

**VITA MALL GRAMADO SPE S.A. –
EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO**

Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024

VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

Demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Conteúdo	Páginas
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	
Balancos patrimoniais.....	3 e 4
Demonstrações do resultado.....	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	6
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto.....	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	08

VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 30.009.246-0001-95
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM

ATIVO	31.12.25	31.12.24
CIRCULANTE		
DISPONÍVEL	831.091,83	939.977,46
* Bancos Conta Movimento	0,00	0,00
* Bancos Aplicações Financeiras	831.091,93	939.977,46
CRÉDITOS	568.349,22	599.847,30
* Valores a faturar	0,00	19.000,35
* Adiantamentos a Fornecedores	44.134,43	45.697,23
* Custas Processuais	16.149,30	16.149,30
* Valores a receber	508.047,49	518.982,42
* Impostos a Recuperar	18,00	18,00
TOTAL DO CIRCULANTE	1.399.442,05	1.539.824,76
NÃO CIRCULANTE		
ACORDO EXTRA JUDICIAL	0,00	74.195,26
* Créditos Acionistas	0,00	74.195,26
INVESTIMENTOS	74.254.698,18	74.254.139,19
* Propriedade para Investimento	74.253.689,61	74.253.689,61
* Sicredi – Integralização de Capital	1.008,57	449,58
IMOBILIZADO	190.577,32	206.289,64
* Instalações e Benfeitorias	138.296,86	145.295,74
* Móveis e Utensílios	52.280,46	60.993,90
TOTAL DO NÃO CIRCULANTE	74.445.275,50	74.534.624,09
TOTAL DO ATIVO	75.844.717,55	76.074.448,85

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dorly Dickel
Diretor Financeiro
CPF 221.425.840-04

Léo Francisco da Luz
Contador CRCRS 44990-0
CPF 300.924.000-78

CNPJ 30.009.246-0001-95
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM

PASSIVO	31.12.25	31.12.24
CIRCULANTE		
CONTAS A PAGAR		
* Fornecedores	0,00	0,00
* Impostos e Contribuições	15.251,03	15.707,82
* Impostos Retidos de Terceiros	297,86	176,68
* Outras Obrigações	0,00	34.186,44
TOTAL DO CIRCULANTE	15.548,89	50.070,94
NÃO CIRCULANTE		
PARTES RELACIONADAS		
* Créditos de Acionistas	1.890.049,24	1.893.049,24
* Crédito Aporte Acionistas	950.000,00	950.000,00
TOTAL DO NÃO CIRCULANTE	2.840.049,24	2.843.049,24
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
* Capital Social	71.711.380,00	71.711.380,00
* Lucro do Período	0,00	0,00
* Prejuízos Acumulados	0,00	0,00
* Reserva de lucros	1.277.739,42	1.469.948,67
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	72.989.119,42	73.181.328,67
TOTAL DO PASSIVO	75.844.717,55	76.074.448,85

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dorly Dickel
Diretor Financeiro
CPF 221.425.840-04

Léo Francisco da Luz
Contador CRCRS 44990-0
CPF 300.924.000-78

VITA MALL GRAMADO SPE S.A. – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 30.009.246-0001-95
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM

	31.12.25	31.12.24
RECEITA BRUTA	794.469,23	1.231.478,23
* Aluguéis	794.469,23	1.231.478,23
IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE A RECEITA	(28.998,14)	(44.948,98)
* PIS	(5.164,05)	(8.004,63)
* Cofins	(23.834,09)	(36.944,35)
RECEITA LÍQUIDA	765.471,09	1.186.529,25
DESPESAS OPERACIONAIS	(804.315,95)	(292.086,34)
* Comerciais	0,00	0,00
* Operacionais	0,00	0,00
* Administrativas	(787.274,39)	(285.581,77)
* Tributárias	(17.041,56)	(6.504,57)
RESULTADO OPERACIONAL	(38.844,86)	894.442,91
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS	817,80	42.443,48
* Outras Receitas	817,80	42.522,24
* Outras Despesas	0,00	(78,76)
RESULTADO FINANCEIRO	105.167,71	110.556,23
* Receitas Financeiras	105.232,31	110.576,53
* Despesas Financeiras	(64,6)	(20,30)
RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS	67.140,65	1.047.442,62
Imposto de Renda	(46.746,30)	(106.566,85)
Contribuição Social	(25.055,59)	(46.914,93)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(4.661,24)	893.960,84

