

30ª – Trigésima

ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA DENOMINADA**“VIP BUENO – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.”****CONSTITUÍDA SOB O TIPO DE LIMITADA****CNPJ/ME n.º 68.724.335/0001-96****NIRE 33.2.0279474.9**

Pelo presente instrumento particular,

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.

Único sócio da Sociedade Empresária denominada **VIP BUENO – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, 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, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob o NIRE 33.2.0279474.9, por despacho de 29 de dezembro de 1992 (“Sociedade”).

Resolve promover a presente alteração e consolidação do Contrato Social, nos seguintes termos:

I. CISÃO PARCIAL E REDUÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

1.1. Aprovar a cisão parcial da Sociedade com a versão da parcela cindida de seu patrimônio para a PTR18 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 48.175.112/0001-00 (“PTR18”) (“Cisão Parcial”), nos termos do “Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da VIP BUENO – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com Incorporação da Parcela Cindida pela PTR18 Investimentos Imobiliários Ltda.”, celebrado pela administração da Sociedade e da PTR18, na presente data, tendo sido aprovadas ainda (i) a ratificação da indicação da 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, responsável pela avaliação a valor contábil da parcela cindida do patrimônio líquido da Sociedade cindida e incorporada pela PTR18, com base no

DS
RTB

30ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE VIP BUENO - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

NIRE: 332.0279474-9 Protocolo: 00-2022/880633-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 14/12/2022 SOB O NÚMERO 00005209441 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A94D91E206D74E1F8D2DB065858FCA03EBFDC088010FA15185604080225A9727

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

Pag. 03/31

balanço patrimonial da Sociedade levantado em 30 de setembro de 2022 (“Parcela Cindida”), bem como pela elaboração do respectivo laudo de avaliação (“Laudo de Avaliação”); (ii) o Laudo de Avaliação; (iii) a Cisão Parcial, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Protocolo e Justificação; e (iv) a ratificação dos atos praticados pelo administrador da Sociedade no âmbito da Cisão Parcial e a autorização para a realização de todas as medidas e atos necessários à implementação da Cisão Parcial.

1.2. Consignar a aprovação da Cisão Parcial da Sociedade, conforme detalhado no Laudo de Avaliação, com a consequente redução do capital social da Sociedade, no montante de R\$ 30.864.650,87 (trinta milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta reais e oitenta e sete centavos), desprezando-se os centavos, com o cancelamento de 3.086.465.000 (três bilhões, oitenta e seis milhões e quatrocentos e sessenta e cinco mil) quotas representativas do capital social da VIP BUENO, todas detidas em sua totalidade por Pedro de Godoy Bueno, totalmente subscrito e integralizado, no valor nominal de R\$ 0,01 (um centavo) cada.

II. ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA 4ª

2.1 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. O capital social da Sociedade é de R\$ 32.214.686,00 (trinta e dois milhões, duzentos e quatorze mil e seiscentos e oitenta e seis reais), dividido em 3.221.468.600 (três bilhões, duzentos e vinte e um milhões, quatrocentas e sessenta e oito mil e seiscentas) quotas no valor de R\$ 0,01 (um centavo de real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas, detidas em sua totalidade pelo sócio PEDRO DE GODOY BUENO.

Sócios	Quotas	Valor (R\$)	%
Pedro de Godoy Bueno	3.221.468.600	R\$ 32.214.686,00	100%
Total	3.221.468.600	R\$ 32.214.686,00	100%

III. CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

3.1 Em razão das deliberações acima, resolvem os sócios consolidar o Contrato Social, passando o mesmo a vigorar com a seguinte redação:

CONTRATO SOCIAL **CONSOLIDADO**

CLÁUSULA PRIMEIRA – Denominação e Sede

A Sociedade é uma sociedade empresária do tipo de limitada, girando sob a denominação social de **VIP BUENO – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede e foro na Av. das Américas, n.º 4.200, Bloco 05, sala 501, parte, Ed. Montreal, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP: 22.640-102, inscrita no

DS
RTB

30ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE VIP BUENO - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

NIRE: 332.0279474-9 Protocolo: 00-2022/880633-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 14/12/2022 SOB O NÚMERO 00005209441 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A94D91E206D74E1F8D2DB065858FCA03EBFDC088010FA15185604080225A9727

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



CNPJ/ME sob o n.º 68.724.335/0001-96, podendo a mesma abrir filiais e representações em qualquer parte do Território Nacional.

