





**PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ/ME nº 23.158.933/0001-07

NIRE 33.2.1066279-1

Ata de Reunião de Sócios realizada em 30 de setembro de 2022

1. **Data, Hora e Local:** Aos 30 dias do mês de setembro de 2022, às 12:30 horas, realizada de forma exclusivamente digital, conforme prerrogativa prevista no parágrafo único do artigo 1.080-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil").
  
2. **Convocação e Presença:** Dispensadas as formalidades de convocação, tendo em vista a presença dos sócios representando a totalidade do capital social da PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda. ("Sociedade"), nos termos do artigo 1.072, §2º, do Código Civil, a saber: (a) **ZANDA S.à r.l.**, sociedade constituída e organizada segundo as leis do Grão-Ducado de Luxemburgo, com sede na 46A Avenue John F. Kennedy, 2º andar, L-1855, Luxemburgo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.188.100/0001-54, neste ato representada por seu procurador, Sr. **Luiz Alves Filho**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 001.920.317-3, emitida pelo IFP/RJ, e inscrito no CPF/ME sob o nº 104.076.427-49, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial no Centro Empresarial Barra Shopping, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 5, 5º andar, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102; (b) **PEDRO DE GODOY BUENO**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.352.879-5, emitida pela SSP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 126.861.457-22, com endereço comercial na Rua Joaquim Floriano, nº 72, conjunto 201, 20º andar, Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 04534-000, neste ato representado por sua procuradora, Sra. **Roberta Tavares Bastos**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/RJ sob o nº 131.659 e no CPF/ME sob o nº 088.527.967-03, com endereço comercial no Centro Empresarial Barra Shopping, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 5, 5º andar, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102; e (c) **HIGHLANDS S.à r.l.**, sociedade constituída e organizada segundo as leis do Grão-Ducado de Luxemburgo, com sede a 46A Avenue John F. Kennedy, 2º andar, L-1855, Luxemburgo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.584.933/0001-34, neste ato representada por seu procurador, Sr. **Luiz Alves Filho**, acima qualificado.
  
3. **Composição da Mesa:** Presidente: Luiz Alves Filho; e Secretária: Roberta Tavares Bastos.

DS DS  



Página 1 de 5

**Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro**

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.

Pag. 03/28

4. **Ordem do dia:** Deliberar sobre (i) a aprovação do “Protocolo e Justificação da Cisão Parcial da Vip Bueno – Empreendimentos e Participações Ltda. com incorporação da Parcela Cindida pela PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda.”, celebrado pela administração da Sociedade e da Vip Bueno – Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 05, 5º andar, sala 501- parte, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 68.724.335/0001-96 (“Vip Bueno”) na presente data (“Protocolo e Justificação”), o qual estabeleceu os termos e condições da cisão parcial da Vip Bueno, com a versão da parcela cindida para a Sociedade; (ii) a ratificação da indicação da empresa especializada RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples, inscrita no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob nº CRC 2SP030.002/O-7 e no CNPJ/ME sob o nº 16.549.480/0001-84, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Marquês de São Vicente, nº 182, 2º andar, Barra Funda, CEP 01139-000 (“Empresa Avaliadora”), responsável pela avaliação a valor contábil da parcela cindida do patrimônio líquido da Vip Bueno a ser incorporada pela Sociedade, com base no balanço patrimonial da Vip Bueno, levantado em 31 de agosto de 2022 (“Parcela Cindida”), bem como pela elaboração do respectivo laudo de avaliação (“Laudo de Avaliação”); (iii) a aprovação do Laudo de Avaliação; (iv) a aprovação da incorporação da Parcela Cindida pela Sociedade, nos termos do Protocolo e Justificação, com o consequente aumento do capital social da Sociedade; e (v) a ratificação dos atos praticados pelos administradores da Sociedade no âmbito da incorporação da Parcela Cindida e a autorização para a realização de todas as medidas e atos necessários à implementação da incorporação da Parcela Cindida.

5. **Deliberações:** Após análise dos itens constantes da ordem do dia, os sócios, sem reservas ou ressalvas, decidiram, por unanimidade de votos:

- (i) aprovar os termos e condições do Protocolo e Justificação, o qual consta da presente ata como **Anexo I**;
- (ii) ratificar a indicação da Empresa Avaliadora;
- (iii) aprovar o Laudo de Avaliação, cuja cópia integra o **Anexo 3.2** do Protocolo e Justificação, o qual avaliou a Parcela Cindida com base no seu valor contábil em 31 de agosto de 2022, no montante de R\$ 23.652.869,15 (vinte e três milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e sessenta e nove reais e quinze centavos);
- (iv) aprovar a incorporação da Parcela Cindida pela Sociedade, conforme detalhado no Laudo

DS  
LAF

DS  
RTB

Página 2 de 5

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n.º de protocolo.



Pag. 04/28

de Avaliação e nos termos do Protocolo e Justificação, com o consequente aumento do capital da Sociedade no valor de R\$ 23.652.869,15 (vinte e três milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e sessenta e nove reais e quinze centavos), desprezando-se os centavos, mediante a emissão de 23.652.869 (vinte e três milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, oitocentas e sessenta e nove) novas quotas, passando este de R\$ 117.309.576,00 (cento e dezessete milhões, trezentos e nove mil, quinhentos e setenta e seis reais) para R\$ 140.962.445,00 (cento e quarenta milhões, novecentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais), dividido em 140.962.445 (cento e quarenta milhões, novecentos e sessenta e dois mil, quatrocentas e quarenta e cinco) quotas, as quais são subscritas pelos sócios da PTR13, observado o mesmo percentual devido por cada sócio no seu capital social, e integralizadas com a Parcela Cindida incorporada, da seguinte forma:

- (a) 11.589.905 (onze milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, novecentas e cinco) novas quotas serão atribuídas à **ZANDA S.à r.l.**, acima qualificada;
- (b) 6.031.482 (seis milhões, trinta e um mil, quatrocentas e oitenta e duas) novas quotas serão atribuídas a **PEDRO DE GODOY BUENO**, acima qualificado; e
- (c) 6.031.482 (seis milhões, trinta e um mil, quatrocentas e oitenta e duas) novas quotas serão atribuídas à **HIGHLANDS S.à r.l.**, acima qualificada.

