

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

**Demonstrações Financeiras**  
31 de dezembro de 2024 e 2023

# VITA MALL GRAMADO SPE S.A. - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

**Demonstrações financeiras  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

<b>Conteúdo</b>	<b>Páginas</b>
<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	
Balancos patrimoniais.....	3 e 5
Demonstrações do resultado.....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	10

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

<b>ATIVO</b>	<u><b>31.12.24</b></u>	<u><b>31.12.23</b></u>
<b>CIRCULANTE</b>		
<b>DISPONÍVEL</b>	<u><b>939.977,46</b></u>	<u><b>1.697.217,59</b></u>
* Bancos Conta Movimento	0,00	0,00
* Bancos Aplicações Financeiras	939.977,46	1.697.217,59
<b>CRÉDITOS</b>	<u><b>599.847,30</b></u>	<u><b>147.688,04</b></u>
* Valores a faturar	19.000,35	0,00
* Adiantamentos a Fornecedores	45.697,23	44.093,31
* Custas Processuais	16.149,30	0,00
* Valores a receber	518.982,42	101.842,41
* Impostos a Recuperar	18,00	1.752,32
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>	<u><b>1.539.824,76</b></u>	<u><b>1.844.905,63</b></u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
<b>ACORDO EXTRA JUDICIAL</b>	<b>74.195,26</b>	<b>774.079,62</b>
* Créditos Acionistas	74.195,26	774.079,62
<b>INVESTIMENTOS</b>	<u><b>74.254.139,19</b></u>	<u><b>71.711.489,71</b></u>
* Propriedade para Investimento	74.253.689,61	71.711.380,00
* Sicredi – Integralização de Capital	449,58	109,71
<b>IMOBILIZADO</b>	<u><b>206.289,64</b></u>	<u><b>222.001,96</b></u>
* Instalações e Benfeitorias	145.295,74	152.294,62
* Móveis e Utensílios	60.993,90	69.707,34
<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>	<u><b>74.534.624,09</b></u>	<u><b>72.707.571,29</b></u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<u><u><b>76.074.448,85</b></u></u>	<u><u><b>74.552.476,92</b></u></u>

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**  
**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM**

<b>PASSIVO</b>	<u><b>31.12.24</b></u>	<u><b>31.12.23</b></u>
<b>CIRCULANTE</b>		
<b>CONTAS A PAGAR</b>		
* Fornecedores	0,00	0,00
* Impostos e Contribuições	15.884,50	42.997,40
* Impostos Retidos de Terceiros	0,00	0,00
* Outras Obrigações	<u>34.186,44</u>	<u>35.534,04</u>
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>	<b>50.070,94</b>	<b>78.531,44</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
<b>PARTES RELACIONADAS</b>		
* Créditos de Acionistas	1.893.049,24	906.577,65
* Crédito Aporte Acionistas	<u>950.000,00</u>	<u>950.000,00</u>
<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>2.843.049,24</b>	<b>1.856.577,65</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
* 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	<u>1.469.948,67</u>	<u>905.987,83</u>
<b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>73.181.328,67</b>	<b>72.617.367,83</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<u><b>76.074.448,85</b></u>	<u><b>74.552.476,92</b></u>

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**

	<b>31.12.24</b>	<b>31.12.23</b>
<b>RECEITA BRUTA</b>	<b>1.231.478,23</b>	<b>2.190.260,62</b>
* Aluguéis	1.231.478,23	2.190.260,62
<b>IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE A RECEITA</b>	<b>(44.948,98)</b>	<b>(80.093,47)</b>
* PIS	(8.004,63)	(14.263,23)
* Cofins	(36.944,35)	(65.830,24)
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>1.186.529,25</b>	<b>2.110.167,15</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(292.086,34)</b>	<b>(1.075.735,31)</b>
* Comerciais	0,00	0,00
* Operacionais	0,00	0,00
* Administrativas	(285.581,77)	(966.541,71)
* Tributárias	(6.504,57)	(109.193,60)
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>894.442,91</b>	<b>1.034.431,84</b>
<b>OUTRAS RECEITAS/DESPESAS</b>	<b>42.443,48</b>	<b>7.869,00</b>
* Outras Receitas	42.522,24	7.869,00
* Outras Despesas	(78,76)	0,00
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>110.556,23</b>	<b>83.277,12</b>
* Receitas Financeiras	110.576,53	84.187,08
* Despesas Financeiras	(20,30)	(909,96)
<b>RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS</b>	<b>1.047.442,62</b>	<b>1.125.577,96</b>
Imposto de Renda	(106.566,85)	(156.889,43)
Contribuição Social	(46.914,93)	(65.120,19)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>893.960,84</b>	<b>903.568,34</b>

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**

	<u>Capital Social</u>	<u>Resultado do exercício</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>71.711.380,00</b>	<b>905.987,83</b>	<b>72.617.367,83</b>
Resultado do período	0,00	893.960,84	893.960,84
Lucro/ Prejuízo Acumulado	0,00	0,00	0,00
Lucros Distribuídos	0,00	-330.000,00	-330.000,00
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>71.711.380,00</b>	<b>1.469.948,67</b>	<b>73.181.328,67</b>