CLÁUSULA SEGUNDA – Duração

A duração da Sociedade será por tempo indeterminado.

CLÁUSULA TERCEIRA – Objeto

A Sociedade terá como objeto social (i) o empreendimento e participação em atividades agropastoris, (ii) a compra e venda, a administração e a locação de bens próprios, móveis e imóveis, e (iii) o investimento em quaisquer outras empresas, nacionais ou estrangeiras mediante a subscrição ou aquisição de ações ou quotas de capital.

CLÁUSULA QUARTA – Capital Social

O capital social da Sociedade é de R\$ 32.214.686,00 (trinta e dois milhões, duzentos e quatorze mil e seiscentos e oitenta e seis reais), dividido em 3.221.468.600 (três bilhões, duzentos e vinte e um milhões, quatrocentas e sessenta e oito mil e seiscentas) quotas no valor de R\$ 0,01 (um centavo de real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas, detidas em sua totalidade pelo sócio PEDRO DE GODOY BUENO.

Sócios	Quotas	Valor (R\$)	%
<i>Pedro de Godoy Bueno</i>	3.221.468.600	R\$ 32.214.686,00	100%
Total	3.221.468.600	R\$ 32.214.686,00	100%

Parágrafo 1º - A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor das quotas por eles subscritas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social da empresa.

Parágrafo 2º - Os Sócios Quotistas não respondem solidária ou subsidiariamente pelas obrigações sociais.

Parágrafo 3º - Cada quota confere o direito a um voto nas deliberações sociais, que serão sempre tomadas por maioria de votos, salvo se previsto de forma diversa em lei ou neste contrato social.

Parágrafo 4º - Após integralizado o capital social da Sociedade e deliberado o seu aumento, os Sócios Quotistas terão até 30 (trinta) dias para exercer o seu direito de preferência para participar do aumento do capital social, na proporção de sua participação. Os Sócios Quotistas que tenham interesse em participar do aumento do capital deverão fazê-lo mediante aviso, por escrito, à administração da Sociedade. Decorrido o prazo para o exercício do direito de preferência previsto neste parágrafo, a administração deverá convocar Reunião dos Sócios Quotistas, dentro de 5 (cinco) dias úteis, para deliberar sobre a modificação do capital social. Não haverá obrigatoriedade da observância dos prazos e condições aqui fixados se todos os sócios (por si ou pelos seus representantes legais) assinarem a alteração contratual de integralização, ou aumento de capital social, aqui respeitando a Cláusula Quinta com seus parágrafos.

DS
RTB

30ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE VIP BUENO - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

NIRE: 332.0279474-9 Protocolo: 00-2022/880633-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 14/12/2022 SOB O NÚMERO 00005209441 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A94D91E206D74E1F8D2DB065858FCA03EBFDC088010FA15185604080225A9727

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



Parágrafo 5º - Os Sócios Quotistas somente poderão ceder o seu direito de preferência, total ou parcialmente, a quem seja Sócio Quotista ou a terceiros com a aprovação de Sócios Quotistas representando a maioria do capital social.

CLAUSULA QUINTA – Administrador Sócio ou Não-Sócio

A Sociedade poderá ser administrada por seus sócios em conjunto ou isoladamente, ou ainda, por Administrador Não-Sócio nomeado pela sociedade de comum acordo.

CLÁUSULA SEXTA – Administração

A Administração da Sociedade caberá ao 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 do Rio de Janeiro, 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 do Rio de Janeiro, e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102, o qual é nomeado de comum acordo pelos únicos sócios da Sociedade, em conjunto, e que fica desde já dispensado de prestar caução e exercerá suas funções até que seja substituído através de nova alteração de Contrato Social. O Sr. **LUIZ ALVES FILHO** representará a Sociedade ativa e passivamente perante qualquer órgão ou pessoa jurídica de natureza pública ou privada, podendo ainda nomear representantes legais para ações ou processos específicos, bem como indicar preposto, representante legal e nomear procuradores em geral.