Em consequência do acima exposto, após a aprovação da Cisão Parcial, o *caput* da Cláusula 5ª do contrato social da PTR13 passará a vigorar com a seguinte nova redação:

**"CLÁUSULA 5ª.** O capital social da sociedade é de R\$ 140.962.445,00 (cento e quarenta milhões, novecentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 140.962.445 (cento e quarenta milhões, novecentos e sessenta e dois mil, quatrocentas e quarenta e cinco) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuído entre os sócios:

Sócios	Quotas	Valor (R\$)	%
Zanda S.à.r.l	69.071.598	R\$ 69.071.598,00	49%
Pedro de Godoy Bueno	35.945.424	R\$ 35.945.424,00	25,5%
Highlands S.à.r.l	35.945.423	R\$ 35.945.423,00	25,5%
<b>Total</b>	<b>140.962.445</b>	<b>R\$ 140.962.445,00</b>	<b>100%</b>

DS  
LAF

DS  
RTB

- (v) ratificar os atos praticados pelo administrador da Sociedade no âmbito da incorporação da Parcela Cindida, inclusive a assinatura do Protocolo e Justificação, e autorizar o administrador da Sociedade a praticar os demais atos necessários à implementação da incorporação da Parcela Cindida, restando aprovado, conseqüentemente, a assinatura da competente alteração do contrato social da Sociedade de modo a refletir as deliberações aprovadas nesta data.

6. **Lavratura, Leitura da Ata e Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião e lavrada a presente ata, que, lida, conferida e achada conforme, foi assinada pelos representantes da Sociedade.

30 de setembro de 2022.

Mesa:

DocuSigned by:  
*Luiz Alves Filho*  
D9723F8F03F04F4...  
Luiz Alves Filho  
Presidente

DocuSigned by:  
*Roberta Tavares Bastos*  
D1ADA9FA3593401...  
Roberta Tavares Bastos.  
Secretária

Sócios:

DocuSigned by:  
*Luiz Alves Filho*  
D9723F8F03F04F4...  
ZANDA S.à r.l.

Representada por: Luiz Alves Filho, procurador

DocuSigned by:  
*Roberta Tavares Bastos*  
D1ADA9FA3593401...  
PEDRO DE GODOY BUENO

Representado por: Roberta Tavares Bastos,  
procuradora

DocuSigned by:  
*Luiz Alves Filho*  
D9723F8F03F04F4...  
HIGHLANDS S.à r.l.

Representada por: Luiz Alves Filho, procurador

**PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ/ME nº 23.158.933/0001-07

NIRE 33.2.1066279-1

**ANEXO I À ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS  
REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2022**

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DA CISÃO PARCIAL DA VIP BUENO – EMPREENDIMENTOS E  
PARTICIPAÇÕES LTDA. COM INCORPORAÇÃO DA PARCELA CINDIDA PELA PTR13  
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*[página a seguir]*

DS  
LRF

DS  
RTB

Página 5 de 5

**Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro**

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 07/28

## VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.

Laudo de avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos apurados por meio dos livros contábeis

Em 31 de agosto de 2022

DS DS  
LAF RTB

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



## Laudo de avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos apurados por meio dos livros contábeis

Aos  
Administradores da  
**VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.**  
Rio de Janeiro - RJ

### Dados da organização contábil

- RSM Brasil Auditores Independentes - Sociedade Simples**, empresa com sede estabelecida na cidade de São Paulo, Avenida Marquês de São Vicente, n.º 182, 2º andar, Barra Funda, Cep: 01.139-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 16.549.480/0001-84, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o n.º CRC 2SP030.002/O-7, representada pelo seu sócio infra-assinado, Sr. Anderson Marques Yoshimura, contador, portador do RG n.º 42.349.161-1, inscrito no CPF sob o n.º 351.177.178-13, e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o n.º CRC 1SP-293.997/O-3, residente e domiciliado em São Paulo - SP com escritório no mesmo endereço da representada, nomeada pela Administração da **VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.** (“Sociedade”) para proceder à avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em **31 de agosto de 2022**, de acordo com as práticas contábeis brasileiras, resumido no **Anexo III**, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

### Objetivo da avaliação

- O laudo de avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em **31 de agosto de 2022** da **VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede estabelecida à Av. Das Américas n.º 4.200, bloco 5, Sala 501 (parte), Barra da Tijuca, Cep: 22.640-907, na cidade do Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 68.724.335/0001-96, tem por objetivo a cisão parcial da VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda., com incorporação do acervo líquido cindido apresentado resumidamente no **Anexo I** pela empresa **PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede estabelecida à Av. Das Américas n.º 4.200, bloco 5, Sala 501 (parte), Barra da Tijuca, Cep: 22.640-907, na cidade do Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 23.158.933/0001-07.

DS DS  
LRF RTB

### Responsabilidade da Administração sobre as informações contábeis

3. A Administração da Sociedade é responsável pela escrituração dos livros e elaboração de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis brasileiras, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Sociedade está descrito no **Anexo III** do laudo avaliação.

