



Ministério do Empreendedorismo, da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte
Secretaria Nacional de Microempresa e Empresa de Pequeno Porte
Diretoria Nacional de Registro Empresarial e Integração
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)

43206863085

Código da Natureza Jurídica

2062

Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Nome: BOA VISTA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº FCN/REMP



RSN2510323116

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	002			ALTERACAO
		051	1	CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO
		044	1	CISAO PARCIAL
		2247	1	ALTERACAO DE CAPITAL SOCIAL
		2003	1	ALTERACAO DE SOCIO/ADMINISTRADOR

PORTAO

Local

6 Janeiro 2026

Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: _____

Assinatura: _____

Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

DECISÃO SINGULAR

DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

SIM

SIM

Processo em Ordem À decisão

_____/_____/_____
Data

NÃO

_____/_____/_____
Data

Responsável

NÃO

_____/_____/_____
Data

Responsável

Responsável

DECISÃO SINGULAR

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

_____/_____/_____
Data

Responsável

DECISÃO COLEGIADA

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

_____/_____/_____
Data

Vogal

Vogal

Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 11479011 em 08/01/2026 da Empresa BOA VISTA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 13417629000183 e protocolo 254755411 - 18/12/2025. Autenticação: 1F90D64719CB5BB3884588F6DF8E16D286F85B5. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 25/475.541-1 e o código de segurança Hnb7 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/01/2026 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.



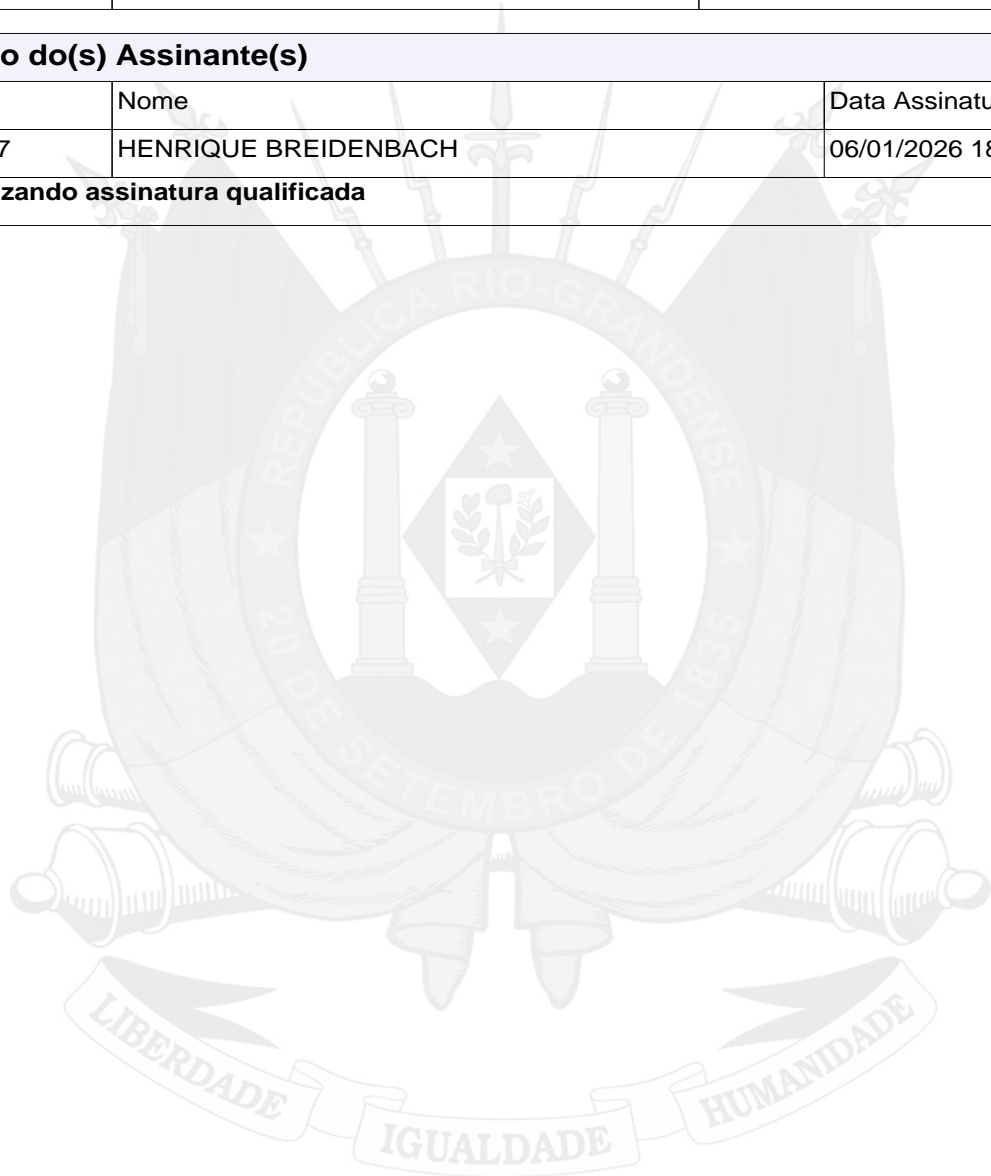
JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/475.541-1	RSN2510323116	18/12/2025

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
003.753.340-17	HENRIQUE BREIDENBACH	06/01/2026 18:41:45
Assinado utilizando assinatura qualificada		



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 11479011 em 08/01/2026 da Empresa BOA VISTA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 13417629000183 e protocolo 254755411 - 18/12/2025. Autenticação: 1F90D64719CB5BB3884588F6DF8E16D286F85B5. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 25/475.541-1 e o código de segurança Hnb7 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/01/2026 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.


JOSE TADEU JACOBY
SECRETARIO-GERAL

6ª Alteração e Consolidação Contratual
BOA VISTA - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 13.417.629/0001-83
NIRE 43206863085

CEZAR LUIZ MÜLLER, brasileiro, nascido em 28/12/1962, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado na Rua Carlos Gomes nº 231, apto 902, Bairro Vila Rosa, Novo Hamburgo - RS, CEP 93.315-040, inscrito no CPF nº 373.554.490-87 e Carteira de Identidade nº 8010875881 expedida pela SSP/RS.

LIZETE BEATRIZ MÜLLER, brasileira, nascida em 23/11/1959, divorciada, empresária, residente e domiciliada na Avenida Perimetral nº 920, Apto. 902, Bairro Centro, Portão - RS, CEP 93.180-000, inscrita no CPF nº 268.906.230-53 e Carteira de Identidade nº 5010874526 expedida pela SJS/RS.

Sócios componentes da sociedade empresária limitada **BOA VISTA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Perimetral, nº 1112, Bairro Centro, Município de Portão – RS, CEP 93.180-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.417.629/0001-83, com Contrato Social registrado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43206863085 em 17/03/2011; resolvem, de comum acordo, alterar e consolidar o Contrato Social conforme cláusulas a seguir:

I – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

Primeira: Da Cisão Parcial

Considerando interesses sociais, resolveram os sócios quotistas promover a Cisão Parcial da Sociedade **BOA VISTA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Perimetral, nº 1112, Bairro Centro, Município de Portão – RS, CEP 93.180-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.417.629/0001-83, com Contrato Social registrado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43206863085 em 17/03/2011, vertendo parcela de seu patrimônio para a Sociedade **MOINHOS HOLDING LTDA.**, com sede na Rua Carlos Gomes nº 231, apto 902, Bairro Vila Rosa, Novo Hamburgo - RS, CEP 93.315-040, inscrita no CNPJ sob o nº 57063481000100, com Contrato Social registrado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43210725139 em 29/08/2024, incorporando a parte cindida nesta sociedade, alterando o Contrato Social da **CINDIDA**, nos seguintes termos:

I – DO PROTOCOLO DE INTENÇÕES E JUSTIFICAÇÃO:

Os sócios quotistas da Sociedade **BOA VISTA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, **CINDIDA**, e da Sociedade **MOINHOS HOLDING LTDA.**, **CINDENDA**, em 30 de novembro de 2025, propuseram o Protocolo de Intenções e Justificação de Cisão, anexo, que aprovam integralmente, sem qualquer ressalva, contendo os termos e condições relativos à Cisão Parcial.



II - DA OPÇÃO DA SÓCIA QUOTISTA LIZETE BEATRIZ MÜLLER:

A sócia quotista **LIZETE BEATRIZ MÜLLER** optou em participar unicamente da *CINDIDA*, com todas as suas quotas.

II - DA OPÇÃO DO SÓCIO QUOTISTA CEZAR LUIZ MÜLLER:

O sócio quotista **CEZAR LUIZ MÜLLER** optou em se retirar da *CINDIDA*, com a respectiva incorporação do patrimônio descrito no Protocolo de Intenções e Justificação de Cisão na *CINDENDA* e consequente redução do capital da *CINDIDA*.