Parágrafo 1º - Todos os documentos de responsabilidade da Sociedade, tais como: procurações, cheques, notas promissórias, contratos de empréstimos e outros compromissos semelhantes, serão sempre assinados pelo **ADMINISTRADOR**, ou ainda, por dois procuradores nomeados para tal fim, observando o que estabelecem os parágrafos seguintes.

Parágrafo 2º - Para as transações que envolvam valores superiores a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) relacionados, entre outras, às operações bancárias e/ou financeiras, e à locação, bem como para a compra ou venda de bens imóveis, deverá o **ADMINISTRADOR** dar prévia ciência aos sócios detentores da maioria das quotas representativas do capital social. Fica certo, que não haverá necessidade da prévia ciência, anteriormente mencionada, no caso da participação da Sociedade em processo de licitação, quaisquer que sejam suas modalidades (aqui incluindo o leilão), e qualquer que seja o seu valor, bem como para a assinatura de contratos oriundos de tais processos ou de seus futuros termos aditivos, podendo o **ADMINISTRADOR** nomear procuradores para acompanhar referidos processos.

Parágrafo 3º - O endosso de cheques para depósito em contas bancárias em nome da Sociedade, será assinado pelo **ADMINISTRADOR** ou por qualquer um dos procuradores com poderes para tanto.

Parágrafo 4º - Ao **ADMINISTRADOR**, aos Sócios Quotistas e aos procuradores é vedado dar fiança, endossar, aceitar ou avalizar títulos de qualquer natureza, estranhos aos interesses sociais, em nome da Sociedade, no entanto é permitido à Sociedade ser garantidora (fiadora ou avalista) de obrigações contratuais

DS
RTB

30ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE VIP BUENO - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

NIRE: 332.0279474-9 Protocolo: 00-2022/880633-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 14/12/2022 SOB O NÚMERO 00005209441 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A94D91E206D74E1F8D2DB065858FCA03EBFDC088010FA15185604080225A9727

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



e financeiras que venham a ser assumidas pelas sociedades de que ela (VIP BUENO) é sócia ou que venham a ser assumidas por sociedades que tenham por sócio os sócios da AMIL ou sociedade da qual a VIP BUENO participe.

Parágrafo 5º - É vedado ao **ADMINISTRADOR** assinar isoladamente qualquer documento, ou assumir qualquer compromisso, relacionado às quotas sociais ou à alteração de contrato social (a exceção da hipótese prevista no Parágrafo 5º da Cláusula Sétima abaixo). É vedado, ainda, ao **ADMINISTRADOR** assinar isoladamente qualquer documento, ou assumir qualquer compromisso, relacionado às participações societárias detidas pela Sociedade ou às alterações contratuais das sociedades nas quais a Sociedade participe, exceto se tais documentos ou compromissos forem aprovados por Sócios representando a maioria do capital social da Sociedade. Será nulo todo e qualquer documento ou compromisso assinado em desacordo com este dispositivo.

Parágrafo 6º - O **ADMINISTRADOR** será nomeado e destituído mediante a expressa anuência dos sócios detentores da maioria das quotas representativas do capital social.

Parágrafo 7º - Os Administradores estão dispensados de prestar caução em garantia ao fiel desempenho de suas funções.

Parágrafo 8º - As procurações outorgadas pela Sociedade mencionarão expressamente os poderes nelas conferidos.

Parágrafo 9º - Os Administradores da Sociedade poderão ter direito a uma retirada a título de “pro-labore” fixada pelos sócios detentores da maioria do capital social.

Parágrafo 10º - Fica certo que responderá pela Sociedade como responsável tributário, **LUIZ ALVES FILHO**, (já qualificado anteriormente), podendo para tanto representar a Sociedade perante a Fazenda Nacional, Estadual e Municipal, em todos os seus órgãos e departamentos, para assinar documentos relativos a baixa, transferência ou abertura de filiais, requerimento de abertura e baixa de CNPJ, requerer e retirar Certidões e tudo o mais que se fizer necessário e for do interesse ou obrigatoriedade da Sociedade, podendo ainda nomear preposto ou procurador para representá-lo em todos os atos anteriormente mencionados.