### Alcance dos trabalhos e responsabilidade do contador

4. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em **31 de agosto de 2022**, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que prevê a aplicação de procedimentos de exame aplicados sobre as contas que registram os determinados ativos e passivos que constam do **Anexo I** a esse relatório e que naquela data estavam registrados no balanço patrimonial da Sociedade. Assim, efetuamos o exame do referido acervo líquido de acordo com as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas e que o trabalho seja planejado e executado com o objetivo de obter segurança razoável de que o acervo líquido objeto de nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.
5. A emissão do laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do contador, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no acervo líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o contador considera os controles internos relevantes em relação ao acervo líquido para planejar os procedimentos que são apropriados nas circunstâncias, mas, não, para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da Sociedade. O trabalho inclui, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

DS  
LAF

DS  
RTB

3

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.




Pag. 10/28

## Conclusão

6. Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de **R\$ 23.652.869,15 (vinte e três milhões, seiscientos e cinquenta e dois mil, oitocentos e sessenta e nove reais e quinze centavos)** dos ativos e passivos resumidos no **Anexo I**, conforme constavam do balanço patrimonial em **31 de agosto de 2022**, registrado nos livros contábeis, representa, em todos os aspectos relevantes, o acervo líquido formado por determinados ativos e passivos da **VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.**, avaliado de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

São Paulo, 09 de setembro de 2022.



Anderson Marques Yoshimura  
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes - Sociedade Simples  
CRC 2SP-030.002/O-7



DS  
LAF

DS  
RTB

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



**VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.**

Resumo dos ativos e passivos cindidos

Em 31 de agosto de 2022

(Valores expressos em Reais, incluindo centavos)

**Anexo I – Ativos e passivos cindidos**

BALANÇO PATRIMONIAL - R\$	VIP BUENO antes da CISÃO	Parcela cindida	VIP BUENO após CISÃO
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>74.813.965,22</b>	<b>(28.862.312,41)</b>	<b>45.951.652,81</b>
Investimentos	74.317.300,02	(28.717.300,00)	45.600.000,02
Imobilizado, líquido	496.665,20	(145.012,41)	351.652,79
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>20.283.940,42</b>	<b>(5.209.443,26)</b>	<b>15.074.497,16</b>
Tributos diferidos	20.283.940,42	(5.209.443,26)	15.074.497,16
<b>ACERVO LÍQUIDO</b>	<b>54.530.024,80</b>	<b>(23.652.869,15)</b>	<b>30.877.155,65</b>

**Investimentos:** Representado por um imóvel residencial, identificado por imóvel Lucio Costa 5200/501.**Imobilizado, líquido:** Representado por aproximadamente 25 itens do ativo imobilizado, compreendendo máquinas, equipamentos, móveis e utensílios.

Talita Ferreira Verdan  
 Contadora CRC RJ 097.129/O-0  
 CPF 074.338.427-05

DS DS  
 LRF RTB

5

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.

Pag. 12/28

**VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.**

Balanço patrimonial

Em 31 de agosto de 2022

(Valores expressos em Reais, incluindo centavos)

**Anexo II - Balanço patrimonial em 31 de agosto de 2022 (antes e pós cisão)**

BALANÇO PATRIMONIAL - R\$	VIP BUENO antes da CISÃO	Parcela cindida	VIP BUENO após CISÃO
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>382.611,73</b>	<b>0,00</b>	<b>382.611,73</b>
Caixa e equivalentes de caixa	341.524,99	0,00	341.524,99
Outros créditos cp	41.086,74	0,00	41.086,74
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>74.813.965,22</b>	<b>(28.862.312,41)</b>	<b>45.951.652,81</b>
Investimentos	74.317.300,02	(28.717.300,00)	45.600.000,02
Imobilizado, líquido	496.665,20	(145.012,41)	351.652,79
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>75.196.576,95</b>	<b>(28.862.312,41)</b>	<b>46.334.264,54</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>31.766,74</b>	<b>0,00</b>	<b>31.766,74</b>
Fornecedores	27.222,27	0,00	27.222,27
Tributos a recolher	2.994,47	0,00	2.994,47
Outros débitos	1.550,00	0,00	1.550,00
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>20.283.940,42</b>	<b>(5.209.443,26)</b>	<b>15.074.497,16</b>
Tributos diferidos	20.283.940,42	(5.209.443,26)	15.074.497,16
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>54.880.869,79</b>	<b>(23.652.869,15)</b>	<b>31.228.000,64</b>
Capital social	86.732.205,00	(23.652.869,15)	63.079.335,85
Lucro / (prejuízo) acumulado	(31.851.335,21)	0,00	(31.851.335,21)
Prejuízos acumulados	(30.892.273,52)	0,00	(30.892.273,52)
Resultado do período	(959.061,69)	0,00	(959.061,69)
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>75.196.576,95</b>	<b>(28.862.312,41)</b>	<b>46.334.264,54</b>

Talita Ferreira Verdán  
 Contadora CRC RJ 097.129/O-0  
 CPF 074.338.427-05

DS  
 UAF

DS  
 RTB

6

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.

Pag. 13/28

## VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.

Resumo das principais políticas contábeis

Em 31 de agosto de 2022

(Valores expressos em Reais, incluindo centavos)

### Anexo III - Principais práticas contábeis adotadas

#### 1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições contidas na Lei das Companhias por Ações e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

As informações financeiras são apresentadas em Real, incluindo centavos, que é a moeda funcional da Sociedade.

#### 2. Principais práticas contábeis

##### 2.1. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com possibilidade de resgate no curto prazo (inferior a 90 dias) e sem risco de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

##### 2.2. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é efetuado o ajuste de impairment.

##### 2.3. Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel, para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos.

