

JUCESP PROTOCOLO
2.810.337/24-0



**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA**

VISTA AZUL PARTICIPAÇÕES S.A.

NIRE 35.300.57860-1

CNPJ 43.855.502/0001-07

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 13 (treze) dias do mês de novembro de 2024, às 10h00, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na sede da Companhia localizada na Rua Bandeira Paulista, nº 716, Sala 52 A, Bairro Itaim Bibi, CEP 04532-911.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação prévia, consoante ao disposto no parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76, por estar presente o único acionista da Companhia, José Roberto Rêgo Codato, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.291.032-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 056.446.448-12, residente e domiciliado na Rua Jerônimo da Veiga, nº 220, Apto. 111, Jardim Europa, São Paulo – SP, CEP 04536-000, representando a totalidade do capital social da Companhia.

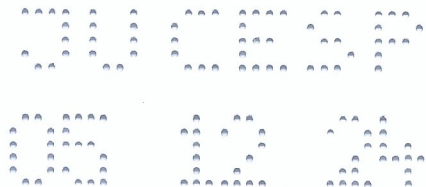
3. **MESA:** José Roberto Rêgo Codato, já qualificado (Presidente) e Fernando Codato Russiano (Diretor da Companhia) brasileiro, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 38.232.999 SSP/SP, inscrito no CPF nº 361.295.298-64, residente e domiciliado na Avenida Diógenes Ribeiro de Lima, nº 3102, Apto. 25, Alto da Lapa, São Paulo/SP, CEP 05083-010 (Secretário).

4. **ORDEM DO DIA:** O único acionista da Companhia irá deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

4.1) aumento do capital social da Companhia, no valor de R\$1.893.655,00 (um milhão, oitocentos e noventa e três mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais), através da integralização em imóveis transferidos pelo acionista José Roberto Rêgo Codato, já qualificado, à Companhia, também já qualificada, mediante a emissão em seu nome de 1.893.655,00 (um milhão, oitocentas e noventa e três mil, seiscentas e cinquenta e cinco) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com a conseqüente alteração do caput do art. 5º do Estatuto Social da Companhia. Com a aprovação do aumento de capital proposto serão transferidos à Companhia pelo acionista José Roberto Rêgo

DS
FLR

Rubrica



Codato, como aumento de capital por meio de conferência de bens e incorporação, os seguintes imóveis:

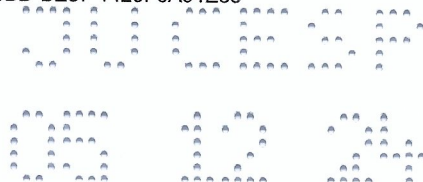
i) imóvel perfeitamente descrito na Matrícula nº 199.062, do Livro nº 2- Registro Geral, do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, consistente no “Apartamento nº 171, localizada nos 17º e 18º pavimentos, sendo a parte inferior no 17º pavimento e a parte superior no 18º pavimento, da ALA PALM BEACH, TORRE A, do Subcondomínio FLÓRIDA PENTHOUSES integrante do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO FLÓRIDA PENTHOUSES – LANDMARK NAÇÕES UNIDAS, situado na Avenida das Nações Unidas s/nº e Rua Flórida nº 1901, esquina com a Rua Geraldo Flausino Gomes, no 30, e Rua Salomão Karlik, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 193, 340 metros quadrados, na qual já se encontra incluída a área de 4,50 metros quadrados correspondente a 01 depósito localizado nos 1º e 2º subsolos deste subcondomínio, área comum de 127,297 metros quadrados (com direito ao uso de 03 vagas de garagem, incluídas na área comum do condomínio), área total de 320,637 metros quadrados e fração ideal de 0,2485% no terreno”. Referido imóvel está lançado pela Prefeitura Municipal de São Paulo para o exercício fiscal de 2024 sob o Contribuinte nº 085.641.1556-5. O referido imóvel está sob titularidade de José Roberto Rêgo Codato, já qualificado, o imóvel no valor de R\$ 1.147.533,00 (um milhão, cento e quarenta e sete mil, quinhentos e trinta e três reais); e