CLÁUSULA SÉTIMA – Reunião dos Sócios Quotistas

Todas as deliberações sociais, com exceção das matérias que exijam quorum qualificado previsto em lei ou neste Contrato Social, serão tomadas pelo voto dos Sócios Quotistas que representem a maioria do capital social.

Parágrafo 1º - Dependem da deliberação dos Sócios Quotistas representando a maioria do capital social, além de outras matérias indicadas na lei ou no presente Contrato Social:

- (i) a aprovação das contas da administração;
- (ii) a nomeação e destituição dos liquidantes e o julgamento de suas contas.

DS
RTB

30ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE VIP BUENO - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

NIRE: 332.0279474-9 Protocolo: 00-2022/880633-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 14/12/2022 SOB O NÚMERO 00005209441 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A94D91E206D74E1F8D2DB065858FCA03EBFDC088010FA15185604080225A9727

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



Parágrafo 2º - Salvo disposição diversa prevista em lei, dependem da deliberação dos Sócios Quotistas representando, ao menos, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, além de outras matérias indicadas na lei ou no presente Contrato Social:

- (i) a incorporação, fusão, cisão e dissolução da Sociedade;
- (ii) a cessação do estado de liquidação;
- (iii) a abertura e o fechamento de filiais, agências e escritórios; e
- (iv) a alteração do Contrato Social.

Parágrafo 3º - A convocação dos Sócios Quotistas para a reunião dos Sócios Quotistas dar-se-á através de carta com protocolo de recebimento ou fac-símile, com 5 (cinco) dias corridos de antecedência da realização da referida reunião. Dispensam-se as formalidades de convocação previstas neste Parágrafo Terceiro se (i) todos os sócios comparecerem à reunião ou (ii) se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

Parágrafo 4º - Neste ato, os sócios outorgam-se, mútua e reciprocamente, poderes para representarem um ao outro nas Reuniões de Quotistas e respectivas atas e alterações contratuais que tenham por objeto (i) o aumento do Capital Social da Sociedade mediante integralização de reservas, e (ii) a abertura, alteração de endereço ou baixa de filial. Fica ainda certo que os sócios poderão nomear procurador para tal fim.

Parágrafo 5º - A realização da reunião dos Sócios Quotistas poderá ser dispensada caso todos os Sócios Quotistas decidam, por escrito, sobre as matérias da ordem do dia da referida reunião, ou caso todos os Sócios Quotistas assinem o instrumento de Alteração de Contrato Social.

CLÁUSULA OITAVA – Pro-Labore

Os sócios terão direito a uma retirada mensal a título de pró-labore, fixada de comum acordo entre eles e que será levada a débito da conta "Custos e Encargos".

CLÁUSULA NONA – Exercício Social

O exercício social será encerrado no dia 31 de dezembro de cada ano. Ao término de cada exercício social serão levantadas as demonstrações financeiras da Sociedade, de acordo com as disposições legais e com os princípios da contabilidade geralmente aceitos. O resultado apurado após as Reservas Legais poderá ser distribuído entre os Sócios Quotistas na proporção de suas quotas de Capital, ou reinvestido na Sociedade.

CLÁUSULA DÉCIMA – Cessão de Quotas

As quotas representativas do capital social poderão ser livremente vendidas, cedidas ou transferidas de um Sócio Quotista para outro. Entretanto, em caso de venda, cessão, oneração ou transferência de quotas para terceiros, os demais Sócios Quotistas terão preferência para sua aquisição, em igualdade de condições com os terceiros.