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dorly Dickel
Diretor Financeiro
CPF 221.425.840-04

Léo Francisco da Luz
Contador CRCRS 44990-0
CPF 300.924.000-78

VITA MALL GRAMADO SPE S.A. – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 30.009.246-0001-95
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Capital Social	Resultado do exercício	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	71.711.380,00	1.469.948,67	73.181.328,67
Resultado do período	0,00	-4.661,24	-4.661,24
Lucro/ Prejuízo Acumulado	0,00	0,00	0,00
Lucros Distribuídos	0,00	-180.000,00	-180.000,00
Ajustes de Exercícios Anteriores	0,00	-7.548,01	-7.548,01
Saldos em 31 de dezembro de 2025	71.711.380,00	1.277.739,42	72.989.119,42

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dorly Dickel
Diretor Financeiro
CPF 221.425.840-04

Léo Francisco da Luz
Contador CRCRS 44990-0
CPF 300.924.000-78

VITA MALL GRAMADO SPE S.A. – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 30.009.246-0001-95
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM

MÉTODO INDIRETO			
I - ATIVIDADES OPERACIONAIS		2025 R\$	2024 R\$
Resultado Líquido do Exercício		-4.661,24	893.960,84
Ajustes		-7.548,01	0,00
(+ Depreciações)		15.712,32	15.712,32
Variações nos Ativos e Passivos Circulantes			
(+ Aumentos no Passivo Circulante)		0,00	0,00
(+) Reduções no Ativo Circulante (exceto caixa e equivalentes de caixa)		31.498,08	0,00
(-) Aumentos no Ativo Circulante (exceto caixa e equivalentes de caixa)		0,00	-452.159,26
(-) Reduções no Passivo Circulante		-34.522,05	-28.460,50
Outros Ajustes ao resultado transferindo de Operacional para Investimento o		0,00	0,00
(+) Despesas Financeiras		64,60	20,30
(-) Receitas Financeiras		-105.232,31	-110.576,53
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES		-104.688,61	318.497,17
II - ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		R\$	R\$
Entradas			
Venda de Imobilizado		0,00	0,00
Receitas Financeiras		105.232,31	110.576,53
Outros		74.195,26	761.329,23
Saídas			
Aquisição de Imobilizado		0,00	0,00
Investimentos a Longo Prazo		-558,99	-2.604.094,35
Outros		0,00	0,00
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DE INVESTIMENTOS		178.868,58	-1.732.188,59
III - ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		R\$	R\$
Entradas			
Integralização de Capital		0,00	0,00
Aporte de Partes Relacionadas		0,00	986.471,59
Distribuição de Resultados		-180.000,00	-330.000,00
Pagamentos de despesas Financeiras		-64,60	-20,30
Outros		-3.000,00	0,00
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DE FINANCIAMENTO		-183.064,60	656.451,29
IV - SALDO DO PERÍODO (I+II+III)		-108.884,63	-757.240,13
V - SALDO INICIAL DE CAIXA E EQUIVALENTES		939.977,46	1.697.217,59
VI - SALDO FINAL DE CAIXA E EQUIVALENTES (IV + V)		831.092,83	939.977,46
COMPOSIÇÃO DOS SALDOS DE CAIXA/EQUIVALENTES DE CAIXA			
CAIXA		0,00	0,00
BANCOS		0,00	0,00
APLICAÇÕES FINANCEIRAS		831.092,83	939.977,46
TOTAL		831.092,83	939.977,46

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dorly Dickel
Diretor Financeiro
CPF 221.425.840-04

Léo Francisco da Luz
Contador CRCRS 44990-0
CPF 300.924.000-78

VITA MALL GRAMADO SPE S.A. – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 30.009.246-0001-95
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31.12.25 e 31.12.24

Gramado, 31 de dezembro de 2025.