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridas.

DS  
LAF

DS  
RTB

7

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 14/28

## VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.

Resumo das principais políticas contábeis

Em 31 de agosto de 2022

(Valores expressos em Reais, incluindo centavos)

A recuperação das propriedades para investimento por meio das operações futuras, as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário. O valor justo das propriedades para investimento é determinado anualmente em dezembro, somente para fins de divulgação.

### 2.4. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perda possível são apenas divulgados em nota. Os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados nem divulgados; e (iii) obrigações legais são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

### 2.5. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Sociedade e se seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### 2.6. Instrumentos financeiros

#### (a) Ativos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Sociedade classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

DS  
LAF

DS  
RTB

8

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Pag. 15/28

## VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.

Resumo das principais políticas contábeis

Em 31 de agosto de 2022

(Valores expressos em Reais, incluindo centavos)

A Sociedade mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

### (b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Sociedade classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

### (i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Sociedade reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Sociedade se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Sociedade desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Sociedade transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Sociedade em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Sociedade desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Sociedade tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Talita Ferreira Verdán  
Contadora CRC RJ 097.129/O-0  
CPF 074.338.427-05

DS DS  
LAF RTB

9

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 16/28

---

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE CISÃO PARCIAL DA  
VIP BUENO – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.  
COM INCORPORAÇÃO DA PARCELA CINDIDA PELA  
PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

---

30 DE SETEMBRO DE 2022

---

DS DS  
LAF RTB

**Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro**

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE CISÃO PARCIAL DA VIP BUENO – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. COM INCORPORAÇÃO DA PARCELA CINDIDA PELA PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Pelo presente instrumento particular, os administradores abaixo assinados da:

- A. VIP BUENO – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 05, 5º andar, sala 501, parte, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 68.724.335/0001-96, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA (“JUCERJA”) sob o NIRE 33.2.0279474-9, neste ato representada por seu administrador, Sr. **Luiz Alves Filho**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 001.920.317-3, emitida pelo IFP/RJ, e inscrito no CPF/ME sob o nº 104.076.427-49, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial no Centro Empresarial Barra Shopping, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 5, 5º andar, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102 (“Vip Bueno”); e
- B. PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 05, sala 501, parte, Ed. Montreal, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.158.933/0001-07, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCERJA sob o NIRE 33.2.1066279-1, neste ato representada por seu administrador, Sr. **Luiz Alves Filho**, acima qualificado (“Ptr13” e, em conjunto com a Vip Bueno, doravante referidas como as “Sociedades”).

Após procederem e concluírem estudos para a cisão parcial da Vip Bueno, com a versão da parcela cindida de seu patrimônio líquido para a PTR13 (“Cisão Parcial”), observadas as disposições constantes nos artigos 223 a 226 e 229 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”) e dos artigos 1.116 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), conforme aplicáveis, celebram o presente Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da Vip Bueno – Empreendimentos e Participações Ltda. com Incorporação da Parcela Cindida pela PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda. (“Protocolo e Justificação”), o qual será submetido à aprovação dos sócios da Vip Bueno e da PTR13, nas respectivas Reuniões de Sócios (“Reunião de Sócios”).

**1. CONDIÇÕES GERAIS E JUSTIFICAÇÃO**

**1.1.** Este Protocolo e Justificação tem por objeto a definição dos termos e condições da Cisão Parcial, a qual se justifica pela necessidade de segregação de determinados ativos da Vip Bueno, visando uma estrutura mais orientada para o negócio, bem como mais eficiente do ponto de vista organizacional e de gestão empresarial.

DS  
LAF

DS  
RTB

2

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 18/28

**1.2.** Os administradores da Vip Bueno e da PTR13, após a realização dos estudos julgados necessários, entenderam que a implementação da operação proposta atende aos interesses das Sociedades e de seus respectivos sócios.

**1.3.** Uma vez aprovada a Cisão Parcial e o presente Protocolo e Justificação pelos sócios da Vip Bueno e da PTR13, a PTR13 receberá a parcela cindida do patrimônio da Vip Bueno com o consequente aumento do seu capital social.

## 2. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL ANTES DA CISÃO PARCIAL

**2.1.** Atual Composição do Capital Social da Vip Bueno. O capital social da Vip Bueno é atualmente de R\$ 86.732.205,00 (oitenta e seis milhões, setecentos e trinta e dois mil, duzentos e cinco reais), dividido em 8.673.220.500 (oito bilhões, seiscentos e setenta e três milhões, duzentos e vinte mil e quinhentas) quotas no valor de R\$ 0,01 (um centavo de real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, distribuídas entre os seus sócios da seguinte forma:

Sócios	Quotas	Valor (R\$)	%
Zanda S.à.r.l	4.249.878.044	R\$ 42.498.780,44	49%
Highlands S.à.r.l	2.211.671.228	R\$ 22.116.712,28	25,5%
Pedro de Godoy Bueno	2.211.671.228	R\$ 22.116.712,28	25,5%
<b>Total</b>	<b>8.673.220.500</b>	<b>R\$ 86.732.205,00</b>	<b>100%</b>

**2.2.** Atual Composição do Capital Social da PTR13. O capital social da PTR13 é atualmente de R\$ 117.309.576,00 (cento e dezessete milhões, trezentos e nove mil, quinhentos e setenta e seis reais), dividido em 117.309.576 (cento e dezessete milhões, trezentos e nove mil, quinhentas e setenta e seis) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, distribuídas entre os seus sócios da seguinte forma:

Sócios	Quotas	Valor (R\$)	%
Zanda S.à.r.l	57.481.693	R\$ 57.481.693,00	49%
Highlands S.à.r.l	29.913.941	R\$ 29.913.941,00	25,5%
Pedro de Godoy Bueno	29.913.942	R\$ 29.913.942,00	25,5%
<b>Total</b>	<b>117.309.576</b>	<b>R\$ 117.309.576,00</b>	<b>100%</b>

**2.2.2** Sem prejuízo do quadro social indicado na Cláusula 2.2 acima, Dulce Pugliese de Godoy Bueno (CPF/ME nº 097.403.417-72) é usufrutuária do direito de voto de 18.174.844 (dezoito milhões, cento e setenta e quatro mil, oitocentas e quarenta e quatro) quotas de propriedade de Pedro de Godoy Bueno e de 18.174.843 (dezoito milhões, cento e setenta e quatro mil, oitocentas e quarenta e três) quotas de propriedade de Highlands S.à.r.l.