DS
RTB

30ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE VIP BUENO - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

NIRE: 332.0279474-9 Protocolo: 00-2022/880633-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 14/12/2022 SOB O NÚMERO 00005209441 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A94D91E206D74E1F8D2DB065858FCA03EBFDC088010FA15185604080225A9727

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



Pag. 08/31

Parágrafo Único - Todo Sócio Quotista que desejar exercer seu direito de preferência, deverá fazê-lo no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da comunicação, por escrito, do Sócio Quotista ofertante informando sua intenção de vender, ceder ou transferir suas quotas para terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Exclusão, Falecimento, Retirada Interdição, Concordata ou Falência dos Sócios Quotistas.

Os Sócios Quotistas que representem a maioria do capital social poderão excluir, por justa causa, um ou mais sócios quotistas que estejam pondo em risco a continuidade da Sociedade.

Parágrafo 1º - A exclusão somente poderá ser determinada em Reunião de Quotistas especialmente convocada para esse fim, ciente o acusado em tempo hábil para permitir seu comparecimento e o exercício do direito de defesa.

Parágrafo 2º - A morte, falência, incapacidade ou insolvência de qualquer dos Sócios Quotistas não implicará na dissolução da Sociedade, que poderá continuar a existir com os Sócios Quotistas remanescentes ou com os herdeiros do Sócio Quotista morto, declarado falido, incapaz ou insolvente.

Parágrafo 3º - Ficando reduzida a Sociedade a apenas um sócio ela não entrará em liquidação e não será dissolvida, devendo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias ser reconstituindo o número mínimo de sócios exigidos para que a Sociedade funcione normalmente.

Parágrafo 4º - Conforme o disposto no Parágrafo 2º desta Cláusula, em caso de falecimento de um dos sócios, os herdeiros e sucessores, incluindo o cônjuge meeiro, poderão suceder o sócio falecido, sendo levantado o Balanço Geral na data do evento para fixar-se os limites e valores de sucessão. Em sendo um dos herdeiros ou sucessores menor, este ingressará na Sociedade não tendo, porém, qualquer poder de gerência ou administração.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Transformação

A Sociedade poderá ser transformada em outros tipos de sociedade regulados nos artigos 1.039 a 1.092 da Lei n.º 10.406/2002, inclusive em sociedade por ações mediante a deliberação de todos os sócios, em conjunto. Os Sócios Quotistas renunciam expressamente ao direito de retirada da Sociedade no caso de sua transformação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Legislação Supletiva

As disposições do presente Contrato Social serão regidas pelos artigos 1.052 a 1.087 do Código Civil Brasileiro (Lei n.º 10.406/2002) no que se refere às sociedades limitadas empresárias e, supletivamente, pela Lei das Sociedades Anônimas (Lei n.º 6.404/76 e suas posteriores alterações).

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Foro

DS
RTB

30ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE VIP BUENO - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

NIRE: 332.0279474-9 Protocolo: 00-2022/880633-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 14/12/2022 SOB O NÚMERO 00005209441 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A94D91E206D74E1F8D2DB065858FCA03EBFDC088010FA15185604080225A9727

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



Fica eleito o Foro desta Cidade, para dirimir as lides emergentes do presente contrato social, com renúncia de qualquer outro pelos sócios.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Declaração de Desimpedimento

Quando investido nos respectivo cargo, o administrador declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2022.

DocuSigned by:

Roberta Tavares Bastos

D1ADA9FA3593401...

PEDRO DE GODOY BUENO

(por Roberta Tavares Bastos, procuradora)

Testemunhas

DocuSigned by:

1. *Anna Karla Riguetti Pacheco*

DB4EB0537E66401...

Nome: Anna Karla Riguetti Pacheto
CPF/ME: 088.875.097-86

DocuSigned by:

2. *Bruna Pulhese Ticom*

B5B73A6A0DC24B2...