ii) imóvel perfeitamente descrito na Matrícula nº 165.036, do Livro nº 2- Registro Geral, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, consistente no “Apartamento nº 53, localizado no 5º pavimento do empreendimento denominado ‘PIAZZA SAN MATTIA’ situado à Rua Capitão Rabelo, nº 355, no 8º Subdistrito – Santana, contendo a área privativa edificada de 77,770m², área comum edificada de 50,488m², área total edificada de 128,258m², área comum descoberta de 8,789m², área total construída + descoberta de 137,047m², fração ideal no solo de 0,014160; cabendo ao aludido apartamento, o direito de estacionar 01 veículo de passeio, em 01 vaga indeterminada, sujeita ao auxílio de manobrista, localizada no 1º, 2º ou 3º subsolos”. Referido imóvel está lançado pela Prefeitura Municipal de São Paulo para o exercício fiscal de 2024 sob o Contribuinte nº 069.204.0136-3. O referido imóvel está sob titularidade de José Roberto Rêgo Codato, já qualificado, o imóvel no valor de R\$ 746.122,00 (setecentos e quarenta e seis mil, cento e vinte e dois reais). As partes outorgam-se a mais ampla, geral e recíproca quitação pela transferência da propriedade dos imóveis acima descritos. Todas as certidões necessárias para comprovação da regularidade jurídica dessa transação, bem como a disponibilidade dos imóveis transmitidos estão sendo apresentadas neste ato pelo transmitente.

4.2) aprovação do Laudo de Avaliação dos imóveis descritos no item anterior, conferidos à Companhia pelo acionista **José Roberto Rêgo Codato** como aumento de capital.

DS
EJR

Rubrica



4.3) autorização aos administradores para requererem, nos termos da legislação pertinente, a não incidência do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI na transferência e integralização na Companhia dos bens imóveis conferidos pelo acionista para aumento do capital social, tendo em vista que as receitas preponderantes da Companhia não são e nem serão provenientes da atividade de venda, compra e locação de imóveis, bem como autorização para praticarem todos os demais atos necessários à implementação do quanto deliberado nos itens acima.

5. **DELIBERAÇÕES:** Após exame, discussão e votação das matérias constantes da ordem do dia, o acionista presente, sem quaisquer ressalvas ou restrições, deliberou o quanto segue:

5.1) Aprovar o aumento do capital social da Companhia, que passa dos atuais R\$7.336.331,00 (sete milhões, trezentos e trinta e seis mil, trezentos e trinta e um reais) para R\$ 9.229.986,00 (nove milhões, duzentos e vinte e nove mil, novecentos e oitenta e seis reais), um aumento, portanto, no montante de R\$1.893.655,00 (um milhão, oitocentos e noventa e três mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais), mediante a emissão de 1.893.655,00 (um milhão, oitocentas e noventa e três mil, seiscentas e cinquenta e cinco) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da Companhia, em tudo idênticas às já existentes, com preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada uma, fixado de acordo com o art. 170, § 1º da Lei das Sociedades por Ações, as quais são integralmente subscritas pelo acionista José Roberto Rêgo Codato, já qualificado, conforme consta do Boletim de Subscrição que integra a presente ata na forma do Anexo I. Em razão do aumento de capital acima aprovado, o Artigo 5º do Estatuto Social passa a vigorar com a seguinte nova redação:

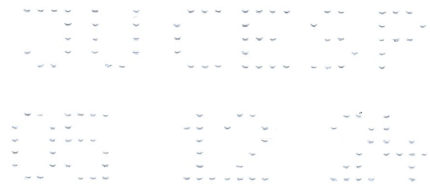
“Artigo 5º - O capital social é de R\$ 9.229.986,00 (nove milhões, duzentos e vinte e nove mil, novecentos e oitenta e seis reais) totalmente integralizado, dividido em R\$ 9.229.986,00 (nove milhões, duzentas e vinte e nove mil, novecentas e oitenta e seis) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal”.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária confere a seu respectivo titular o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral”.

5.2) Aprovar o Laudo de Avaliação referido no item 4.2 da Ordem do Dia, referente à avaliação dos imóveis descritos no item 4.1, alíneas (i) e (ii), da Ordem do Dia, conferidos à Companhia pelo acionista **José Roberto Rêgo Codato** como aumento de capital.

DS
FCR

Rubrica



5.3) autorizar os administradores da Companhia a requererem junto às autoridades competentes a não incidência do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI na transferência dos imóveis conferidos em aumento de capital e integralizados na Companhia, bem como a praticarem todos os atos necessários a fim de efetivar e cumprir todas as deliberações da presente Assembleia Geral.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e ninguém querendo fazer uso da palavra, foi encerrada a Assembleia, da qual foi lavrada a presente Ata, lida e aprovada por unanimidade, assinada por todos os presentes.