DS  
UAF

DS  
RTB

## 2. PARCELA CINDIDA

**2.1.** A parcela do patrimônio líquido da Vip Bueno a ser vertida à PTR13 é composta por ativos e passivos no valor total de R\$ 23.652.869,15 (vinte e três milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e sessenta e nove reais e quinze centavos), sendo (i) como ativo, um investimento representado por um imóvel residencial no valor de R\$ 28.717.300,00 (vinte e oito milhões, setecentos e dezessete mil e trezentos reais), conforme descrito no **Anexo 2.1** ao presente Protocolo e Justificação, e itens do ativo imobilizado composto por máquinas, equipamentos, móveis e utensílios, no valor líquido de R\$ 145.012,41 (cento e quarenta e cinco mil, doze reais e quarenta e um centavos), e (ii) como passivo, tributos diferidos no montante de R\$ 5.209.443,26 (cinco milhões, duzentos e nove mil, quatrocentos e quarenta e três reais e vinte e seis centavos), conforme contabilização constante do balanço patrimonial da Vip Bueno levantado em 31 de agosto de 2022 ("Data Base") ("Parcela Cindida").

## 3. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DA PARCELA CINDIDA

**3.1.** Crítério de Avaliação. A Parcela Cindida foi avaliada com base no seu valor contábil na Data Base.

**3.2.** Laudo de Avaliação. Para fins da Cisão Parcial, a RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples, inscrita no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº CRC 2SP030.002/O-7 e no CNPJ/ME sob o nº 16.549.480/0001-84, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Marquês de São Vicente, nº 182, 2º andar, Barra Funda, CEP 01139-000 ("Empresa Avaliadora") foi contratada para proceder à avaliação e determinar o valor contábil da Parcela Cindida, conforme laudo de avaliação constante do **Anexo 3.2** do presente Protocolo e Justificação ("Laudo de Avaliação"), o qual será submetido à aprovação dos sócios da Vip Bueno e da PTR13.

**3.2.2.** A Empresa Avaliadora responsável pela avaliação declarou (i) não ter interesse, direto ou indireto, nas Sociedades, bem como não haver outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesse, e (ii) que os sócios e/ou administradores das Sociedades, conforme aplicável, não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento das informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade de suas conclusões.

**3.3.** Variações Patrimoniais. As variações patrimoniais dos ativos e passivos que compõem a Parcela Cindida ocorridas entre a Data Base e a data da aprovação da Cisão Parcial integrarão os movimentos contábeis da Vip Bueno e, na data de aprovação da Cisão Parcial, relativa e exclusivamente à Parcela Cindida, serão transferidas à PTR13.

## 4. EFEITOS DA CISÃO PARCIAL

**4.1.** Continuidade da Vip Bueno. A Cisão Parcial não importará em qualquer descontinuidade das

DS  
LAF

DS  
RTB

atividades da Vip Bueno, nem alteração do seu objeto social.

**4.2. Capital Social da Vip Bueno após a Cisão Parcial.** Em decorrência da Cisão Parcial, o capital social da Vip Bueno sofrerá uma redução no montante de R\$ 23.652.869,15 (vinte e três milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e sessenta e nove reais e quinze centavos), desprezando-se os centavos, com o cancelamento de 2.365.286.900 (dois bilhões, trezentos e sessenta e cinco milhões, duzentos e oitenta e seis mil e novecentas) quotas representativas do capital social da Vip Bueno, sendo (i) 1.158.990.500 (um bilhão, cento e cinquenta e oito milhões, novecentos e noventa mil e quinhentas) quotas de titularidade de Zanda S.à.r.l; (ii) 603.148.200 (seiscentos e três milhões, cento e quarenta e oito mil e duzentas) quotas de titularidade de Pedro de Godoy Bueno; e (iii) 603.148.200 (seiscentos e três milhões, cento e quarenta e oito mil e duzentas) quotas de titularidade de Highlands S.à.r.l, passando o seu capital social de R\$ 86.732.205,00 (oitenta e seis milhões, setecentos e trinta e dois mil, duzentos e cinco reais) para R\$ 63.079.336,00 (sessenta e três milhões, setenta e nove mil, trezentos e trinta e seis reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 6.307.933.600 (seis bilhões, trezentos e sete milhões, novecentos e trinta e três mil e seiscentas) quotas, no valor de R\$ 0,01 (um centavo de real) cada.