Nome: Bruna Pulhese Ticom
CPF/ME: 146.030.117-09

30ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE VIP BUENO - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

NIRE: 332.0279474-9 Protocolo: 00-2022/880633-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 14/12/2022 SOB O NÚMERO 00005209441 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A94D91E206D74E1F8D2DB065858FCA03EBFDC088010FA15185604080225A9727

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



Pag. 10/31

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE CISÃO PARCIAL DA
VIP BUENO – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
COM INCORPORAÇÃO DA PARCELA CINDIDA PELA
PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

28 DE OUTUBRO DE 2022

DS
UAF

DS
SL

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

NIRE: 332.0279474-9 Protocolo: 00-2022/880633-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 14/12/2022 SOB O NÚMERO 00005209441 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A94D91E206D74E1F8D2DB065858FCA03EBFDC088010FA15185604080225A9727

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 PTR18 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. PTR18 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, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.175.112/0001-00, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA (“JUCERJA”) sob o NIRE 33.2.1224566-7, neste ato representada por seu administrador, Sr. **Salvador Liporace**, brasileiro, casado, contador, portador da Carteira de Identidade nº 044763/0-3, emitida pelo CRC e inscrito no CPF/ME sob o nº 611.479.157-68, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial estabelecido à Estrada dos Três Rios, nº1.200, salas 511 e 512, 519 e 520, Bairro Freguesia, Cidade e Estado do Rio de Janeiro (“Ptr18” 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 PTR18 (“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 (“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 PTR18 Investimentos Imobiliários Ltda. (“Protocolo e Justificação”), o qual será submetido à aprovação dos sócios da VIP BUENO e PTR18, nas respectivas Reuniões de Sócios (“Reunião de Sócios”).

DS
LAF

DS
SL

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

NIRE: 332.0279474-9 Protocolo: 00-2022/880633-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 14/12/2022 SOB O NÚMERO 00005209441 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A94D91E206D74E1F8D2DB065858FCA03EBFDC088010FA15185604080225A9727

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



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.

1.2. Os administradores da VIP BUENO e da PTR18, após a realização dos estudos julgados necessários, entenderam que a implementação da operação proposta atende aos interesses das partes.

1.3. Uma vez aprovada a Cisão Parcial e o presente Protocolo e Justificação pelos sócios da VIP BUENO e da PTR18, a PTR18 receberá a parcela cindida do patrimônio da VIP BUENO com o consequente aumento do 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\$ 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, detidas em sua totalidade pelo sócio PEDRO DE GODOY BUENO.

2.2. Atual Composição do Capital Social da PTR18. O capital social da PTR18 totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, é de R\$1.000,00 (mil reais), representado por 1.000 (mil) quotas, valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, detidas em sua totalidade pelo sócio PEDRO DE GODOY BUENO.

2. PARCELA CINDIDA

2.1. A parcela do patrimônio líquido da VIP BUENO a ser vertida à PTR18 é composta pelos valores dos imóveis descritos e caracterizados no **Anexo 3.1** ao Presente Protocolo, no valor total de R\$ 45.600.000,00 (quarenta e cinco milhões e seiscentos mil reais), acrescido do imobilizado, líquido de R\$ 339.148,03 (trezentos e trinta e nove mil, cento e quarenta e oito reais e três centavos), e reduzido dos tributos diferidos, no montante de R\$ 15.074.497,16 (quinze milhões, setenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e sete reais e dezesseis centavos), totalizando, portanto, R\$ 30.864.650,87 (trinta milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta reais e oitenta e sete centavos), conforme contabilizado no balanço patrimonial da VIP BUENO levantado em 30 de setembro de 2022 ("Data Base") ("Parcela Cindida").

DS
LAF

DS
SL

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 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 4.2** do presente Protocolo e Justificação (“Laudo de Avaliação”), o qual será submetido à aprovação dos sócios da VIP BUENO e PTR18.

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 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 PTR18.

4. EFEITOS DA CISÃO PARCIAL

4.1. Continuidade da VIP BUENO. A Cisão Parcial não importará em qualquer descontinuidade das 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\$ 30.864.650,87 (trinta milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta reais e oitenta e sete centavos), desprezando-se os centavos, com o cancelamento de 3.086.465.000 (três bilhões, oitenta e seis milhões e quatrocentos e sessenta e cinco mil) quotas representativas do capital social da VIP BUENO, todas detidas em sua totalidade por Pedro de Godoy Bueno, passando o seu capital social de R\$ 63.079.336,00 (sessenta e três milhões, setenta e nove mil, trezentos e trinta e seis reais) para R\$ 32.214.686,00 (trinta e dois milhões, duzentos e quatorze mil e seiscentos e oitenta e seis reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 3.221.468.600 (três bilhões, duzentos e vinte e um milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil e seiscentas) quotas, no valor de R\$ 0,01 (um centavo de real) cada.