Dorly Dickel
Diretor Financeiro
CPF 221.425.840-04

Léo Francisco da Luz
Contador CRCRS 44990-0
CPF 300.924.000-78

VITA MALL GRAMADO SPE S.A. – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 30.009.246-0001-95

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31.12.25 e 31.12.24

1 – CONTEXTO OPERACIONAL

A sociedade é uma Sociedade de Propósito Específico que tem por objeto social o desenvolvimento das atividades de exploração comercial das unidades autônomas lojas, decks e boxes de estacionamento não residencial e área de uso comum dos subcondomínios Mall de lojas e estacionamento não residencial localizado à Rua São Pedro, 757, Bairro Centro, na cidade de Gramado – RS, integrantes do empreendimento Vita Boulevard, incluindo a celebração de contratos de locação, cessão de uso, inclusive por meio do sistema pool das unidades em que for proprietária, em conjunto com unidades de propriedade de terceiros.

2 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC. A Companhia não está apresentando a demonstração de resultado abrangente, em virtude de não haver valores a serem apresentados nessa demonstração.

3 -RECEITAS E DESPESAS

As receitas de aluguéis são reconhecidas à medida do seu recebimento, enquanto que as despesas são apropriadas pelo regime de competência. A empresa é tributada pelo critério do lucro presumido, com apuração mensal dos impostos diretos (PIS e Cofins) e apuração trimestral do imposto de renda e da contribuição social, às alíquotas de 15% (quinze por cento) mais o adicional de 10% sobre o excesso do limite fiscal, e 9% (nove por cento), respectivamente.

4 – ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES

Referem-se a valores adiantados para a confecção de estruturas físicas a serem integradas no empreendimento Vita Mall.

Detalhe:

Adiantamentos a Fornecedores

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gramado Administradora de Imóveis	749,82	7.312,62
Ponto Pronto Adm. Imobiliária	2.784,61	2.784,61
Neolux	35.600,00	35.600,00
Claudio Norival Moreira	5.000,00	0,00
Soma	<u>44.134,43</u>	<u>45.697,23</u>

5 – VALORES A RECEBER

O saldo desta conta é composto pelos seguintes valores, cujos valores se espera recuperar, seja pela cobrança administrativa ou judicial:

Valores a Receber

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Condomínio dos Inquilinos Inadimplentes à Recuperar	439.291,34	411.544,73
IPTU dos Inquilinos Inadimplentes	68.756,15	107.437,69
Soma	<u>508.047,49</u>	<u>518.982,42</u>

6 – PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Referem-se aos direitos patrimoniais transferidos à sociedade por seus acionistas na integralização do capital social, tratando-se de instrumentos de aquisição (promessa de compra e venda) de frações ideais de cada uma das unidades autônomas de lojas, decks e espaços de estacionamento do empreendimento Vita Boulevard.

7 - IMOBILIZADO

Composto por móveis, utensílios, instalações e benfeitorias realizadas no empreendimento para o seu adequado funcionamento. Estão registrados ao custo de aquisição e são depreciados mediante a aplicação de taxas de depreciação calculadas em função da vida útil econômica dos bens.

Composição:

	<u>Custo</u>	<u>Depr. Acumuladas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Instalações e Benfeitorias	174.970,50	(36.673,64)	138.296,86	145.295,74
Móveis e Utensílios	87.134,18	(34.853,72)	52.280,46	60.993,90
Soma	<u>262.104,68</u>	<u>(71.527,36)</u>	<u>190.577,32</u>	<u>206.289,64</u>

8 - IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

Referem-se a impostos da competência de dezembro de 2025 (PIS e Cofins) e do 4º trimestre de 2025 (IRPJ e CSLL), apurados pelo critério do lucro presumido, a saber:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
PIS	373,24	373,49
Cofins	1.722,62	1.723,80
Imposto de Renda	8.171,61	8.433,36
Contribuição Social	4.983,56	5.177,17
Impostos Retidos a Recolher	297,86	176,68
Soma	<u>15.548,89</u>	<u>15.884,50</u>

9 - PARTES RELACIONADAS

Referem-se aos valores aportados pelos acionistas para o desenvolvimento das atividades iniciais do empreendimento, os quais deverão ser ressarcidos à medida que os resultados financeiros permitirem.