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**

<b>MÉTODO INDIRETO</b>			
<b>I - ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		<b>2024 R\$</b>	<b>2023 R\$</b>
Resultado Líquido do Exercício		893.960,84	903.568,34
Ajustes		0,00	2.419,49
(+ 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)		0,00	299.308,09
(-) Aumentos no Ativo Circulante (exceto caixa e equivalentes de caixa)		-452.159,26	0,00
(-) Reduções no Passivo Circulante		-28.460,50	-8.040,60
Outros Ajustes ao resultado transferindo de Operacional para Investimento o		0,00	0,00
(+) Despesas Financeiras		20,30	909,96
(-) Receitas Financeiras		-110.576,53	-84.187,08
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES</b>		<b>318.497,17</b>	<b>1.129.690,52</b>
<b>II - ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		<b>R\$</b>	<b>R\$</b>
Entradas			
Venda de Imobilizado		0,00	0,00
Receitas Financeiras		110.576,53	84.187,08
Outros		761.329,23	0,00
Saídas			
Aquisição de Imobilizado		0,00	0,00
Investimentos a Longo Prazo		-2.604.094,35	-109,71
Outros		0,00	-774.079,62
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DE INVESTIMENTOS</b>		<b>-1.732.188,59</b>	<b>-690.002,25</b>
<b>III - ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		<b>R\$</b>	<b>R\$</b>
Entradas			
Integralização de Capital		0,00	0,00
Aporte de Partes Relacionadas		986.471,59	39.962,38
Distribuição de Resultados		-330.000,00	0,00
Pagamentos de despesas Financeiras		-20,30	-909,96
Outros		0,00	1.068.286,04
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DE FINANCIAMENTO</b>		<b>656.451,29</b>	<b>1.107.338,46</b>
<b>IV - SALDO DO PERÍODO (I+II+III)</b>		<b>-757.240,13</b>	<b>1.547.026,73</b>
<b>V - SALDO INICIAL DE CAIXA E EQUIVALENTES</b>		<b>1.697.217,59</b>	<b>150.190,86</b>
<b>VI - SALDO FINAL DE CAIXA E EQUIVALENTES (IV + V)</b>		<b>939.977,46</b>	<b>1.697.217,59</b>
<b>COMPOSIÇÃO DOS SALDOS DE CAIXA/EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
<b>CAIXA</b>		0,00	0,00
<b>BANCOS</b>		0,00	0,00
<b>APLICAÇÕES FINANCEIRAS</b>		939.977,46	1.697.217,59
<b>TOTAL</b>		<b>939.977,46</b>	<b>1.697.217,59</b>

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 31.12.23 e 31.12.22**

### **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**

A sociedade foi constituída em 11 de julho de 2017 e, até 31 de dezembro de 2021, suas operações estavam em fase de “soft opening”, com adaptação de sua estrutura física às necessidades dos locatários. 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>2024</u>	<u>2023</u>
Gramado Administradora de Imóveis	7.312,62	5.708,70
Ponto Pronto Adm. Imobiliária	2.784,61	2.784,61
Neolux	35.600,00	35.600,00
Soma	<u><u>45.697,23</u></u>	<u><u>44.093,31</u></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>2024</u>	<u>2023</u>
Condomínio dos Inquilinos Inadimplentes à Recuperar	411.544,73	101.842,41
IPTU dos Inquilinos Inadimplentes	107.437,69	-
Soma	<u><u>518.982,42</u></u>	<u><u>101.842,41</u></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>2024</u>	<u>2023</u>
Instalações e Benfeitorias	174.970,50	(29.674,76)	145.295,74	152.294,62
Móveis e Utensílios	87.134,18	(26.140,28)	60.993,90	69.707,34
<b>Soma</b>	<b><u>262.104,68</u></b>	<b><u>(55.815,04)</u></b>	<b><u>206.289,64</u></b>	<b><u>222.001,96</u></b>

## 8 - IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

Referem-se a impostos da competência de dezembro de 2024 (PIS e Cofins) e do 4º trimestre de 2024 (IRPJ e CSLL), apurados pelo critério do lucro presumido, a saber:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
PIS	373,49	954,80
Cofins	1.723,80	4.406,75
Imposto de Renda	8.443,36	25.773,38
Contribuição Social	5.177,17	11.862,47
Impostos Retidos a Recolher	176,68	0,00
<b>Soma</b>	<b><u>15.884,50</u></b>	<b><u>42.997,40</u></b>

## 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>2024</u>	<u>2023</u>
Agenciamento	5.000,00	164.344,65
Custas Judiciais	56.793,91	0,00
Taxa de Administração	52.757,47	52.900,91
Honorários Profissionais	44.446,00	75.791,04
IPTU	0,00	97.714,44
Taxa Condominial	77.092,02	646.854,15
Outras Despesas	55.996,94	38.130,12
<b>Soma</b>	<b><u>292.086,34</u></b>	<b><u>1.075.735,31</u></b>

## 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 R\$ 4.766.265,27

Trata-se de execução de contrato de locação ajuizada em 09/12/2024 na qual existem imóveis em garantia. Determinada a citação dos executados em 30/01/2025. Executados citados em 06/02/2025.