DS
LAF

DS
SL

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. *O capital social da Sociedade é de R\$ 32.214.686,00 (trinta e dois milhões, duzentos e quatorze mil e seiscentos e oitenta e seis reais), dividido em 3.221.468.600 (três bilhões, duzentos e vinte e um milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil e seiscentas) quotas no valor de R\$ 0,01 (um centavo de real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas, detidas em sua totalidade pelo sócio PEDRO DE GODOY BUENO.*

4.3. Capital Social da PTR18 após a Cisão Parcial. Após a Cisão Parcial, o capital social da PTR18 será aumentado no montante de R\$ 30.864.650,87 (trinta milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta reais e oitenta e sete centavos), desprezando-se os centavos, mediante a emissão de 30.864.650 (trinta milhões, oitocentas e sessenta e quatro mil, seiscentas e cinquenta) novas quotas, passando este de R\$1.000,00 (mil reais) para R\$ 30.865.650,00 (trinta milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta reais) dividido em 30.865.650 (trinta milhões, oitocentas e sessenta e cinco mil, seiscentas e cinquenta) quotas, as quais são subscritas pelo único sócio da PTR18, PEDRO DE GODOY BUENO.

Em consequência do acima exposto, após aprovação da Cisão Parcial, o *caput* da Cláusula 5ª do contrato social da PTR18 passará a vigorar com a seguinte nova redação:

"CLÁUSULA 5ª. *O capital social da sociedade, é de R\$ 30.865.650,00 (trinta milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 30.865.650 (trinta milhões, oitocentas e sessenta e cinco mil e seiscentas e cinquenta) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, detidas em sua totalidade pelo sócio PEDRO DE GODOY BUENO.*

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; com a consequente redução do 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 da Cisão Parcial, com a consequente redução do capital social; (ii) será aprovada a redução de 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 PTR18. (A) será realizada a Reunião de Sócios, no âmbito da qual: (i) será

DS
LAF

DS
SL

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 pelo administrador da PTR18 no âmbito da incorporação da Parcela Cindida, bem como tal administrador será autorizado 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 PTR18, no âmbito da qual: (i) será consignada a aprovação da incorporação da Parcela Cindida com o conseqüente aumento do capital social; (ii) será aprovado o aumento de capital social da PTR18; e (iii) será aprovada a alteração da Cláusula 5ª do contrato social da PTR18 de forma a refletir a deliberação do item (ii) anterior.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Direito de Retirada. Tendo em vista tratar-se de sócio único em ambas as sociedades, não haverá direito de retirada.

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 PTR18 responsável tão somente pelas obrigações relacionadas à Parcela Cindida a ela vertida, 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.

6.3. Responsabilidade. A PTR18 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 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 para a implementação dos termos e condições pactuados neste Protocolo e Justificação, em observância à lei 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

DS DS
UF SL

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, as Sociedades assinam o presente Protocolo e Justificação na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

28 de outubro de 2022

VIP BUENO – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DocuSigned by:

Luiz Alves Filho

D9723F8FD3F04F4...

Nome: Luiz Alves Filho

Cargo: Administrador

PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:

Salvador Liporace

0EB3A0665ECE4AD...

Nome: Salvador Liporace

Cargo: Administrador

Testemunhas:

DocuSigned by:

1. *Anna Karla Riguetti Pacheco*

DB4EB0537E65401...

Nome: Anna Karla Riguetti Pacheco

CPF/ME: 088.875.097-86

DocuSigned by:

2. *Bruna Pulhese Ticom*

B5B73A8A0DC24B2...