10 – CAPITAL SOCIAL

No valor de R\$ 71.711.380,00 (setenta e um milhões, setecentos e onze mil, trezentos e oitenta reais) equivalente a 200.002 (duzentas mil e duas) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, integralizados por acionistas residentes no país, através da transferência e conferência à sociedade de direitos, ações e obrigações relativas a instrumentos de aquisição (promessa de compra e venda) de frações ideais de cada uma das futuras unidades autônomas de lojas, decks e espaços de estacionamento do empreendimento Vita Boulevard.

11 – DESPESAS OPERACIONAIS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Agenciamento	0,00	5.000,00
Custas Judiciais	3.373,70	56.793,91
Taxa de Administração	26.882,77	52.757,47
Honorários Profissionais	20.028,00	44.446,00
Honorários Advocatícios	57.253,64	0,00
Despesas Tributárias	17.041,56	6.504,57
Taxa Condominial	645.688,18	77.092,02
Outras Despesas	34.048,10	49.492,37
Soma	<u><u>804.315,95</u></u>	<u><u>292.086,34</u></u>

12 – CONTINGÊNCIAS ATIVAS

Relação de processos judiciais onde o Vita Mall Gramado SPE figura como exequente, conforme informações prestadas pelos Advogados que cuidam das Ações:

12.1. Processo n. 50083680220248210101

Juízo: 1ª vara judicial de Gramado/RS

Autor/exequente: Vita Mall Gramado SPE Empreendimento Imobiliário

Réus/executados: Haroldo Ribeiro de Faria Junior e outros

Ação: Execução de título extrajudicial

Chance de êxito: provável

Valor da Inicial R\$ 4.766.265,27

Trata-se de execução ajuizada em 09/12/2024.

O Valor da execução ao tempo do ajuizamento era de: R\$ 4.766.265,27. Recebida a inicial e determinada a citação dos Réus. Fixados honorários sucumbenciais de 10%. EV.9

Os Réus foram citados e não pagaram a dívida, vide EV. 13 em 06/02/2025.

Apresentaram embargos à execução em 10/03/2025, processo n. 50015300920258210101. Impugnamos(contestamos) os embargos e solicitamos julgamento imediato. Em 23/06/25 pedimos o julgamento dos embargos, vide EV. 26.

Desde 04/07/2025 estão com a juíza para decidir.

Em 06/10/2025 os autos estão com remessa para julgamento, vide EV. 28.

Na execução, solicitamos o prosseguimento e indicamos para penhora os seguintes imóveis:

a. Imóvel descrito na matrícula 77070 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú: 195,94 m2 x R\$ 20.082,99 = R\$ 3.935.061,06

b. Imóvel descrito na matrícula 77099 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú: 76,793 m2 x R\$ 20.082,99 = R\$ 1.542,233,05

c. Imóvel descrito na matrícula 77100 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú: 88.261m2 x R\$ 20.082,99 = R\$ 1.772,544,78.

Deferida a penhora em 16/04/2025 no EV. 38.

Encaminhamos imediatamente os documentos ao Registro de Imóveis de Balneário Camboriú e conseguimos registrar as penhoras antes da tentativa de registro da alienação dos mesmos pelos Executados.

Em 22/05/2025 juntamos as matrículas com a penhora registrada e pedimos o prosseguimento da execução, mediante intimação dos executados da avaliação das penhoras.

Em 10/10/2025 os executados juntaram avaliação dos imóveis penhorados, Ev. 65 e informaram a interposição de uma ação anulatória do contrato, pedindo a suspensão da execução.

Em 12/11/2025 concordamos com a avaliação e informamos que a ação anulatória não poderia suspender a execução.

Contestamos a ação anulatória, foi indeferida a liminar para suspender a execução, o HR GROUP recorreu ao Tribunal e perdeu, sendo mantida a decisão que indeferiu a suspensão da execução.

Em 19/12/2025, no EV. 73 juntamos o acórdão do TJRS.

O processo está com ajuíza para decidir sobre a homologação das avaliações e a nomeação de leiloeiro.

No EV. 72, em 17/12/2025 foi informada a interposição de uma ação de embargos de terceiro n. 5010670-67.2025.8.21.0101/RS. O Vita ainda não foi citado desta ação. Trata-se de suposta venda de dois dos imóveis penhorados, entre empresas de Haroldo.

No EV. 74 em 12/02/2026 foi informado que um dos imóveis penhorados (matrícula 77099) irá a leilão em execução fiscal, cuja penhora era anterior à nossa. Vide processo n. 5016557-72.2022.4.04.7205, em trâmite na 13ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal de Santa Catarina.