III – DA NOMEAÇÃO DOS PERITOS:

Os sócios quotistas deliberaram aprovar, por unanimidade, a nomeação dos peritos indicados: Srs. **Luís Adelar Paz**, brasileiro, casado, técnico em contabilidade, inscrito no CRC RS TC 42.074/O-7 e no CPF sob nº 312.822.700-44; **Henrique Breidenbach**, brasileiro, solteiro, contador, inscrito no CRC RS CT 103061/O-1 e no CPF sob nº 003.753.340-17; e **Andrea Brasil e Souza**, brasileira, casada, contadora, inscrita no CRC RS CT 085960/O-9, e no CPF sob nº 749.660.300-72, todos com endereço profissional na Rua Andrade Neves, nº 55, Bairro Guarani, em Novo Hamburgo – RS, que apresentam o Laudo Avaliatório, anexo a este instrumento.

IV - DA CISÃO PARCIAL:

Os sócios quotistas consideraram assim efetuada a Cisão Parcial da sociedade com versão dos bens descritos e nas consignações definidas no Protocolo de Intenções e Justificação de Cisão, declarando reduzido o capital da *CINDIDA* em R\$ 2.707.215,00 (dois milhões e setecentos e sete mil e duzentos e quinze reais), correspondente a 2.707.215 (dois milhões e setecentas e sete mil e quinze) quotas, extintas.

V – DAS RESPONSABILIDADES PELAS OBRIGAÇÕES:

A Sociedade *CINDENDA* será responsável apenas pelas obrigações transferidas neste instrumento, sem solidariedade com a Sociedade *CINDIDA*.

VI - ALTERAÇÃO DO CAPITAL DA SOCIEDADE CINDIDA:

A realização da Cisão implica na alteração da cláusula que trata do capital social da Sociedade **BOA VISTA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, a qual terá a seguinte redação:

“Do Capital Social:

O capital social é de R\$ 2.707.215,00 (dois milhões e setecentos e sete mil e duzentos e quinze reais), totalmente integralizado, dividido em 2.707.215 (dois milhões e setecentas e sete mil e duzentas e quinze) quotas, do valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, e distribuído entre os sócios da seguinte forma:

SÓCIO	PARTICIPAÇÃO	QUOTAS	VALOR R\$
LIZETE BEATRIZ MÜLLER	100%	2.707.215	2.707.215,00
TOTAL	100%	2.707.215	2.707.215,00

VII - DOS ATOS COMPLEMENTARES:

Ficam autorizados os administradores, individualmente, a praticar todos os atos complementares e/ou necessários à regularização e efetivação desta operação.



Segunda: Da Alteração da Administração

A administração da sociedade passará a ser exercida pela sócia LIZETE BEATRIZ MÜLLER, designada sócia administradora, competindo-lhe, na forma da Lei e deste Contrato Social, garantir o funcionamento normal da sociedade, e praticar todos e quaisquer atos de direção geral e administração da sociedade, bem como representá-la ativa, passiva, judicial e extrajudicialmente. Parágrafo Único: É vedado aos Administradores o uso do nome empresarial em negócios estranhos ao objeto social.

II – DA CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, OBJETO, SEDE E PRAZO DE DURAÇÃO

Cláusula Primeira: A sociedade adota o tipo jurídico de sociedade empresária limitada e a denominação social de BOA VISTA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Cláusula Segunda: A sociedade tem por objeto social:

- (i) a compra e venda de imóveis próprios;
- (ii) a locação de imóveis próprios, residenciais e não residenciais;
- (iii) o loteamento de imóveis próprios para venda de terrenos;
- (iv) a participação no capital social de outras sociedades, como sócia ou acionista; e
- (v) a exploração de atividades agrícola e pastoril, florestamento e reflorestamento.

Cláusula Terceira: A sociedade tem sua sede social e foro jurídico no Município de Portão, Estado do Rio Grande do Sul, Avenida Perimetral nº 1.112, Bairro Centro, CEP 93180-000, podendo, por deliberação dos sócios, abrir filiais em qualquer parte do território nacional.

Cláusula Quarta: O prazo de duração da sociedade é indeterminado.

CAPÍTULO II

CAPITAL SOCIAL E RESPONSABILIDADE DOS SÓCIOS

Cláusula Quinta: O capital social é de R\$ 2.707.215,00 (dois milhões e setecentos e sete mil e duzentos e quinze reais), totalmente integralizado, dividido em 2.707.215 (dois milhões e setecentas e sete mil e duzentos e quinze) quotas, do valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, e distribuído da seguinte forma:

SÓCIO	PARTICIPAÇÃO	QUOTAS	VALOR R\$
LIZETE BEATRIZ MÜLLER	100%	2.707.215	2.707.215,00
TOTAL	100%	2.707.215	2.707.215,00



Cláusula Sexta: A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

CAPÍTULO III

CESSÃO DE QUOTAS E DIREITO DE PREFÊRENCIA

Cláusula Sétima: Os sócios, depois a própria sociedade, têm preferência na aquisição das quotas daquele que desejar cedê-las.

Parágrafo Primeiro: O sócio que desejar ceder a totalidade das suas quotas, ou apenas parte delas, deverá comunicar tal fato ao outro sócio, por escrito, indicando o preço e as condições de pagamento. O sócio terá o prazo de 30 (trinta) dias para manifestar o seu interesse na aquisição das quotas ofertadas, na proporção de suas respectivas participações no capital social, e para manifestar seu interesse na aquisição de eventuais sobras.

Parágrafo Segundo: Findo o prazo de 30 (trinta) dias sem que o sócio tenha manifestado seu interesse na aquisição das quotas, as mesmas poderão ser adquiridas pela própria sociedade, se tiver reservas para tanto e desde que o faça no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do término do prazo concedido aos sócios remanescentes.

Parágrafo Terceiro: Caso as quotas ofertadas não sejam adquiridas nem pelo sócio remanescente e nem pela sociedade, o sócio ofertante poderá cedê-las a terceiro(s), desde que o faça pelo mesmo preço e condições ofertadas, em até 10 (dez) dias a contar do término do prazo a que se refere o parágrafo segundo desta cláusula.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO

Cláusula Oitava: A administração da sociedade será exercida pela sócia LIZETE BEATRIZ MÜLLER, designada sócia administradora, competindo-lhe, na forma da Lei e deste Contrato Social, garantir o funcionamento normal da sociedade, e praticar todos e quaisquer atos de direção geral e administração da sociedade, bem como representá-la ativa, passiva, judicial e extrajudicialmente.

Parágrafo Único: É vedado aos Administradores o uso do nome empresarial em negócios estranhos ao objeto social.

Cláusula Nona: Os Administradores declaram, sob as penas da Lei, que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por Lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade, nos termos do Parágrafo Primeiro do art. 1.011 do Código Civil.



Cláusula Décima: Os Administradores terão direito a retirar, mensalmente, o *pro labore* que lhes for fixado pelos sócios.

CAPÍTULO V

DAS DELIBERAÇÕES SOCIAIS

Cláusula Décima Primeira: As deliberações sociais serão tomadas em Reunião de Sócios. Entretanto, qualquer deliberação que demandar a manifestação dos sócios poderá ser tida como validamente tomada, independentemente da realização da Reunião, se expressa mediante instrumento escrito, firmado pelos sócios representando a totalidade do capital social.

Parágrafo Primeiro: As Reuniões poderão ser convocadas por qualquer sócio, mediante envio de anúncio de convocação aos demais sócios, com antecedência de 5 (cinco) dias, por qualquer meio que permita a confirmação do recebimento, devendo constar, nos anúncios, a ordem do dia, a data, hora e local da realização da Reunião.

Parágrafo Segundo: Independentemente da observância das formalidades de que trata o parágrafo primeiro supra, será considerada regular a Reunião em que ambos os sócios comparecerem ou declararem-se, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

Parágrafo Terceiro: Dos trabalhos e deliberações tomadas na Reunião será lavrada uma ata, a qual será assinada pelos presentes, e dela extrair-se-ão tantas cópias quantas exigidas para registro no órgão competente, quando necessário.

Parágrafo Quarto: Todas as deliberações sociais, à exceção daquelas em que a Lei ou este Contrato Social expressamente exigirem quórum superior, serão tomadas por sócios que representem a maioria do capital social.

CAPÍTULO VI

EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Cláusula Décima Segunda: O exercício social encerrar-se-á no dia 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que será elaborado o balanço patrimonial e demais demonstrações financeiras da sociedade, com observância das prescrições legais vigentes.

Parágrafo Primeiro: Do resultado do exercício serão deduzidos os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para os tributos incidentes, e o saldo remanescente terá a destinação que for deliberada pelos sócios, podendo permanecer retido integralmente na sociedade, em reservas de lucros.

Parágrafo Segundo: Deliberada a distribuição do lucro líquido, no todo ou em parte, este será rateado na proporção que for aprovada pela unanimidade dos sócios, sendo expressamente permitida a distribuição em proporção diversa às suas participações no capital social (art. 1.007, CC/2002).



Parágrafo Terceiro: Na hipótese de verificação de prejuízo em um ou mais períodos de apuração, serão as correspondentes perdas levadas à conta de Prejuízos Acumulados, para amortização com lucros futuros, ou, se assim decidirem os sócios, serão suportadas pelos mesmos, na proporção de suas respectivas participações no capital social.