**CERTIFICAMOS SER A PRESENTE CÓPIA
FIEL DA ORIGINAL LAVRADA EM LIVRO PRÓPRIO.**

São Paulo, 13 de novembro de 2024.

Mesa:

Assinado por:

6EF6B7001BA243A...

José Roberto Rêgo Codato
Presidente

DocuSigned by:

6EDA320B4F40441...

Fernando Codato Russiano
Secretário

Acionista Presente:

Assinado por:

6EF6B7091BA243A...

José Roberto Rêgo Codato





BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE AÇÕES

Emissora

Vista Azul Participações S.A, inscrita no CNPJ nº 43.855.502/0001-07, com sede na Rua Bandeira Paulista, nº 716, Sala 52 A, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04532-91

Evento de Emissão

Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de novembro de 2024.

Ações Subscritas

1.893.655,00 (um milhão, oitocentas e noventa e três mil, seiscentas e cinquenta e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Forma de Integralização

As 1.893.655,00 (um milhão, oitocentas e noventa e três mil, seiscentas e cinquenta e cinco) ações no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas pelo acionista José Roberto Rêgo Codato, já qualificado, através da conferência dos bens imóveis descritos na Ordem do Dia, item 4.1., alíneas "i" e "ii" da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de novembro de 2024.

São Paulo, 13 de novembro de 2024.

Acionista Subscritor:

Assinado por:

6EF6B7091BA243A...

José Roberto Rêgo Codato



ESTATUTO SOCIAL VISTA AZUL PARTICIPAÇÕES S.A.

CAPÍTULO – I DA DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO

ARTIGO 1º – A VISTA AZUL PARTICIPAÇÕES S.A. é uma sociedade anônima de capital fechado, que se regerá pelas leis e usos do comércio, por este Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

ARTIGO 2º – A sociedade terá por objeto: a) Participação em outras sociedades civis ou comerciais, como sócia, acionista ou quotista (holding), e b) Administração de imóveis próprios.

ARTIGO 3º – A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Bandeira Paulista, nº 716, Sala 52 A, Bairro Itaim Bibi, CEP 04.532-911, podendo por deliberação da Diretoria, criar e extinguir filiais, sucursais, agências, depósitos e escritórios de representação em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

ARTIGO 4º – A Companhia iniciará suas atividades em 01 de setembro de 2021 e seu prazo de duração será indeterminado.

CAPÍTULO – II DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

ARTIGO 5º – O capital social é de R\$ 9.229.986,00 (nove milhões, duzentos e vinte e nove mil, novecentos e oitenta e seis reais) totalmente integralizado, dividido em R\$ 9.229.986,00 (nove milhões, duzentas e vinte e nove mil, novecentas e oitenta e seis) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal”.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária confere a seu respectivo titular o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral

ARTIGO 6º – Os certificados representativos das ações serão sempre assinados pelo Diretor Presidente ou por mandatário com poderes especiais, podendo a Companhia emitir títulos múltiplos ou cautelas.

ARTIGO 7º – O montante a ser pago pela Companhia a título de reembolso pelas ações

DS
FLR

Rubrica



detidas por acionistas que tenham exercido direito de retirada, nos casos autorizados por Lei, deverá corresponder ao valor econômico de tais ações, a ser apurado de acordo com procedimento de avaliação aceita pela Lei n° 9.457/97, sempre que tal valor for inferior ao valor patrimonial apurado de acordo com o artigo 45 da Lei n° 6.404/76.

ARTIGO 8° – A Companhia registrará a transferência de ações, desde que observadas as disposições legais pertinentes, mediante expressa solicitação dos Acionistas, que ficará arquivada em sua sede.

CAPÍTULO – III **DA ADMINISTRAÇÃO**

ARTIGO 9° – A Companhia será administrada por uma Diretoria, composta por 02 (dois) Diretores, sendo um Diretor Presidente e um Diretor sem designação específica, residentes no País, acionistas ou não, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, observando o disposto neste Estatuto.

§ 1° – O mandato da Diretoria será de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo o mandato prorrogado automaticamente até a eleição e posse dos respectivos substitutos.