12.2. Processo n. 5005469-65.2023.8.21.0101

Exequente: VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO

Executado: BODEGA 901 COMERCIO DE BEBIDAS LTDA

Objeto: Execução de Título Extrajudicial (locativos, encargos tributários e despesas condominiais)

Síntese: Após pesquisas realizadas pela equipe do Escritório Giannakos Advogados Associados, foi possível constatar que a empresa executada estaria com endereço estabelecido em Paso de Los Libres - Argentina (fronteira com Uruguiana). Dessa forma, em 07/10/2025, foi requerida a citação da empresa no referido endereço.

No momento, o processo está concluso desde 23/10/2025, aguardando que o Juízo se manifeste sobre o pedido.

12.3. Processo n. 5005471-35.2023.8.21.0101

Exequente: VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO

Executado: GLAUCIANE DE PAULA BERTUZZI

Objeto: Execução de Título Extrajudicial (locativos, encargos tributários e despesas condominiais)

Síntese: O pedido de inscrição da Executada nos cadastros negativadores (SPC e Serasa), foi deferido pelo juízo em 12.09.2024. Foi deferida a penhora dos direitos e ações sobre os veículos VolksWagen - Nivus Highline 1.0 200 TSI Flex Aut. (Placa JCE7J17, RENAVAM 01358277165) e Yamaha - XMAX 250 ABS (Placa JCD6D66, RENAVAM 01269056040), sendo que a constrição já foi determinada via Renajud.

Em 07/01/2026, foi indeferida a manifestação apresentada pela devedora, sendo integralmente mantida a decisão que determinou que os credores fiduciários sejam oficiados para informar sobre eventual adimplemento do contrato de alienação fiduciária referente aos

respectivos veículos ou o valor das prestações quitadas, vencidas e/ou a vencer. Ainda, tal decisão determinou o bloqueio judicial de valores através do sistema SUBJAUD.

No momento, aguarda-se o cumprimento desta decisão pelos setores competentes do Tribunal de Justiça.

12.4. Processo n. 5010381-08.2023.8.21.0101

Exequente: VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO

Executado: ERICKS VITOR DA SILVA

Objeto: Execução de Título Extrajudicial (locativos, encargos tributários e despesas condominiais)

Síntese: A penhora de valores anteriormente deferida localizou o montante total de R\$ 163,65 nas contas bancárias do executado. Dessa forma, em 18/12/2025 foi requerido o levantamento de tais valores e, diante do expressivo saldo pendente, a aplicação de novas medidas restritivas, tais como: busca e penhora de bens imóveis e móveis.

No momento, aguarda-se a manifestação do Juízo sobre a petição protocolizada em 18/12/2025.

12.5. Processo n. 5001226-44.2024.8.21.0101

Embargante: ERICKS VITOR DA SILVA e NARO SUSHI LOUNGE LTDA (atualmente com a razão social de MANGIARE CON STILE LTDA)

Embargado: VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO

Objeto: Embargos à Execução apresentado pela parte Executada (Ericks Vitor da Silva e Naro Sushi)

Síntese: O processo foi julgado extinto, visto que o Ericks Vitor não havia constituído novo advogado. Com novos procuradores, ele recorreu da sentença proferida, recurso que foi devidamente impugnado/rebatido.

O processo foi encaminhado ao segundo grau para julgamento do recurso. Em 19/06/2025, o Ericks Vitor foi intimado para prestar esclarecimentos sobre seus rendimentos, tendo em vista que requereu a concessão do benefício da gratuidade de justiça, para que fosse isentado do pagamento das custas processuais.

O prazo para prestar tais esclarecimentos esgotou em 16/07/2025, de modo que em 21/08/2025 foi proferida decisão pelo Tribunal de Justiça do RS não conhecendo do recurso. Dessa forma, a consequência lógica é o encerramento do processo pela perda do objeto.

12.6. Processo n. 5000804-69.2024.8.21.0101

Autor: VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO

Réu: ISABELLA BROHEM LOPES e VALQUIR ALBINO DE ABREU LOPES

Objeto: Despejo por falta de pagamento com cobrança de aluguéis

Síntese: Na Audiência de Instrução e Julgamento realizada no dia 02/04/2025, às 16h, foi realizado acordo com a parte executada para pagamento de R\$ 80.000,00 em 10 vezes de R\$ 8.000,00.