Parágrafo Quarto: A sociedade poderá levantar balanços patrimoniais intermediários, inclusive mensais, e distribuir os lucros neles apurados, observadas as limitações legais. Poderá, ainda, distribuir lucros com base em reservas de lucros constantes do último balanço patrimonial levantado.

CAPÍTULO VII

RESOLUÇÃO DA SOCIEDADE EM RELAÇÃO A SÓCIO

Cláusula Décima Terceira: A resolução da sociedade em relação a um sócio, seja em razão de falecimento, retirada ou exclusão, não acarretará a sua dissolução, continuando a mesma com os sócios remanescentes, salvo se estes, por deliberação majoritária, decidirem pela extinção da sociedade.

Parágrafo Único. Na hipótese de falecimento de qualquer dos sócios, cabe aos seus herdeiros optar pela participação na sociedade ou pelo recebimento dos haveres do “de cujus”, a serem apurados e pagos nos termos da Cláusula Décima Quarta infra. Os herdeiros deverão noticiar sua intenção dentro de 60 (sessenta) dias seguintes ao falecimento, mediante comunicado escrito endereçado à administração da sociedade, com aviso de recebimento.

Cláusula Décima Quarta: Em qualquer hipótese em que a sociedade se resolver em relação a um sócio, os seus respectivos haveres corresponderão ao valor patrimonial, a preço de mercado, na data da resolução. Salvo acordo em contrário entre as partes, a apuração do valor dos haveres será realizada por empresa especializada, escolhida de comum acordo, e deverá estar finalizada no prazo de até 90 (noventa) dias a contar do evento que resultou na resolução. O pagamento dos haveres dar-se-á, salvo acordo em contrário, em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias a contar da data da apuração dos haveres.

CAPÍTULO VIII

REGÊNCIA SUPLETIVA E FORO

Cláusula Décima Quinta: Nas omissões deste Contrato Social, a sociedade será redigida pelas normas do Código Civil, aplicáveis às sociedades limitadas, e supletivamente, pela Lei das Sociedades Anônimas.

Cláusula Décima Sexta: Fica eleito o foro da Comarca de Portão/RS, para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato social.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em via única, de forma digital, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Portão-RS, 30 de novembro de 2025.

CEZAR LUIZ MÜLLER

LIZETE BEATRIZ MÜLLER









JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/475.541-1	RSN2510323116	18/12/2025

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
373.554.490-87	CEZAR LUIZ MULLER	06/01/2026 16:31:54
Assinado utilizando assinaturas avançadas gov.br  		
268.906.230-53	LIZETE BEATRIZ MULLER	06/01/2026 16:43:56
Assinado utilizando assinaturas avançadas gov.br  		

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 11479011 em 08/01/2026 da Empresa BOA VISTA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 13417629000183 e protocolo 254755411 - 18/12/2025. Autenticação: 1F90D64719CB5BB3884588F6DF8E16D286F85B5. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 25/475.541-1 e o código de segurança Hnb7 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/01/2026 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.


SECRETÁRIO-GERAL

PROTOCOLO DE INTENÇÕES E JUSTIFICAÇÃO DE CISÃO

CINDIDA: BOA VISTA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária, com sede na Avenida Perimetral, nº 1.112, Bairro Centro, Município de Portão – RS, CEP 93.180-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.417.629/0001-83, com Contrato Social registrado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43206863085 em 17/03/2011, representada neste ato pela totalidade de seus sócios quotistas, conforme segue:

1. CEZAR LUIZ MÜLLER, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, nascido aos 28/12/1962, industrial, inscrito no CPF sob n. 373.554.490-87, portador da Carteira de Identidade n. 8.010.875.881, expedida pela SSP-RS, residente e domiciliado na Rua Carlos Gomes, nº 231, apto. 902, Bairro Vila Rosa, CEP 93315-040, em Novo Hamburgo, RS; e

2. LIZETE BEATRIZ MÜLLER, brasileira, divorciada, nascida aos 23/11/1959, industrial, inscrita no CPF sob n. 268.906.230-53, portadora da Carteira de Identidade n. 5.010.874.526, expedida pela SSP-RS, residente e domiciliada na Avenida Perimetral nº 920, Bairro Centro, CEP 93180-000, em Portão, RS;

CINDENDA: MOINHOS HOLDING LTDA., com sede na Rua Carlos Gomes nº 231, apto 902, Bairro Vila Rosa, Novo Hamburgo - RS, CEP 93.315- 040, inscrita no CNPJ sob o nº 57063481000100, com Contrato Social registrado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43210725139 em 29/08/2024, representada neste ato pelo seu único sócio, conforme segue:

1. CEZAR LUIZ MÜLLER, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, nascido aos 28/12/1962, industrial, inscrito no CPF sob n. 373.554.490-87, portador da Carteira de Identidade n. 8.010.875.881, expedida pela SSP-RS, residente e domiciliado na Rua Carlos Gomes, nº 231, apto. 902, Bairro Vila Rosa, CEP 93315-040, em Novo Hamburgo, RS;

I - Considerando que será submetida à aprovação dos quotistas da Sociedade **BOA VISTA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** a sua cisão parcial e proporcional, com versão de parcela de seu patrimônio para a Sociedade **MOINHOS HOLDING LTDA.**;

As partes acima qualificadas, celebram, de comum acordo, o seguinte Protocolo de Intenções e Justificação de Cisão, de acordo com os artigos 224 e 225 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores (Lei das S.A.) e artigos 1.113 a 1.122 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e alterações posteriores (Código Civil):

1. A proposta da Cisão Parcial tem como objetivo a reorganização societária, atendendo interesses de desenvolvimento e com objetivo de segregar determinados ativos, para fins de atender aos melhores interesses das partes e de seus sócios, e tomando-se como base de operação o Balanço Patrimonial levantado em 31 de outubro de 2025, pretendem efetuar a Cisão Parcial da Sociedade **BOA VISTA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, adiante denominada *CINDIDA*.

2. Pretende-se efetivar a cisão mediante a versão de parcela do acervo líquido para a sociedade **MOINHOS HOLDING LTDA.**, *CINDENDA*, com a consequente redução do capital da *CINDIDA* em



R\$ 2.707.215,00 (dois milhões e setecentos e sete mil e duzentos e quinze reais), correspondente a 2.707.215 (dois milhões e setecentas e sete mil e duzentas e quinze) quotas.

3. Os sócios quotistas da *CINDIDA* poderão optar, na proporção de sua participação societária no patrimônio líquido do Balanço Patrimonial de 31 de outubro de 2025, entre: a) permanecer na *CINDIDA* com todas as suas quotas; b) participar no capital da *CINDENDA*; c) participar na *CINDIDA* e *CINDENDA*; ou d) serem reembolsados em R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por quota.

4. A *CINDENDA MOINHOS HOLDING LTDA.* terá o seu capital aumentado em até R\$ 2.707.215,00 (dois milhões e setecentos e sete mil e duzentos e quinze reais), correspondente a 2.707.215 (dois milhões e setecentas e sete mil e duzentas e quinze) quotas, pertencentes aos sócios quotistas da *CINDIDA BOA VISTA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.*, que optaram por participar na Cisão.

5. A avaliação do patrimônio será levada a efeito por três peritos, os quais apresentarão Laudo Avaliatório próprio, e obedecerá aos valores constantes da contabilidade da sociedade *CINDIDA*.

6. São indicados pela *CINDIDA*, como peritos para realizar a avaliação, os Srs. **Luís Adelar Paz**, brasileiro, casado, técnico em contabilidade, inscrito no CRC RS TC 42.074/O-7 e no CPF sob nº 312.822.700-44; **Henrique Breidenbach**, brasileiro, solteiro, contador, inscrito no CRC RS CT 103061/O-1 e no CPF sob nº 003.753.340-17; e **Andrea Brasil e Souza**, brasileira, casada, contadora, inscrita no CRC RS CT 085960/O-9, e no CPF sob nº 749.660.300-72, todos com endereço profissional na Rua Andrade Neves, nº 55, Bairro Guarani, em Novo Hamburgo – RS, que apresentam o competente Laudo, anexo a este instrumento.

7. De acordo com a avaliação efetuada, o valor contábil do acervo líquido da Sociedade **BOA VISTA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** a ser cindido e vertido para a Sociedade **MOINHOS HOLDING LTDA.**, é de, pelo menos R\$ 2.707.215,00 (dois milhões e setecentos e sete mil e duzentos e quinze reais).