Em consequência do acima exposto, após a aprovação da Cisão Parcial, o *caput* da Cláusula Quarta do Contrato Social da Vip Bueno passará a vigorar com a seguinte nova redação:

**“CLÁUSULA QUARTA – Capital Social**

*O capital social da Sociedade é de R\$ 63.079.336,00 (sessenta e três milhões, setenta e nove mil, trezentos e trinta e seis reais), dividido em 6.307.933.600 (seis bilhões, trezentos e sete milhões, novecentos e trinta e três mil e seiscentas) quotas no valor de R\$ 0,01 (um centavo de real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas, assim distribuídas entre os sócios:*

<b>Sócios</b>	<b>Quotas</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>%</b>
Zanda S.à.r.l	3.090.887.544	R\$ 30.908.875,44	49%
Pedro de Godoy Bueno	1.608.523.028	R\$ 16.085.230,28	25,5%
Highlands S.à.r.l	1.608.523.028	R\$ 16.085.230,28	25,5%
<b>Total</b>	<b>6.307.933.600</b>	<b>R\$ 63.079.336,00</b>	<b>100%</b>

**4.3. Capital Social da PTR13 após a Cisão Parcial.** Após a Cisão Parcial, o capital social da PTR13 será aumentado no montante de R\$ 23.652.869,15 (vinte e três milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e sessenta e nove reais e quinze centavos), desprezando-se os centavos, mediante a emissão de 23.652.869 (vinte e três milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, oitocentas e sessenta e nove) novas quotas, passando este de R\$ 117.309.576,00 (cento e dezessete milhões, trezentos e nove mil, quinhentos e setenta e seis reais) para R\$ 140.962.445,00 (cento e quarenta milhões, novecentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais), dividido em 140.962.445 (cento e quarenta milhões, novecentas e sessenta e dois mil, quatrocentas e quarenta e cinco) quotas, as quais são subscritas pelos sócios da PTR13,

DS  
UF

DS  
RTB

observado o mesmo percentual devido por cada sócio no seu capital social, e integralizadas com a Parcela Cindida, da seguinte forma:

- (a) 11.589.905 (onze milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, novecentas e cinco) novas quotas serão atribuídas à **ZANDA S.à r.l.**, sociedade constituída e organizada segundo as leis do Grão-Ducado de Luxemburgo, com sede na 46A Avenue John F. Kennedy, 2º andar, L-1855, Luxemburgo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.188.100/0001-54;
- (b) 6.031.482 (seis milhões, trinta e um mil, quatrocentas e oitenta e duas) novas quotas serão atribuídas a **PEDRO DE GODOY BUENO**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.352.879-5, emitida pela SSP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 126.861.457-22, com endereço comercial na Rua Joaquim Floriano, nº 72, conjunto 201, 20º andar, Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 04.534-000; e
- (c) 6.031.482 (seis milhões, trinta e um mil, quatrocentas e oitenta e duas) novas quotas serão atribuídas à **HIGHLANDS S.à r.l.**, sociedade constituída e organizada segundo as leis do Grão-Ducado de Luxemburgo, com sede na 46A Avenue John F. Kennedy, 2º andar, L-1855, Luxemburgo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.584.933/0001-34.

Em consequência do acima exposto, após a aprovação da Cisão Parcial, o *caput* da Cláusula 5ª do Contrato Social da PTR13 passará a vigorar com a seguinte nova redação:

**CLÁUSULA 5ª.** *O capital social da sociedade é de R\$ 140.962.445,00 (cento e quarenta milhões, novecentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 140.962.445 (cento e quarenta milhões, novecentos e sessenta e dois mil, quatrocentas e quarenta e cinco) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuído entre os sócios:*

Sócios	Quotas	Valor (R\$)	%
Zanda S.à.r.l	69.071.598	R\$ 69.071.598,00	49%
Pedro de Godoy Bueno	35.945.424	R\$ 35.945.424,00	25,5%
Highlands S.à.r.l	35.945.423	R\$ 35.945.423,00	25,5%
<b>Total</b>	<b>140.962.445</b>	<b>R\$ 140.962.445,00</b>	<b>100%</b>

## 5. APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS

**5.1. Aprovações Societárias da Vip Bueno. (A)** será realizada a Reunião de Sócios, no âmbito da qual: (i) será aprovado este Protocolo e Justificação; (ii) será ratificada a contratação da Empresa Avaliadora como responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação; (iii) será aprovado o Laudo de Avaliação; (iv) será aprovada a Cisão Parcial, de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Protocolo e Justificação;

DS  
UF

DS  
RTB

com a consequente redução do seu capital social; e (v) serão ratificados os atos já praticados pelos administradores da Vip Bueno no âmbito da Cisão Parcial, bem como tais administradores serão autorizados a realizar todas as medidas e atos necessários à implementação da Cisão Parcial; e **(B)** será celebrada uma alteração do contrato social da Vip Bueno, no âmbito da qual: (i) será consignada a aprovação das deliberações tomadas no âmbito da Reunião de Sócios da Vip Bueno referida no item "A" acima, (ii) será consignada a aprovação da Cisão Parcial, com a consequente redução do capital social da Vip Bueno; e (iii) será aprovada a alteração da Cláusula Quarta do Contrato Social da Vip Bueno de forma a refletir a deliberação do item (ii) anterior.

**5.2. Aprovações Societárias da PTR13.** **(A)** será realizada a Reunião de Sócios, no âmbito da qual: (i) será aprovado este Protocolo e Justificação; (ii) será ratificada a contratação da Empresa Avaliadora como responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação; (iii) será aprovado o Laudo de Avaliação; (iv) será aprovada a incorporação da Parcela Cindida, de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Protocolo e Justificação; e (v) serão ratificados os atos já praticados pelos administradores da PTR13 no âmbito da incorporação da Parcela Cindida, bem como tais administradores serão autorizados a realizar todas as medidas e atos necessários à implementação da incorporação da Parcela Cindida; e **(B)** será celebrada uma alteração do contrato social da PTR13, no âmbito da qual: (i) será consignada a aprovação das deliberações tomadas no âmbito da Reunião de Sócios da PTR13 referida no item "A" acima, (ii) será consignada a aprovação da incorporação da Parcela Cindida com o consequente aumento do capital social da PTR13; e (iii) será aprovada a alteração da Cláusula 5ª do Contrato Social da PTR13 de forma a refletir a deliberação do item (ii) anterior.