O acordo foi adimplido regularmente, tendo sido realizado o pagamento da última parcela em 15/01/2026.

12.7. Processo n. 5000811-61.2024.8.21.0101

Autor: VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO

Réu: CAROLINE APARECIDA MORAS GOMES PINEDA e MAISON D'OR SALAO DE BELEZA LTDA

Síntese: Os réus foram citados por WhatsApp, contudo, não se manifestaram no processo. Desse modo, foi requerido, em 21/10/2024, o reconhecimento da revelia por parte dos réus. Em 16/07/2025, o juízo deferiu o pedido de revelia e intimou o Vita.

Dessa forma, em 18/07/2025, foi protocolizado pedido de que os devedores sejam inscritos nos cadastros negativadores de crédito, bem como reiterado o pedido de total procedência do processo.

Em 10/10/2025, o processo foi encaminhado como “conclusos para julgamento”. Dessa forma, a próxima manifestação judicial será, a princípio, a sentença.

OBS.: Revelia é quando a parte ré não se manifesta no processo dentro do prazo estabelecido, o que gera o reconhecimento, desde já, dos argumentos apresentados pelo autor como verdadeiros.

12.8. Processo n. 5000939-81.2024.8.21.0101

Autor: VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO

Réu: STRINGHINI RESTAURANTE E TRATORIA LTDA

Objeto: Despejo por falta de pagamento com cobrança de aluguéis

Síntese: Foi proferida sentença de parcial procedência em 04/12/2025. Em resumo, a decisão condenou o réu ao pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios, porém, afastou as cobranças de FCPP e honorários contratuais. Ambas as partes já recorreram da decisão.

O réu interpôs Recurso de Apelação, enquanto o autor (representado pelo Escritório Giannakos Advogados Associados) opôs Embargos de Declaração, tendo em vista as omissões e contradições presentes nos fundamentos apresentados em sentença.

No momento, aguarda-se a manifestação do Réu em relação aos Embargos de Declaração para, posteriormente, o Juízo julgar este recurso e abrir prazo para Contrarrazões ao Recurso de Apelação.

12.9. Processo n. 5001264-56.2024.8.21.0101

Autor: VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO

Réu: ROSANA TERESINHA SPADA (pessoa física) e ROSANA TERESINHA SPADA (pessoa jurídica)

Objeto: Ação de Cobrança

Chance de êxito: possível

Valor da Inicial R\$ 184.409,53

Síntese: Foi realizada a audiência de conciliação em 09.12.2024, até o presente momento, não houve novas movimentações após a juntada do Termo de Audiência no dia 11.12.2024.

Síntese: Foi realizada a Audiência de Instrução e Julgamento para a oitiva de testemunhas no dia 09/07/2025. A parte Ré não compareceu à solenidade, razão pela qual a Juíza manifestou-se pela perda da prova. As partes apresentaram Memoriais Finais (a última manifestação das partes antes da sentença), de modo que o processo está concluso para sentença desde 15/08/2025.

12.10. Processo n. 5003499-93.2024.8.21.0101

Autor: WAGNER RODRIGUES DE OLIVEIRA JUNIOR

Réu: VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO

Objeto: Ação de Cobrança

Síntese: Foi preferida sentença de extinção do feito, em 03/09/2024, tendo em vista o não comparecimento do autor na audiência de instrução. O processo foi baixado definitivamente em 04/09/2024.

12.11. Processo n. 5005012-96.2024.8.21.0101

Exequente: VITA MALL GRAMADO SPE S.A.- EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

Executado: EMPORIO SANTO QUEIJO FRANCHISING LTDA, MARIANA GUTIERREZ DE OLIVEIRA E VANDER ROSALINO RIBEIRO.

Objeto: Execução de Título Extrajudicial

Síntese: Em 15/09/2025 foi celebrado acordo entre as partes, sendo este nos seguintes termos: R\$ 57.985,00 em dez parcelas de R\$ 5.798,50. Dessa forma, em janeiro/2026 foi realizado o pagamento da quarta parcela.