8. Os elementos patrimoniais, ativos e passivos, a serem destacados da *CINDIDA BOA VISTA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.*, para a formação do patrimônio a ser incorporado à sociedade *CINDENDA MOINHOS HOLDING LTDA.*, bem como o seu valor contábil, conforme indicado no Laudo de Avaliação, são os seguintes:

ATIVO

CIRCULANTE

Disponível

Aplicação Financeira Curto Prazo

Banco BTG Contas no Fundo Tesouro

R\$ 1.324.303,49

Créditos

Adiantamentos p/ aquisição imóvel

R\$ 255.000,00

Adiantamentos a terceiros

Melnick Even Castanheira Emp. Imob. SPE

R\$ 263.254,74

Estoques

Bens Imóveis

Imóveis para Revenda



	Terreno Cond. Mat. nº 3.406 RI Xangri-lá	R\$ 414.000,00
	50% Casa alvenaria Mat. 138 RI Portão	R\$ 118.689,22
NÃO CIRCULANTE		
Ativo Realizável a Logo Prazo		
Créditos de Vendas de Imóveis		
	Winter Construções Ltda	R\$ 55.816,83
	Habitasinos Urbanizadora e Incorporadora	R\$ 276.151,22
	Total	R\$ 2.707.215,00
VALOR TOTAL DO ATIVO		R\$ 2.707.215,00

PASSIVO

PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
	Capital Social	R\$ 2.707.215,00
VALOR TOTAL DO PASSIVO		R\$ 2.707.215,00

Bens de propriedade da CINDIDA:

- O valor em aplicação financeira junto ao Banco BTG Pactual S.A. correspondente a R\$ 1.324.303,49 (um milhão e trezentos e vinte e quatro mil e trezentos e três reais e quarenta e nove centavos).
- 100% (cem por cento) dos direitos, ações e obrigações contratuais oriundo do contrato de promessa de compra e venda de parte ideal de unidade autônoma pra entrega futura – Empreendimento Pontal, firmado em 14 de fevereiro de 2019 pela sócia da Cindida e Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; tem por objeto a promessa de compra e venda da parte ideal de 25% (vinte e cinco por cento) da unidade de nº 703 F1 localizada no 7º pavimento, do Setor Hotel do Empreendimento Pontal, de destinação multiuso, formado por seis setores; parte ideal da suíte nº 703 do Setor Hotel do Condomínio Pontal, situado na Av. Padre Cacique, nº 2703, Bairro Cristal, em Porto Alegre-RS, objeto da matrícula nº 57.170 do Livro nº 02 – Registro Geral, do Registro de Imóveis da 5ª Zona da Comarca de Porto Alegre – RS; no valor de R\$ 263.254,74 (duzentos e sessenta e três mil e duzentos e cinquenta e quatro reais e setenta e quatro centavos).
- Casa em alvenaria, com área total construída de 258,25m² (duzentos e cinquenta e oito metros e vinte e cinco decímetros quadrados), conforme carta de habitação nº 2301-21-XGL-HAB expedida em 03/10/2022 pela Prefeitura Municipal de Xangri-lá – RS, no valor de R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais).
- IMÓVEL: UNIDADE CONDOMINIAL LOTE 28 (VINTE E OITO)** – Um terreno urbano, situado no Condomínio Horizontal de Lotes Malibu Beach Residence, localizado na Estrada do



Mar, RS 389, na Praia e Município de Xangri-Lá/RS, constituído do lote 28 (vinte e oito), da quadra “H”, tendo as seguintes medidas: medindo 14,00m (quatorze metros) de frente e mesma medida nos fundos, por 28,00m (vinte e oito metros) de comprimento de frente aos fundos, em ambos os lados, e com as seguintes confrontações: ao Nordeste, com a Alameda 1 (um), onde faz frente; ao Sudoeste, com a Bacia de Amortecimento B5; a Noroeste, com o lote 29 (vinte e nove); e, ao Sudeste, com o lote 27 (vinte e sete); tendo a área real privativa de 392,00m² (trezentos e noventa e dois metros quadrados), área real de uso comum de 512,81m² (quinhentos e doze metros e oitenta e um decímetros quadrados), perfazendo a área real total de 904,81m² (novecentos e quatro metros e oitenta e um decímetros quadrados), participando nas coisas de uso comum com o coeficiente de proporcionalidade de 0,0047; distando 14,00m (quatorze metros) da esquina da Passagem 2 (dois) – faixa de terra não edificável, localizando-se no quarteirão formado pela Alameda 1 (um), Alameda 4 (quatro), Bacia de Amortecimento B5 e Passagem 2 (dois) – faixa de terra não edificável. **DESCRICÃO DA ÁREA SOBRE A QUAL O CONDOMÍNIO ACHA-SE CONSTRUÍDO:** Um terreno urbano, situado nos fundos da Praia e Município de Xangri-Lá/RS, denominado de Área 1 A (um A), com as seguintes medidas e confrontações: Partindo-se do vértice 1=(M0) que é a interseção do alinhamento da propriedade com a faixa de domínio da Estrada do Mar RS 389 e com terras de Quintas do Lago Empreendimentos Imobiliários Ltda., o alinhamento segue no quadrante Nordeste até o vértice 2 percorrendo uma distância de 243,73m (duzentos e quarenta e três metros e setenta e três centímetros); daí deflete para a direita com ângulo de 260°17’39” no sentido Sudeste e percorrendo uma distância de 586,30m (quinhentos e oitenta e seis metros e trinta centímetros) até o vértice 2 A, confrontando-se com terras de Intercontinental Incorporadora Ltda., hoje Quintas do Lago Empreendimentos Imobiliários; daí deflete para a esquerda com ângulo de 92°21’15” no sentido Nordeste e percorrendo uma distância de 287,70m (duzentos e oitenta e sete metros e setenta centímetros) até o vértice 6 A, confrontando à direita com a área 2A; daí reflete para a esquerda com ângulo de 87°34’51” no sentido Noroeste e percorrendo uma distância de 657,63m (seiscentos e cinquenta e sete metros e sessenta e três centímetros) até o vértice 6=M2 confrontando à direita com a faixa de terras de 20,00m (vinte metros) de propriedade dos vendedores ou estrada de acesso da Vila Figueirinha, daí deflete para a esquerda com ângulo de 87°49’54” no sentido Sudoeste e percorrendo uma distância de 529,01m (quinhentos e vinte e nove metros e um centímetro), confrontando à direita com faixa de domínio da Estrada do Mar RS 389, perfazendo uma área de 190.835,69m² (cento e noventa mil, oitocentos e trinta e cinco metros e sessenta e nove decímetros quadrados), ou 19,083569ha.; objeto da Matrícula nº 3.406, do Livro nº 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca da Xangri-lá – RS, no valor de R\$ 414.000,00 (quatrocentos e quatorze mil reais).

- e) 50% (cinquenta por cento) dos direitos, ações e obrigações contratuais oriundos do instrumento particular de promessa de permuta de imóveis por lotes no mesmo local e outras avenças, firmado em 15 de setembro de 2022 pela Cindida e Habitasinos Urbanizadora e Incorporadora Ltda.; aludido contrato tem por objeto a permuta de área de terras de aproximadamente 58.061,22m², situada em Portão/RS, com frente para a Avenida Perimetral, e implantação de condomínio residencial de lotes no referido imóvel, e aquisição do percentual de 28% (vinte e oito por cento) de área privativa parcelada no mesmo local do condomínio a ser instituído; no valor de R\$ 276.151,22 (duzentos e setenta e seis mil e cento e cinquenta e um mil e vinte e dois centavos).
- f) 50% (cinquenta por cento) dos direitos, ações e obrigações contratuais oriundos do contrato de promessa de compra e venda de três terrenos urbanos na cidade de Portão/RS com pagamento



através de entrega de área construída no próprio local, firmado em 14 de agosto de 2020 pela Cindida e Winter Construções Ltda.; aludido contrato tem por objeto a promessa de compra e venda de três terrenos urbanos situados em Portão/RS, com pagamento mediante a entrega de 6 apartamentos e 6 vagas de garagem serem edificadas nos próprios lotes objeto da compra e venda; empreendimento imobiliário denominado “High Park”, situado na Rua 9 de Outubro, nº 70, Bairro Centro, em Portão-RS; desde já representados pelos apartamentos 901 e 903; e vagas de estacionamento 04 (simples) e 49 (dupla); no valor de R\$ 35.416,79 (trinta e cinco mil e quatrocentos e dezesseis reais e setenta e nove centavos).

- g) 20,50% (vinte virgula cinco por cento) dos direitos, ações e obrigações contratuais oriundos do contrato de promessa de compra e venda de dois terrenos urbanos na cidade de Portão/RS com pagamento através de entrega de área construída no próprio local, firmado em 09 de setembro de 2020 pela Cindida e Winter Construções Ltda.; aludido contrato tem por objeto a promessa de compra e venda de dois terrenos urbanos situados em Portão/RS, com pagamento mediante a entrega de 3 lojas, 3 salas comerciais e 15 vagas de garagem serem edificadas nos próprios lotes objeto da compra e venda; empreendimento imobiliário denominado “High Park”, situado na Rua 9 de Outubro, nº 70, Bairro Centro, em Portão-RS; desde já representado pela loja C, e vagas de estacionamento 06, 07, 08, 09 e 10; no valor de R\$ 20.399,54 (vinte mil e trezentos e noventa e nove reais e cinquenta e quatro centavos).
- h) A fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel: UMA CASA DE ALVENARIA coberta com telhas de cimento amianto, piso misto de madeira e parte de lajes, com 187,50m² de área construída, sem foro e em bom estado de conservação; UM GALPÃO com estábulo anexo, de madeira, telhas de canal, com 100m² de área construída, sem forro, em bom estado; UM CURRAL aberto, de madeira, com 1.000m² em bom estado; UM BANHEIRO MISTO, coberto com telhas francesas, em bom estado de conservação; UMA CASA DE ALVENARIA, em bom estado de conservação, piso de madeira, com 70m², em mau estado de conservação, localizado no lugar denominado Fazenda BOA VISTA, edificadas sobre uma área de terras RURAIS com 219,50 Ha, que se confronta ao SUL com terras de José Ernesto Mentz, em 2.539,20 m; ao NORTE, com terras dos herdeiros de Eduardo Opitz; a LESTE, com a Estrada Sanga Funda–Capela de Sant’Ana, situado no lugar denominado PASSO DA AREIA, no município de Capela de Santana/RS. INCRA Nº 851.116.003.360-0; Área total: 239,0ha; nº de módulos: 13,30; módulo: 18,0ha; objeto da Matrícula nº 138, do Livro nº 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Portão – RS, no valor de R\$ 118.689,22 (cento e dezoito mil e seiscentos e oitenta e nove reais e vinte e dois centavos).