## 6. DISPOSIÇÕES GERAIS

**6.1. Direito de Retirada.** Não haverá direito de retirada para os sócios da Vip Bueno dissidentes da deliberação que aprovar a Cisão Parcial.

**6.2. Sucessão em Direitos e Obrigações.** A Cisão Parcial será conduzida de acordo com o artigo 229, §1º, da Lei das S.A. e com este Protocolo e Justificação, sendo a PTR13 responsável tão somente pelas obrigações relacionadas à Parcela Cindida, sem solidariedade com quaisquer outras obrigações da Vip Bueno, conforme previsto no artigo 233, § único, da Lei das S.A., podendo quaisquer credores oferecerem oposição à Cisão Parcial em até 90 (noventa) dias após publicados os atos da Cisão Parcial na forma prevista na legislação aplicável.

**6.3. Responsabilidade.** A PTR13 não assumirá qualquer responsabilidade, individual ou solidária, por quaisquer débitos, obrigações ou responsabilidades da Vip Bueno, de qualquer natureza, que não tenham sido para ela transferidos através da incorporação da Parcela Cindida.

**6.4. Atos dos Administradores.** Uma vez aprovada a Cisão Parcial e a incorporação da Parcela Cindida, os administradores das Sociedades ficarão responsáveis e autorizados a tomarem as medidas necessárias

DS  
LAF

DS  
RTB

7

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 23/28

para a implementação dos termos e condições pactuados neste Protocolo e Justificação, em observância à legislação aplicável e aos seus respectivos Contratos Sociais.

**6.5.** Lei Regente. O presente Protocolo e Justificação reger-se-á e interpretar-se-á de acordo com as leis da República Federativa Brasileira.

**6.6.** Foro. Fica desde já eleito o foro da comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Protocolo e Justificação.

**6.7.** Assinatura Digital. As Sociedades concordam e declaram que a celebração deste Protocolo e Justificação poderá ser feita de acordo com o disposto na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, com dispensa de assinatura digital por meio de certificados emitidos em conformidade com os parâmetros da Infraestrutura de Chaves Públicas do Brasil (ICP-Brasil), sendo certo que o meio de comprovação da autoria e integridade deste instrumento é admitido pelas Sociedades como válido. A data de celebração deste Protocolo e Justificação, para todos os fins, será a data indicada ao final do Protocolo e Justificação, ainda que as assinaturas digitais ou eletrônicas sejam apostas em outra data. Todas as assinaturas aqui apostas em meio eletrônico, na forma aqui prevista, e ainda que não se trate de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil, têm plena validade e são suficientes para a autenticidade, integridade, existência e validade deste instrumento.

E, por estar assim justa e contratada, os administradores das Sociedades assinam o presente Protocolo e Justificação na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

30 de setembro de 2022

*[Restante da página intencionalmente deixado em branco]*

DS  
LAF

DS  
RTB

8

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 24/28

(Página de assinaturas do Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da Vip Bueno – Empreendimentos e Participações Ltda. com Incorporação da Parcela Cindida pela PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 30 de setembro de 2022)

**VIP BUENO – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

DocuSigned by:

*Luiz Alves Filho*

D9723F8FD3F04F4...

Nome: Luiz Alves Filho

Cargo: Administrador

**PTR 13 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

DocuSigned by:

*Luiz Alves Filho*

D9723F8FD3F04F4...

Nome: Luiz Alves Filho

Cargo: Administrador

**Testemunhas:**

DocuSigned by:

1. *Anna Karla Riquetti Pacheco*

DB4EB0537E65401...

Nome:

CPF/ME:

DocuSigned by:

2. *Bruna Pulhese Ticom*

B5B73A8A0DC24B2...

Nome:

CPF/ME:

(Anexo 2.1 ao Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da Vip Bueno – Empreendimentos e Participações Ltda. com Incorporação da Parcela Cindida pela PTR13 Investimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 30 de setembro de 2022)

**ANEXO 2.1**  
**IMÓVEL CINDIDO DA VIP BUENO**

Imóvel	Matrícula no RI	Valor (Reais)
Avenida Lúcio Costa, 5.200 - Apto 501, do Bloco 01 – Edifício "Singing Hills", Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ.	211.343 do 9º Ofício do Registro de Imóveis – Rio de Janeiro - RJ	R\$28.717.300,00
<p>Apartamento 501 do Bloco 01 – Edifício "Singing Hills", que integrará o empreendimento denominado "Barra Golden Green", a ser construído com o nº. 5.200 da Avenida Sernambetiba, com direito a 06 vagas de garagem situadas no subsolo, na Freguesia de Jacarepaguá, e sua correspondente fração ideal de 0,0590 do terreno, designado por lote 02 do PAL número 42.353, que mede na totalidade 81,60m de frente, 95,60m de fundos, 53,00m à direita, mais 82,28m configurando com a medida anterior um ângulo obtuso externo, 53,00m à esquerda, mais 21,21m configurando com a medida anterior um ângulo obtuso externo, confrontando à direita com o lote 01, à esquerda com o lote 03 e nos fundos com o lote 06, todos do mesmo PAL e de propriedade a G;D. Empreendimentos Imobiliários S/A ou sucessores. – INSCRIÇÃO NO FREE 1872465-89 (MP) e CL 09133-0. – PROPRIETÁRIA: G.D. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta cidade, CGC nº. 29.952.306/0001-20, que adquiriu o imóvel em virtude de incorporação feita por Sítio Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 16.10.86 do 18º Ofício, livro 4585, fls. 52, registrada em 19 de maio de 1987, com o nº. 05 nas matrículas 119653/4/5, nº 07 nas matrículas 119652 e 119656 e nº. 08 na matrícula 119657 – INDICADOR REAL: Livro 4-CI, nº. 125037, fls. 117, Rio de Janeiro, 25 de março de 1996.</p>		