Com isso, o processo está suspenso até a conclusão/cumprimento integral do acordo.

12.12. Processo n. 5004554-45.2025.8.21.0101

Autor: VITA MALL GRAMADO SPE S/A, CONDOMÍNIO VITA BOULEVARD e VITA MALL SUBCONDOMÍNIO MALL DE LOJAS

Réu: PONTO PRONTO ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA e RENAN GOMES WAGNER

Objeto: Ação de Exigir Contas

Síntese: Em 16/06/2025, foi ajuizada ação de exigir contas em face dos réus. A pessoa jurídica da Ponto Pronto já foi citada e não se manifestou dentro do prazo estabelecido. A citação direcionada à pessoa física do Renan Gomes via Carta AR ainda não retornou, então o prazo dele para manifestação ainda não iniciou a contagem.

Em caso de o Renan Gomes também não se manifestar, o Juízo irá julgar procedente o direito/pedido da parte Autora, condenando os Réus à prestarem as contas requeridas.

A Carta AR mencionada retornou negativa. Dessa forma, em 18/07/2025, foi solicitado a citação do Renan Gomes através da plataforma WhatsApp.

Em 07/10/2025, o Juízo acolheu o pedido de citação por WhatsApp. Dessa forma, aguarda-se o cumprimento da referida decisão pelo setor correspondente da 1ª Vara Judicial da Comarca de Gramado.

13 – CONTINGÊNCIAS PASSIVAS

Relação de processos judiciais onde o Vita Mall Gramado SPE figura como réu, conforme informações prestadas pelos Advogados que cuidam das Ações:

13.1. Processo n. 5004022-76.2022.8.21.0101

Autor: ARTHUR MASSAYUKI NAKASATO HAMADA e CAMILA DOLO SILVA HAMADA

Réu: TBP GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO e PONTO PRONTO ADMINISTRACAO IMOBILIARIA EIRELI

Objeto: Consignação em Pagamento cumulada com Revisão Contratual

Síntese: Em 03/12/2025, foi proferida sentença, a qual julgou a ação improcedente, reconhecendo a validade do contrato e, ainda, da cláusula de renúncia à indenização por benfeitoras. Ainda, foram considerados insuficientes para a quitação do débito os depósitos judiciais realizados ao longo da tramitação da ação.

Todavia, a sentença foi omissa ao condenar os autores ao pagamento de honorários sucumbências, razão pela qual foram opostos Embargos de Declaração (recurso que possui a finalidade de suprir omissões/contradições), de modo que se aguarda a apreciação.

Com o julgamento dos Embargos de Declaração, poderão os autores, caso queiram, interpor o Recurso de Apelação, para levar a discussão ao Tribunal de Justiça (segundo grau).

13.2. Processo n. 5004871-48.2022.8.21.0101

Autor: VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO

Réu: AKIKO NAKASATO HAMADA, ARTHUR MASSAYUKI NAKASATO HAMADA, CAMILA DOLO SILVA HAMADA e TOKIO HAMADA.

Objeto: Despejo

Síntese: O referido processo encontra-se suspenso para julgamento em conjunto com o processo de n. 5004022-76.2022.8.21.0101 (acima referido).

13.3. Processo n. 5001878-27.2025.8.21.0101 e 5005058-51.2025.8.21.0101

Autor: MCW ENGENHARIA LTDA

Réu: VITA MALL GRAMADO SPE S/A,

Objeto: Execução de Título Extrajudicial e Embargos à Execução

Síntese: A MCW ajuizou uma execução de título extrajudicial sustentando que o Vita Mall seria responsável pelo pagamento do valor de R\$ 315.068,59. Em função disso, foram apresentados Embargos à Execução em defesa do Vita Mall, através do qual se requereu a suspensão da cobrança até o julgamento definitivo.

O referido pedido de suspensão da cobrança até o julgamento definitivo do processo foi DEFERIDO pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Dessa forma, o juízo vai apreciar

demais os argumentos apresentados ao longo das próximas manifestações, antes de dar prosseguimento ao processo de execução.

Gramado, 31 de dezembro de 2025.

Dorly Dickel
Diretor Financeiro
CPF 221.425.840-04

Léo Francisco da Luz
Contador CRCRS 44990-0
CPF 300.924.000-78