9. Os sócios das sociedades, *CINDIDA E CINDENDA* aprovam, sem qualquer ressalva, o Laudo de Avaliação elaborado pelos peritos, com estrita observância do que estabelecem os critérios contábeis e a legislação societária atualmente em vigor, conforme acima mencionados.

10. Os bens, direitos e obrigações, registrados ou não, na contabilidade da *CINDIDA* até a data da Cisão, serão de responsabilidade e/ou interesse exclusivo desta, exceto os que se referirem aos bens vertidos à *CINDENDA*, que caberão a esta, nos termos do parágrafo único do Art. 233 da Lei nº 6.404/76.



11. As variações patrimoniais apuradas, com relação aos elementos ativos e passivos a serem vertidos para a *CINDENDA*, no período entre a Data Base da Cisão e a efetiva Cisão serão apropriadas pela *CINDENDA*, passando-se para seus livros contábeis e efetuando-se as necessárias alterações.

12. Efetivada a cisão, a *CINDIDA* transfere todos os direitos e obrigações relativos aos bens móveis e imóveis acima descritos, transmitindo todo o domínio, direito, ação e posse que tinha nos imóveis.

13. Na data de assinatura do presente instrumento, a *CINDIDA* efetuará a transferência bancária das aplicações financeiras contabilizadas nas disponibilidades, parte integrante da parcela vertida, para a conta de titularidade da *CINDENDA*.

13. A *CINDIDA* obriga-se a praticar os atos necessários e cumprir exigências do Registro de Imóveis competente para a efetiva transferência dos bens vertidos, constituindo a *CINDENDA*, mandatária em causa própria para esse fim.

14. E, por estarem assim justos e combinados, assinam o presente Protocolo de Intenções e Justificação de Cisão em via única, para o cumprimento dos atos necessários ao registro competente.

Portão, RS, 30 de novembro de 2025.

Sócios da *CINDIDA BOA VISTA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.:*

CEZAR LUIZ MÜLLER

LIZETE BEATRIZ MÜLLER

Sócios da *CINDENDA MOINHOS HOLDING LTDA.:*

CEZAR LUIZ MÜLLER









JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

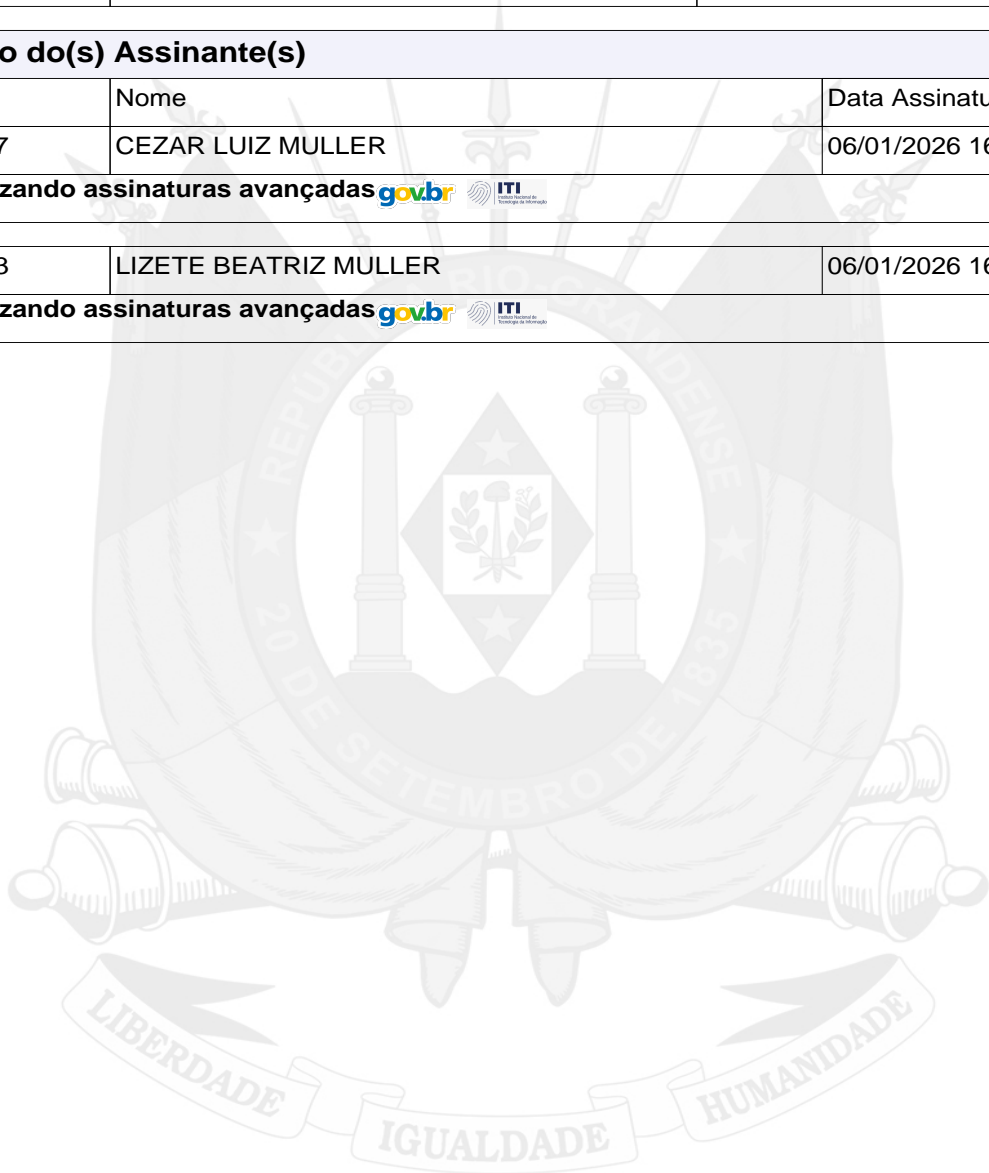
Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/475.541-1	RSN2510323116	18/12/2025

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
373.554.490-87	CEZAR LUIZ MULLER	06/01/2026 16:31:54
Assinado utilizando assinaturas avançadas gov.br  		
268.906.230-53	LIZETE BEATRIZ MULLER	06/01/2026 16:43:56
Assinado utilizando assinaturas avançadas gov.br  		

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 11479011 em 08/01/2026 da Empresa BOA VISTA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 13417629000183 e protocolo 254755411 - 18/12/2025. Autenticação: 1F90D64719CB5BB3884588F6DF8E16D286F85B5. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 25/475.541-1 e o código de segurança Hnb7 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/01/2026 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Luís Adelar Paz, brasileiro, casado, técnico em contabilidade, inscrito no CRC RS TC 42.074/O-7 e no CPF sob nº 312.822.700-44; **Henrique Breidenbach**, brasileiro, solteiro, contador, inscrito no CRC RS CT 103061/O-1 e no CPF sob nº 003.753.340-17; e **Andrea Brasil e Souza**, brasileira, casada, contadora, inscrita no CRC RS CT 085960/O-9, e no CPF sob nº 749.660.300-72, todos com endereço profissional na Rua Andrade Neves, nº 55, Bairro Guarani, em Novo Hamburgo – RS;

Os peritos, acima qualificados, nomeados pelos sócios quotistas da Sociedade **MOINHOS HOLDING LTDA.**, com sede na Rua Carlos Gomes nº 231, apto 902, Bairro Vila Rosa, Novo Hamburgo - RS, CEP 93.315-040, inscrita no CNPJ sob o nº 57063481000100, com Contrato Social registrado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43210725139 em 29/08/2024; na qualidade de *CINDENDA*, para procedermos a avaliação pelo critério do valor contábil do acervo líquido da Sociedade **BOA VISTA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Perimetral, nº 1112, Bairro Centro, Município de Portão – RS, CEP 93.180-000, inscrita no CNPJ (MF) sob o nº 13.417.629/0001-83, com Contrato Social registrado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43206863085 em 17/03/2011; na qualidade de *CINDIDA*, que será transferido, para a depois de examinar, segundo as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil, os registros contábeis da referida sociedade, de fazer as verificações julgadas necessárias e de posse do inventário de valores, relativo ao Balanço Patrimonial de 31 de outubro de 2025, balanço esse que servirá de base à cisão parcial, e também para a elaboração do presente Laudo, apresentam a seguir o resultado de seu trabalho.