§ 2° – A investidura dos Diretores far-se-á mediante termo lavrado em livro próprio. Os Diretores reeleitos serão investidos nos seus cargos pela própria Assembleia Geral, dispensadas quaisquer outras formalidades.

§ 3° – Em caso de vaga, será convocada a Assembleia Geral para eleição do respectivo substituto, que completará o mandato do Diretor substituído, com observância dos direitos de eleição em separado previsto no § 2° do artigo 5° deste estatuto.

§ 4° – Em suas ausências ou impedimentos eventuais, os Diretores serão substituídos por quem vierem a indicar.

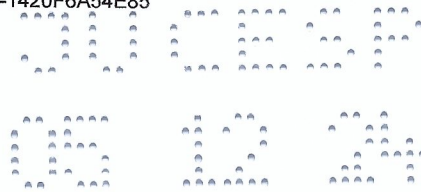
§ 5° – Compete a Diretoria conceder licença aos Diretores, sendo que a licença não poderá exceder a 30 (trinta) dias quando remunerada.

§ 6° – A remuneração dos Diretores será fixada pela Assembleia Geral, em montante global ou individual, ficando os Diretores dispensados de prestar caução em garantia de sua gestão.

ARTIGO 10° – A Diretoria terá plenos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, para a prática de todos os atos e realização de todas as operações que se relacionarem com o objeto social, observando o disposto neste Estatuto.

DS
FLR

Rubrica



§ 1º – Além das demais matérias submetidas a sua apreciação por este Estatuto, compete à Diretoria, representada pelo Diretor Presidente:

- a) Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- b) Fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;
- c) Manifestar-se previamente sobre os relatórios, contas, orçamentos e propostas elaboradas pelos Diretores para apresentação à Assembleia Geral; e
- d) Distribuir entre os membros da Diretoria, a verba global dos Diretores, fixada em Assembleia Geral, se for o caso.

§ 2º – A Diretoria reunir-se-á preferencialmente na Sede Social, sempre que convier aos interesses sociais, por convocação, com indicação circunstanciada da ordem do dia, pelo Diretor Presidente, com antecedência mínima de 3 (três) dias, exceto se a convocação e/ou o prazo forem renunciados por todos os Diretores.

§ 3º – A Diretoria somente se reunirá com a presença de, no mínimo, 2 (dois) Diretores, considerando-se presente o Diretor que enviar voto sobre as matérias objeto da ordem do dia.

§ 4º – As decisões da Diretoria serão tomadas pelo voto favorável da maioria de seus membros presentes à reunião, cabendo ao Diretor Presidente um voto extra caso seja necessário desempatar a deliberação.

§ 5º – As reuniões da Diretoria serão objeto de atas lavradas em livro próprio.

ARTIGO 11º – O Diretor Presidente terá a representação ativa e passiva da Companhia, incumbindo-lhe executar, dentro das respectivas atribuições, as deliberações tomadas pela Diretoria e pela Assembleia Geral, nos limites estabelecidos pelo presente Estatuto.

ARTIGO 12º – A Companhia somente poderá assumir obrigações, renunciar a direitos, transigir, dar quitação, alienar ou onerar bens do ativo permanente, bem como emitir, garantir ou endossar cheques ou títulos de crédito, mediante instrumento assinado pelo Diretor-Presidente isoladamente ou por 1 (um) Diretor e 01 (um) mandatário constituídos especialmente para tal, observados quanto à nomeação de mandatários o disposto no parágrafo 1º deste artigo.

§ 1º – Os instrumentos de mandato outorgados pela Companhia serão sempre assinados pelo Diretor-Presidente, isoladamente, ou por 02 (dois) Diretores, devendo especificar os poderes concedidos e terão prazo certo de duração, limitado há um ano, exceto no caso de mandato judicial, que poderá ser por prazo indeterminado.

§ 2º – Excepcionalmente, a Companhia poderá ser representada nos atos a que se refere

DS
FCR

Rubrica



o *Caput* deste artigo mediante a assinatura isolada de um Diretor ou de um mandatário, desde que haja, em cada caso específico, autorização expressa do Diretor Presidente.

CAPÍTULO – IV **ASSEMBLEIA GERAL**

ARTIGO 13° – A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 04 (quatro) meses subsequentes ao término do exercício social para fins previstos em lei e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais assim o exigirem.

§ 1° – A Assembleia Geral poderá ser convocada, na forma da lei, por quaisquer dos Diretores e será presidida pelo Diretor Presidente, que designará um ou mais secretários.