DS  
LAF

DS  
RTB

**Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro**

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



*(Anexo 3.2 ao Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da Vip Bueno – Empreendimentos e Participações Ltda. com Incorporação da Parcela Cindida pela PTR 13 Investimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 30 de setembro de 2022)*

**ANEXO 3.2**  
**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

*[página a seguir]*

DS  
LAF

DS  
RTB

11

**Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro**

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



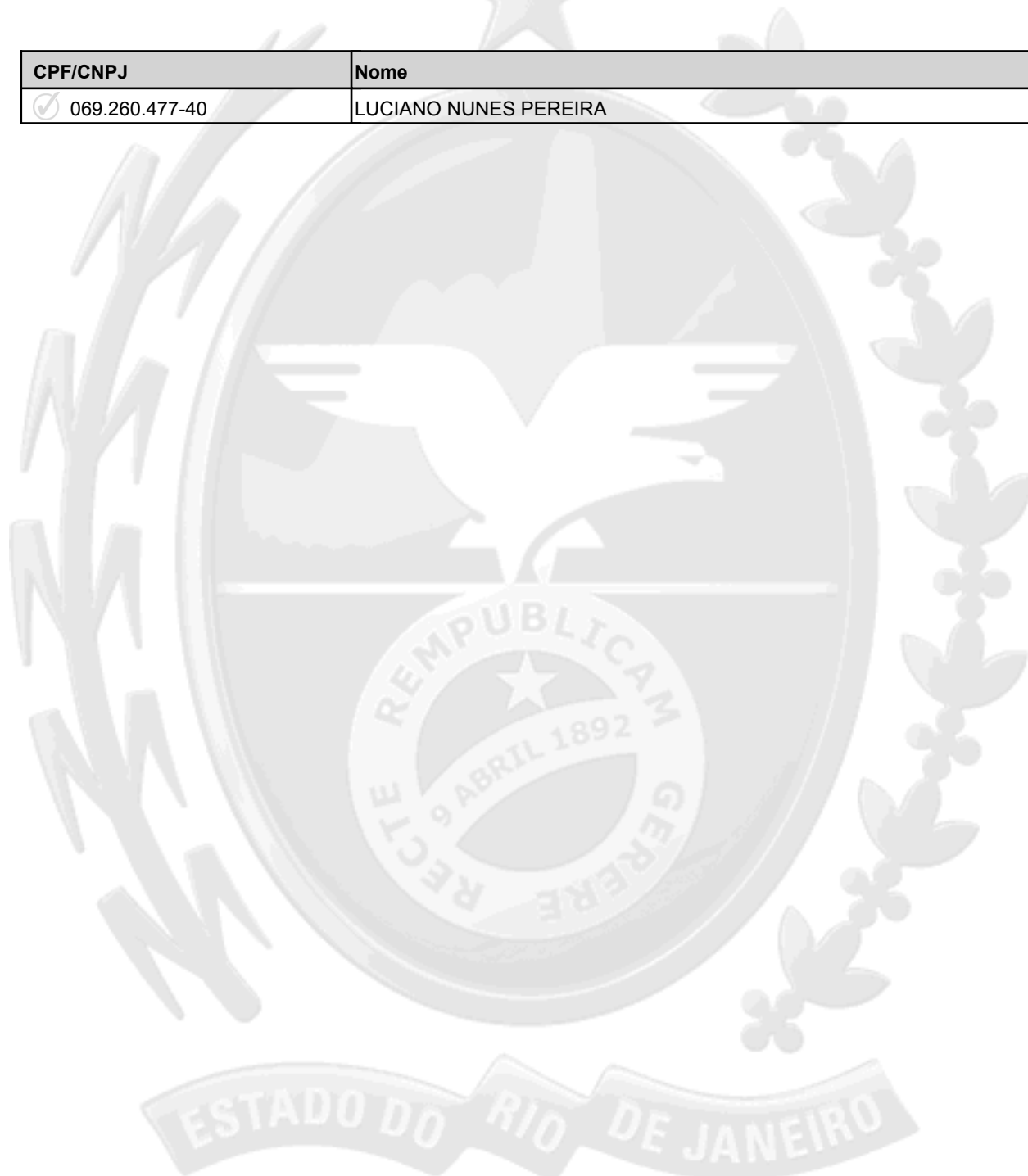
**Pag. 27/28**



### IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES

CERTIFICO QUE O ATO DA PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, NIRE 33.2.1066279-1, PROTOCOLO 00-2022/790186-0, ARQUIVADO EM 01/11/2022, SOB O NÚMERO (S) 00005156507, FOI ASSINADO DIGITALMENTE.

CPF/CNPJ	Nome
<input checked="" type="checkbox"/> 069.260.477-40	LUCIANO NUNES PEREIRA



01 de novembro de 2022.

**Jorge Paulo Magdaleno Filho**  
 Secretário Geral

1/1

**Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro**

Empresa: PTR13 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

NIRE: 332.1066279-1 Protocolo: 00-2022/790186-0 Data do protocolo: 14/10/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 01/11/2022 SOB O NÚMERO 00005156507 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 5FA0B01785209F7C2228D5E6FB680351CA222F97713A3B9696BBF35FAE2E1621

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.