Objetivo da avaliação:

O objetivo da presente avaliação é a determinação do acervo líquido da Sociedade **BOA VISTA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, visando efetuar uma cisão parcial, mediante versão da parcela cindida de determinados ativos, passivos e patrimônio líquido e subsequente incorporação na Sociedade **MOINHOS HOLDING LTDA.**

A presente avaliação do acervo líquido foi realizada com base no Balanço Patrimonial da Sociedade **BOA VISTA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** levantado em 31 de outubro de 2025.

Responsabilidade da administração sobre as informações contábeis:

A administração da Sociedade é responsável pela escrituração dos livros e preparação de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como, pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livre de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



Responsabilidade dos peritos contadores relacionada a emissão do presente laudo:

A responsabilidade profissional dos peritos, relacionada com a emissão do presente laudo de avaliação, está prevista na Norma Brasileira de Contabilidade CTG 2002, de 22 de novembro de 2018 e nas normas técnicas e profissionais editadas pelo Conselho Federal de Contabilidade.

Conclusão:

1- Após minucioso exame e conferência, concluímos que o acervo patrimonial a ser vertido à *CINDENDA*, com base no Balanço Patrimonial levantado em 31 de outubro de 2025, é de R\$ 2.707.215,00 (dois milhões e setecentos e sete mil e duzentos e quinze reais), representando seus Elementos Ativos o valor de R\$ 2.707.215,00 (dois milhões e setecentos e sete mil e duzentos e quinze reais), e Patrimônio Líquido o valor de R\$ 2.707.215,00 (dois milhões e setecentos e sete mil e duzentos e quinze reais), descritos nos registros contábeis da *CINDIDA*.

I - BENS DE PROPRIEDADE DA CINDIDA

- a) O valor em aplicação financeira junto ao Banco BTG Pactual S.A. correspondente a R\$ 1.324.303,49 (um milhão e trezentos e vinte e quatro mil e trezentos e três reais e quarenta e nove centavos).
- b) 100% (cem por cento) dos direitos, ações e obrigações contratuais oriundo do contrato de promessa de compra e venda de parte ideal de unidade autônoma pra entrega futura – Empreendimento Pontal, firmado em 14 de fevereiro de 2019 pela sócia da Cindida e Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; tem por objeto a promessa de compra e venda da parte ideal de 25% (vinte e cinco por cento) da unidade de nº 703 F1 localizada no 7º pavimento, do Setor Hotel do Empreendimento Pontal, de destinação multiuso, formado por seis setores; parte ideal da suíte nº 703 do Setor Hotel do Condomínio Pontal, situado na Av. Padre Cacique, nº 2703, Bairro Cristal, em Porto Alegre-RS, objeto da matrícula nº 57.170 do Livro nº 02 – Registro Geral, do Registro de Imóveis da 5ª Zona da Comarca de Porto Alegre – RS; no valor de R\$ 263.254,74 (duzentos e sessenta e três mil e duzentos e cinquenta e quatro reais e setenta e quatro centavos).
- c) Casa em alvenaria, com área total construída de 258,25m² (duzentos e cinquenta e oito metros e vinte e cinco décimos quadrados), conforme carta de habitação nº 2301-21-XGL-HAB expedida em 03/10/2022 pela Prefeitura Municipal de Xangri-lá – RS, no valor de R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais).
- d) **IMÓVEL: UNIDADE CONDOMINIAL LOTE 28 (VINTE E OITO)** – Um terreno urbano, situado no Condomínio Horizontal de Lotes Malibu Beach Residence, localizado na Estrada do Mar, RS 389, na Praia e Município de Xangri-Lá/RS, constituído do lote 28 (vinte e oito), da quadra “H”, tendo as seguintes medidas: medindo 14,00m (quatorze metros) de frente e mesma medida nos fundos, por 28,00m (vinte e oito metros) de comprimento de frente aos fundos, em ambos os lados, e com as seguintes confrontações: ao Nordeste, com a Alameda 1 (um), onde faz frente; ao Sudoeste, com a Bacia de Amortecimento B5; a Noroeste, com o lote 29 (vinte e nove); e, ao Sudeste, com o lote 27 (vinte e sete); tendo a área real privativa de 392,00m² (trezentos e noventa e dois metros quadrados), área real de uso comum de 512,81m² (quinhentos e doze metros



e oitenta e um decímetros quadrados), perfazendo a área real total de 904,81m² (novecentos e quatro metros e oitenta e um decímetros quadrados), participando nas coisas de uso comum com o coeficiente de proporcionalidade de 0,0047; distando 14,00m (quatorze metros) da esquina da Passagem 2 (dois) – faixa de terra não edificável, localizando-se no quarteirão formado pela Alameda 1 (um), Alameda 4 (quatro), Bacia de Amortecimento B5 e Passagem 2 (dois) – faixa de terra não edificável. **DESCRIÇÃO DA ÁREA SOBRE A QUAL O CONDOMÍNIO ACHASSE CONSTRUÍDO:** Um terreno urbano, situado nos fundos da Praia e Município de Xangri-Lá/RS, denominado de Área 1 A (um A), com as seguintes medidas e confrontações: Partindo-se do vértice 1=(M0) que é a interseção do alinhamento da propriedade com a faixa de domínio da Estrada do Mar RS 389 e com terras de Quintas do Lago Empreendimentos Imobiliários Ltda., o alinhamento segue no quadrante Nordeste até o vértice 2 percorrendo uma distância de 243,73m (duzentos e quarenta e três metros e setenta e três centímetros); daí deflete para a direita com ângulo de 260°17'39" no sentido Sudeste e percorrendo uma distância de 586,30m (quinhentos e oitenta e seis metros e trinta centímetros) até o vértice 2 A, confrontando-se com terras de Intercontinental Incorporadora Ltda., hoje Quintas do Lago Empreendimentos Imobiliários; daí deflete para a esquerda com ângulo de 92°21'15" no sentido Nordeste e percorrendo uma distância de 287,70m (duzentos e oitenta e sete metros e setenta centímetros) até o vértice 6 A, confrontando à direita com a área 2A; daí reflete para a esquerda com ângulo de 87°34'51" no sentido Noroeste e percorrendo uma distância de 657,63m (seiscentos e cinquenta e sete metros e sessenta e três centímetros) até o vértice 6=M2 confrontando à direita com a faixa de terras de 20,00m (vinte metros) de propriedade dos vendedores ou estrada de acesso da Vila Figueirinha, daí deflete para a esquerda com ângulo de 87°49'54" no sentido Sudoeste e percorrendo uma distância de 529,01m (quinhentos e vinte e nove metros e um centímetro), confrontando à direita com faixa de domínio da Estrada do Mar RS 389, perfazendo uma área de 190.835,69m² (cento e noventa mil, oitocentos e trinta e cinco metros e sessenta e nove decímetros quadrados), ou 19,083569ha.; objeto da Matrícula nº 3.406, do Livro nº 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca da Xangri-lá – RS, no valor de R\$ 414.000,00 (quatrocentos e quatorze mil reais).

- e) 50% (cinquenta por cento) dos direitos, ações e obrigações contratuais oriundos do instrumento particular de promessa de permuta de imóveis por lotes no mesmo local e outras avenças, firmado em 15 de setembro de 2022 pela Cindida e Habitasinos Urbanizadora e Incorporadora Ltda.; aludido contrato tem por objeto a permuta de área de terras de aproximadamente 58.061,22m², situada em Portão/RS, com frente para a Avenida Perimetral, e implantação de condomínio residencial de lotes no referido imóvel, e aquisição do percentual de 28% (vinte e oito por cento) de área privativa parcelada no mesmo local do condomínio a ser instituído; no valor de R\$ 276.151,22 (duzentos e setenta e seis mil e cento e cinquenta e um mil e vinte e dois centavos).
- f) 50% (cinquenta por cento) dos direitos, ações e obrigações contratuais oriundos do contrato de promessa de compra e venda de três terrenos urbanos na cidade de Portão/RS com pagamento através de entrega de área construída no próprio local, firmado em 14 de agosto de 2020 pela Cindida e Winter Construções Ltda.; aludido contrato tem por objeto a promessa de compra e venda de três terrenos urbanos situados em Portão/RS, com pagamento mediante a entrega de 6 apartamentos e 6 vagas de garagem serem edificadas nos próprios lotes objeto da compra e venda; empreendimento imobiliário denominado “High Park”, situado na Rua 9 de Outubro, nº 70, Bairro Centro, em Portão-RS; desde já representados pelos apartamentos 901 e 903; e vagas de



estacionamento 04 (simples) e 49 (dupla); no valor de R\$ 35.416,79 (trinta e cinco mil e quatrocentos e dezesseis reais e setenta e nove centavos).