§ 2° – As deliberações da Assembleia Geral, ressalvada as exceções previstas em Lei e neste estatuto, serão tomadas por maioria de votos, não se computando os votos em branco.

§ 3° – Os acionistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais por mandatários nomeados na forma do § 1° do artigo 126 da Lei 6.404/76, devendo os respectivos instrumentos de mandato ser depositados, na sede social, com 03 (três) dias de antecedência da data marcada para realização da Assembleia Geral.

CAPÍTULO – V **CONSELHO FISCAL**

ARTIGO 14° – O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado quando houver solicitação dos acionistas, na forma da Lei, e será composto por 03 (três) membros, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral em que for requerido o seu funcionamento.

§ 1° – Os membros do Conselho Fiscal, quando em exercício, terão direito a remuneração a ser fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

§ 2° – As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos e lançadas no livro próprio.

CAPÍTULO – VI **EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS**

ARTIGO 15° – O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício, a diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil, as

DS
FLR

Rubrica



demonstrações financeiras previstas em Lei, observadas as normas então vigentes, as quais compreenderão a proposta de destinação do lucro do exercício.

ARTIGO 16° – Do resultado apurado no exercício, após a dedução dos prejuízos acumulados, se houver, 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da reserva legal, a qual não excederá o importe de 20% (vinte por cento) do capital social. Do saldo, ajustado na forma do artigo 2020 da Lei n° 6.404/76, se existente, 25% (vinte e cinco por cento) serão atribuídos ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório.

§ 1° – Atribuir-se-á Reserva para investimentos, que não excederá a 80% (oitenta por cento) do Capital Social subscrito, importância não inferior a 5% (cinco por cento) e não superior a 75% (setenta e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei n° 6.404/76, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive através da subscrição de aumento de Capital, ou a criação de novos empreendimentos.

§ 2° – O saldo do lucro líquido ajustado, se houver, terá a destinação que lhe for atribuída pela Assembleia Geral.

ARTIGO 17° – Os dividendos, atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da Lei, somente incluindo correção monetária e/ou juros se assim for determinado pela Assembleia Geral e, se não reclamados dentro do prazo de 03 (três) anos contados da publicação do ato que autorizou sua distribuição, prescreverão em favor da Companhia.

ARTIGO 18° – A Companhia poderá levantar balanços anuais ou em períodos menores, e declarar, por deliberação da Assembleia Geral, dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, por conta do total a ser distribuído ao término do respectivo exercício social, observadas as limitações previstas em Lei.

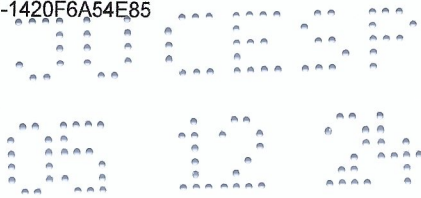
§ 1° – Ainda por deliberação da Assembleia Geral, poderão ser declarados dividendos intermediários, atribuídos à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço levantado, inclusive à conta da reserva para investimentos a que se refere o § 1° do artigo 16.

§ 2° – Também, mediante decisão da Assembleia Geral, os dividendos ou intermediários poderão ser pagos a título de juros sobre o capital social.

§ 3° – Dividendos intermediários deverão sempre ser creditados e considerados como antecipação do dividendo obrigatório.

DS
FLR

Rubrica



CAPÍTULO VIII **LIQUIDAÇÃO**

ARTIGO 19º – A Companhia somente será dissolvida e entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral ou nos demais casos previstos em Lei

§ 1º – A Assembleia Geral que deliberar sobre a liquidação caberá nomear o respectivo liquidante e fixar-lhe a remuneração.

§ 2º – A Assembleia Geral, se assim solicitarem os acionistas que representem o número fixado em lei, elegerá o Conselho Fiscal, para o período da liquidação.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, conforme disposto no artigo 130, §1º da Lei das Sociedades por Ações, que, lida e achada conforme, foi por todos os presentes assinada.

São Paulo, 13 de novembro de 2024.

Certifico que a presente Ata é cópia fiel da via lavrada em livro próprio.

Acionista: José Roberto Rêgo Codato

Assinado por:

6EF6B7091BA243A...

José Roberto Rêgo Codato
Presidente

DocuSigned by:

6EDA320B4F40441

Fernando Codato Russian
Secretário