins fiscais no valor de R\$ 644.000,00. Constatou na Escritura: a) Certidão Conjunta Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e a Dívida Ativa da União em nome da outorgante vendedora em 10/06/2022 e válida até 07/12/2022, emitida pela Secretaria da Receita Federal Brasil; b) Emitida a DOI. Faz parte do presente registro todo teor da escritura, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia Imobiliária.</p>	
	<b>Total</b>	<b>3.360.000,00</b>

**2.** Considerando o critério de avaliação estabelecido entre as partes em 30 de novembro de 2023, o total do Patrimônio Ativo Parcial da CASA IMOBILIÁRIA LTDA, em 30 de novembro de 2023, objeto da integralização de capital é de R\$ 3.360.000,00 (três milhões, trezentos e sessenta mil reais).

Vitória - ES, 20 de maio de 2024.

SR AUDITORES E CONSULTORES S/S  
CRC-ES 1935  
João Alfredo de Souza Ramos  
Sócio Administrador / Contador CRC-ES 2289



## ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa VIANA FLEX S/A consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
03739939605	
11134028733	
24356557700	
39527093791	
67504787787	