- g) 20,50% (vinte virgula cinco por cento) dos direitos, ações e obrigações contratuais oriundos do contrato de promessa de compra e venda de dois terrenos urbanos na cidade de Portão/RS com pagamento através de entrega de área construída no próprio local, firmado em 09 de setembro de 2020 pela Cindida e Winter Construções Ltda.; aludido contrato tem por objeto a promessa de compra e venda de dois terrenos urbanos situados em Portão/RS, com pagamento mediante a entrega de 3 lojas, 3 salas comerciais e 15 vagas de garagem serem edificadas nos próprios lotes objeto da compra e venda; empreendimento imobiliário denominado “High Park”, situado na Rua 9 de Outubro, nº 70, Bairro Centro, em Portão-RS; desde já representado pela loja C, e vagas de estacionamento 06, 07, 08, 09 e 10; no valor de R\$ 20.399,54 (vinte mil e trezentos e noventa e nove reais e cinquenta e quatro centavos).
- h) A fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel: UMA CASA DE ALVENARIA coberta com telhas de cimento amianto, piso misto de madeira e parte de lajes, com 187,50m² de área construída, sem foro e em bom estado de conservação; UM GALPÃO com estábulo anexo, de madeira, telhas de canal, com 100m² de área construída, sem forro, em bom estado; UM CURRAL aberto, de madeira, com 1.000m² em bom estado; UM BANHEIRO MISTO, coberto com telhas francesas, em bom estado de conservação; UMA CASA DE ALVENARIA, em bom estado de conservação, piso de madeira, com 70m², em mau estado de conservação, localizado no lugar denominado Fazenda BOA VISTA, edificadas sobre uma área de terras RURAIS com 219,50 Ha, que se confronta ao SUL com terras de José Ernesto Mentz, em 2.539,20 m; ao NORTE, com terras dos herdeiros de Eduardo Opitz; a LESTE, com a Estrada Sanga Funda–Capela de Sant’Ana, situado no lugar denominado PASSO DA AREIA, no município de Capela de Santana/RS. INCRA Nº 851.116.003.360-0; Área total: 239,0ha; nº de módulos: 13,30; módulo: 18,0ha; objeto da Matrícula nº 138, do Livro nº 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Portão – RS, no valor de R\$ 118.689,22 (cento e dezoito mil e seiscentos e oitenta e nove reais e vinte e dois centavos).

ATIVO

CIRCULANTE

Disponível

Aplicação Financeira Curto Prazo

Banco BTG Contas no Fundo Tesouro R\$ 1.324.303,49

Créditos

Adiantamentos p/ aquisição imóvel R\$ 255.000,00

Adiantamentos a terceiros

Melnick Even Castanheira Emp. Imob. SPE R\$ 263.254,74

Estoques

Bens Imóveis

Imóveis para Revenda

Terreno Cond. Mat. nº 3.406 RI Xangri-lá R\$ 414.000,00

50% Casa alvenaria Mat. 138 RI Portão R\$...118.689,22

NÃO CIRCULANTE



Ativo Realizável a Logo Prazo	
Créditos de Vendas de Imóveis	
Winter Construções Ltda	R\$ 55.816,83
Habitassinos Urbanizadora e Incorporadora	R\$ 276.151,22
Total	R\$ 2.707.215,00
VALOR TOTAL DO ATIVO	R\$ 2.707.215,00

PASSIVO

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
Capital Social	R\$ 2.707.215,00
VALOR TOTAL DO PASSIVO	R\$ 2.707.215,00

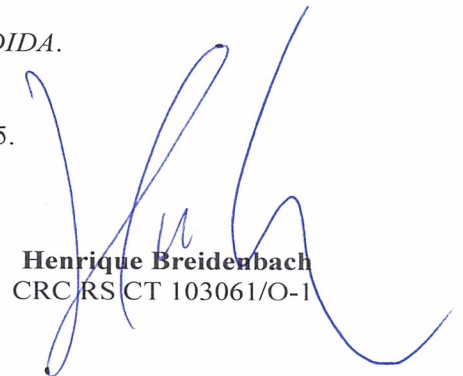
3. O valor do patrimônio líquido a ser vertido à *CINDENDA* é de R\$ 2.707.215,00 (dois milhões e setecentos e sete mil e duzentos e quinze reais) sendo R\$ 2.707.215,00 (dois milhões e setecentos e sete mil e duzentos e quinze reais) que compõe o Ativo; em contrapartida, no mesmo montante, o Capital Social de R\$ 2.707.215,00 (dois milhões e setecentos e sete mil e duzentos e quinze reais) que compõe o Patrimônio Líquido.

4. A Cisão observa a proporção da participação dos quotistas da *CINDIDA*.

Novo Hamburgo, RS, 30 de novembro de 2025.



Luís Adelar Paz
CRC RS TC 042074/O-7



Henrique Breidenbach
CRC RS CT 103061/O-1



Andrea Brasil e Souza
CRC RS CT 085960/O-9





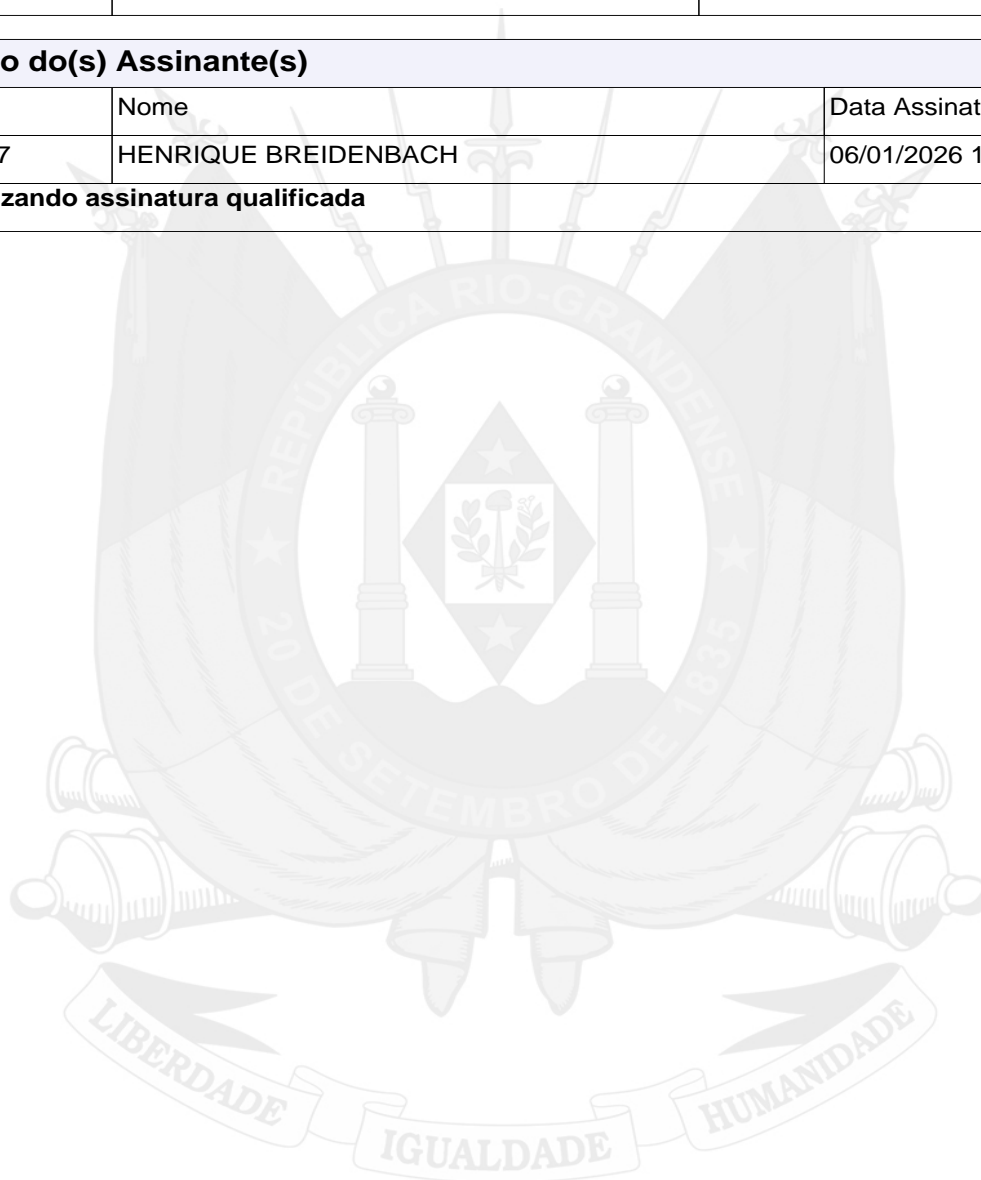
JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/475.541-1	RSN2510323116	18/12/2025

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
003.753.340-17	HENRIQUE BREIDENBACH	06/01/2026 18:41:47
Assinado utilizando assinatura qualificada		



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 11479011 em 08/01/2026 da Empresa BOA VISTA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 13417629000183 e protocolo 254755411 - 18/12/2025. Autenticação: 1F90D64719CB5BB3884588F6DF8E16D286F85B5. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 25/475.541-1 e o código de segurança Hnb7 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/01/2026 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.