Aguarda prazo de pagamento e de embargos da execução.

#### **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)

Chance de êxito: possível

Valor da Inicial R\$ 25.226,02

Síntese: Foi requerido, em 19.11.2024, a Citação por Edital da parte executada, tendo em vista o exaurimento das tentativas de citação anteriores. Tal pedido se encontra pendente de análise por parte do juízo, estando o processo concluso desde 27.11.2024.

#### **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)

Chance de êxito: possível

Valor da Inicial R\$ 121.763,79

Síntese: O pedido de inscrição da Executada nos cadastros negativadores (SPC e Serasa), foi deferido pelo juízo em 12.09.2024. Atualmente, se aguarda a análise do requerimento de busca de bens através dos sistemas judiciais (SIREI, RENAJUD, etc) realizado em 25.11.2024.

#### **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)

Chance de êxito: possível

Valor da Inicial R\$ 82.161,14

Síntese: O processo se encontra, desde 02.12.2024, concluso para decisão acerca das matérias arguidas em sede de Exceção de Pré-Executividade apresentada pela parte Executada. Foi apresentada impugnação a tal manifestação em 29.08.2024, com posterior manifestação da parte Executada em 11.11.2024.

**12.5. Processo n. 5001226-44.2024.8.21.0101**

Embargante: ERICKS VITOR DA SILVA

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

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

Chance de êxito: possível

Valor da Inicial R\$ 74.741,74

Síntese: A parte Embargante interpôs Recurso de Apelação em face da sentença proferida, com a posterior apresentação de Contrarrazões. O processo se encontra pendente de ser encaminhado ao segundo grau para julgamento do recurso.

**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

Chance de êxito: provável

Valor da Inicial R\$ 144.171,10

Síntese: Foi realizada a audiência de conciliação em 23.10.2024, até o presente momento, não houveram novas movimentações após a juntada do Termo de Audiência na mesma data.

**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

Objeto: Despejo por falta de pagamento com cobrança de aluguéis

Chance de êxito: possível

Valor da Inicial R\$ 98.493,18

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. Esse pedido ainda não foi apreciado, estando o processo concluso desde 29.10.2024.

**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

Chance de êxito: provável

Valor da Inicial R\$ 206.126,47

Síntese: Após manifestação dos réus em 07.05.2024, na qual se manifestaram insatisfeitos acerca da decisão que pontuou a manutenção das benfeitorias ao imóvel, foi determinada a realização de audiência para conciliação, agendada para 29.01.2025, às 15h. A referida audiência foi realizada, no entanto sem acordo.

**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.

**12.10. Processo n. 5000724-71.2025.8.21.0101**

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

Réu: VIA VENETO, CARLOS MANUEL DA SILVA ANTUNES E MARIA APARECIDA AVILES ANTUNES

Objeto: Ação de Cobrança

Chance de êxito: provável

Valor da Inicial R\$ 242.114,26

Síntese: Em 04/02/202, foi distribuída a ação e, na sequência, expedida Carta AR de citação da Via Veneto e fiadores. Portanto, aguarda-se o retorno das Citações.

#### **12.11. Processo n. 5005012-96.2024.8.21.0101**

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

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

Objeto: Execução de Título Extrajudicial

Chance de êxito: provável

Valor da Inicial R\$ 84.266,54

Síntese: Em 29/01/2025, foi peticionado requerendo a expedição de ofícios para as companhias de luz, telefonia, receita federal e água, para fins de localização das devedoras, tendo em vista o insucesso da carta precatória expedida anteriormente.

O montante das contingências ativas, conforme processos acima relacionados, importam em R\$ 6.029.739,04, em sua maioria com probabilidade de êxito provável, sendo requerida sua divulgação.

### **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. 5005099-52.2024.8.21.0101**

Autor: VIA VENETO ROUPAS LTDA

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

Objeto: Ação de Exigir Contas

Síntese: Após a apresentação da Contestação e, posteriormente, da Réplica por parte do Autor, o processo se encontra concluso para julgamento desde 11.12.2024.

#### **13.2. 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

Síntese: A parte autora foi intimada para emendar a inicial e ratificar o valor atribuído à causa. Em 24/07/2024, manifestou-se no sentido de que o valor da causa deve corresponder ao valor contratual do condomínio e do fundo de participação, multiplicados por 12, ou seja, R\$ 1.250,00 x 12 = R\$ 15.000,00. O escritório de advocacia Dambros impugnou essa fixação, sustentando que o valor da causa deve corresponder ao saldo devedor atualizado da dívida dos requerentes, que ainda não foi quitada. O processo encontra-se concluso para decisão/despacho.

Gramado, 31 de dezembro de 2024.

Dorly Dickel  
Diretor Financeiro  
CPF 221.425.840-04

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