JOSE TADEU JACOBY
SECRETARIO-GERAL

**CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CERTIDÃO DE HABILITAÇÃO PROFISSIONAL**

O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL certifica que o(a) profissional identificado(a) no presente documento encontra-se habilitado para o exercício da profissão contábil.

IDENTIFICAÇÃO DO REGISTRO

NOME.....	: HENRIQUE BREIDENBACH
REGISTRO.....	: RS-103061/O-1
CATEGORIA.....	: CONTADOR
CPF.....	: ***.753.340-**

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o autor à respectiva ação penal.

Emissão: RIO GRANDE DO SUL, 12/11/2025 as 16:44:10.

Válido até: 10/02/2026.

Código de Controle: 6515065.

Para verificar a autenticidade deste documento consulte o site do CRCRS.



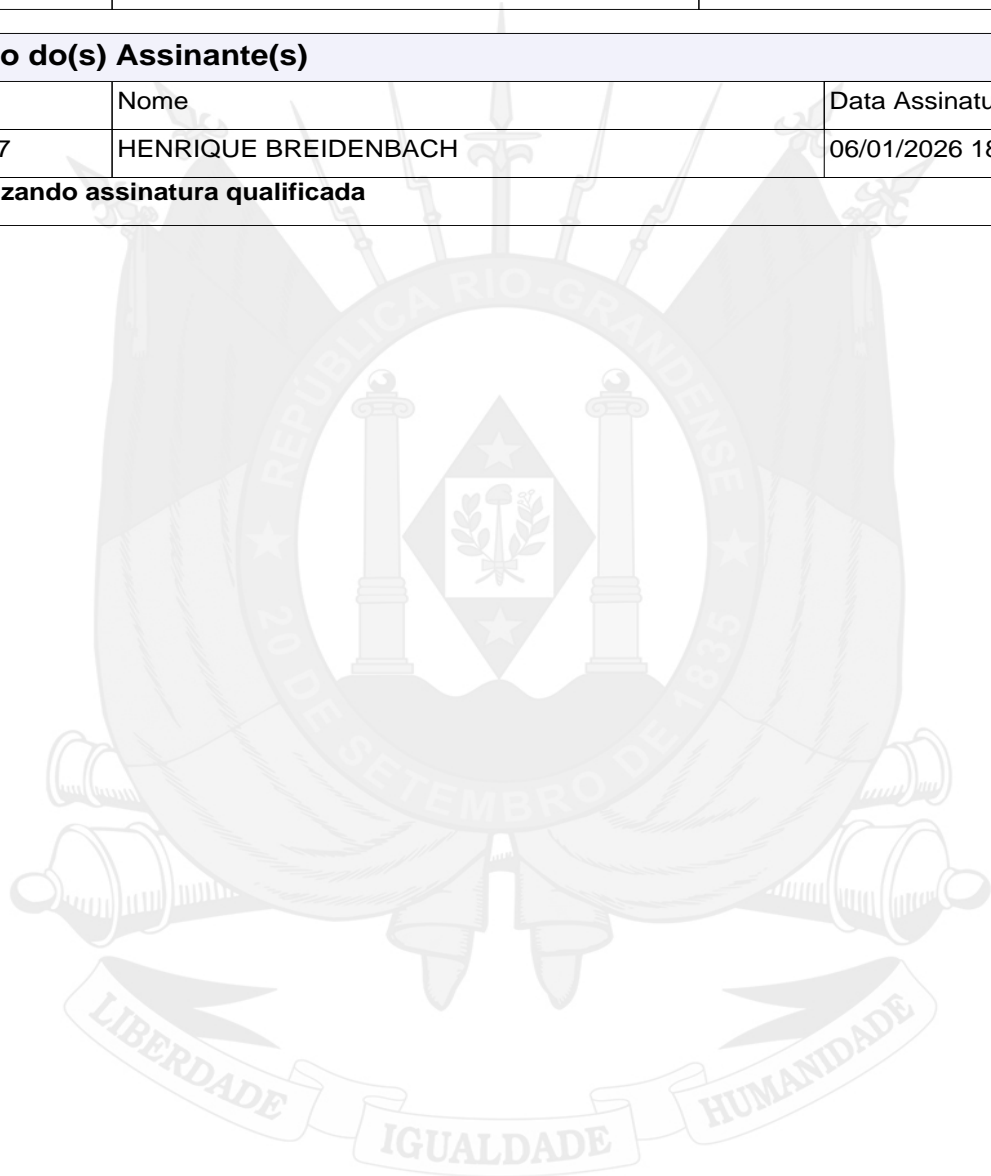
JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/475.541-1	RSN2510323116	18/12/2025

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
003.753.340-17	HENRIQUE BREIDENBACH	06/01/2026 18:41:48
Assinado utilizando assinatura qualificada		



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 11479011 em 08/01/2026 da Empresa BOA VISTA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 13417629000183 e protocolo 254755411 - 18/12/2025. Autenticação: 1F90D64719CB5BB3884588F6DF8E16D286F85B5. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 25/475.541-1 e o código de segurança Hnb7 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/01/2026 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.


JOSE TADEU JACOBY
SECRETARIO-GERAL

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, HENRIQUE BREIDENBACH, com inscrição ativa na(o) CRC/RS sob o nº 103061, expedida em 08/07/2022, inscrito no CPF nº 003.753.340-17, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este(s) documento(s) é (são) autêntico(s) e condiz(em) com o(s) original(is). Documentos apresentados:

Especificação do Documento	Quantidade de Páginas
LAUDO DE AVALIAÇÃO	5
Cópia simples da carteira profissional ou certidão de regularidade do profissional inscrito na CRC/RS, número: 103061.	1

NOVO HAMBURGO, 30 de novembro de 2025.

HENRIQUE BREIDENBACH



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 11479011 em 08/01/2026 da Empresa BOA VISTA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 13417629000183 e protocolo 254755411 - 18/12/2025. Autenticação: 1F90D64719CB5BB3884588F6DF8E16D286F85B5. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 25/475.541-1 e o código de segurança Hnb7 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/01/2026 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

pág. 25/28



TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa BOA VISTA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, de CNPJ 13.417.629/0001-83 e protocolado sob o número 25/475.541-1 em 18/12/2025, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 11479011, em 08/01/2026. O ato foi deferido eletronicamente pela TURMA 2 DE VOGAIS. Certifica o registro, o Secretário-Geral, José Tadeu Jacoby. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucisrs.rs.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
003.753.340-17	HENRIQUE BREIDENBACH	06/01/2026 18:41:45
Assinado utilizando assinatura qualificada	AC CNDL RFB v3	

Documento Principal

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
268.906.230-53	LIZETE BEATRIZ MULLER	06/01/2026
Assinado utilizando assinaturas avançadas		
373.554.490-87	CEZAR LUIZ MULLER	06/01/2026
Assinado utilizando assinaturas avançadas		

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
373.554.490-87	CEZAR LUIZ MULLER	06/01/2026
Assinado utilizando assinaturas avançadas		
268.906.230-53	LIZETE BEATRIZ MULLER	06/01/2026
Assinado utilizando assinaturas avançadas		

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
003.753.340-17	HENRIQUE BREIDENBACH	06/01/2026 18:41:47
Assinado utilizando assinatura qualificada	AC CNDL RFB v3	



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucisrs](http://portalservicos.jucisrs.rs.gov.br) informando o número do protocolo 25/475.541-1.





TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
003.753.340-17	HENRIQUE BREIDENBACH	06/01/2026 18:41:48
Assinado utilizando assinatura qualificada AC CNDL RFB v3		

Declaração de Autenticidade

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
003.753.340-17	HENRIQUE BREIDENBACH	18/12/2025 17:06:32
Assinado utilizando assinatura qualificada AC CNDL RFB v3		

Termo de Autenticação

Assinante(s)	
CPF	Nome
157.202.250-72	Julio Cezar Steffen
359.581.890-34	Luis Fernando Ferreira de Azambuja
179.829.440-00	Aristoteles da Rosa Galvão

Porto Alegre, quinta-feira, 08 de janeiro de 2026

Data de início dos efeitos do registro (art. 36, Lei 8.934/1994): 30/11/2025



Documento assinado eletronicamente por Aristoteles da Rosa Galvão em 08/01/2026, às 15:17.



Documento assinado eletronicamente por Luis Fernando Ferreira de Azambuja em 08/01/2026, às 13:15.



Documento assinado eletronicamente por Julio Cezar Steffen em 08/01/2026, às 13:49.



Documento assinado eletronicamente por 2ª Turma em 08/01/2026, às 15:17.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucisrs](http://portal.de.servicos.da.jucisrs) informando o número do protocolo 25/475.541-1.





JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

O ato foi assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
054.744.500-87	JOSE TADEU JACOBY



Porto Alegre. quinta-feira, 08 de janeiro de 2026



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 11479011 em 08/01/2026 da Empresa BOA VISTA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 13417629000183 e protocolo 254755411 - 18/12/2025. Autenticação: 1F90D64719CB5BB3884588F6DF8E16D286F85B5. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 25/475.541-1 e o código de segurança Hnb7 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/01/2026 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.


SECRETÁRIO GERAL