Nome: Bruna Pulhese Ticom

CPF/ME: 146.030.117-09

(Anexo 3.1 ao Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da VIP BUENO – Empreendimentos e Participações Ltda. com incorporação da parcela cindida pela PTR18 Investimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 28 de outubro de 2022)

ANEXO 3.1
IMÓVEIS CINDIDOS DA VIP BUENO

Imóvel	Matrícula no RI	Valor (Reais)
Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690, Apartamento nº. 311, Cerqueira César, São Paulo – SP.	87016 do 13º Oficial de Registros de São Paulo - SP	R\$ 39.160.704,02
<p>APARTAMENTO Nº. 311, localizado no 31º andar do subcondomínio residencial integrante do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "L'ESSENCE JARDINS", situado na Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690, no 34º subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com área privativa coberta edificada de 734,830m², área comum coberta edificada de 82,188m², área total edificada de 817.018m², área comum descoberta de 70,043m² perfazendo a área total de 887,061m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,79370% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio e o coeficiente de participação na área comum de uso exclusivo do subcondomínio edifício residencial de 2,4369%.</p>		
Imóvel	Matrícula no RI	Valor (Reais)
Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690, Vaga Simples nº. 3, Cerqueira César, São Paulo – SP.	87017 do 13º Oficial de Registros de São Paulo - SP	R\$ 732.767,69
<p>VAGA SIMPLES nº. 3, localizada no 1º subsolo do subcondomínio residencial integrante do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "L'ESSENCE JARDINS", situado na Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690, no 34º subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com área privativa coberta edificada de 13,750m², área comum coberta edificada de 21,447m², área total edificada de 35,197m², área comum descoberta de 1,6510m² perfazendo a área total de 36,8480m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,04230% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio e o coeficiente de participação na área comum de uso exclusivo do subcondomínio edifício residencial de 0,0575%.</p>		

DS
LAF

DS
SL

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

NIRE: 332.0279474-9 Protocolo: 00-2022/880633-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 14/12/2022 SOB O NÚMERO 00005209441 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A94D91E206D74E1F8D2DB065858FCA03EBFDC088010FA15185604080225A9727

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



Imóvel	Matrícula no RI	Valor (Reais)
Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690, Vaga Simples nº. 4, Cerqueira César, São Paulo – SP.	87018 do 13º Oficial de Registros de São Paulo – SP	R\$ 732.767,69
<p>VAGA SIMPLES nº. 4, localizada no 1º subsolo do subcondomínio residencial integrante do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "L'ESSENCE JARDINS", situado na Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690, no 34º subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com área privativa coberta edificada de 13,750m², área comum coberta edificada de 21,447m², área total edificada de 35,197m², área comum descoberta de 1,6510m² perfazendo a área total de 36,8480m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,04230% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio e o coeficiente de participação na área comum de uso exclusivo do subcondomínio edifício residencial de 0,0575%.</p>		
Imóvel	Matrícula no RI	Valor (Reais)
Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690, Vaga Simples nº. 5, Cerqueira César, São Paulo – SP.	87019 do 13º Oficial de Registros de São Paulo - SP	R\$ 732.767,69
<p>VAGA SIMPLES nº. 5, localizada no 1º subsolo do subcondomínio residencial integrante do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "L'ESSENCE JARDINS", situado na Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690, no 34º subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com área privativa coberta edificada de 13,750m², área comum coberta edificada de 21,447m², área total edificada de 35,197m², área comum descoberta de 1,6510m² perfazendo a área total de 36,8480m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,04230% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio e o coeficiente de participação na área comum de uso exclusivo do subcondomínio edifício residencial de 0,0575%.</p>		
Imóvel	Matrícula no RI	Valor (Reais)
Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690, Vaga Simples nº. 78, Cerqueira César, São Paulo – SP.	87027 do 13º Oficial de Registros de São Paulo - SP	R\$ 732.767,69

DS
LAF

DS
SL

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

NIRE: 332.0279474-9 Protocolo: 00-2022/880633-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 14/12/2022 SOB O NÚMERO 00005209441 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A94D91E206D74E1F8D2DB065858FCA03EBFDC088010FA15185604080225A9727

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



VAGA SIMPLES nº. 78, localizada no 1º subsolo do subcondomínio residencial integrante do **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "L'ESSENCE JARDINS"**, situado na **Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690**, no 34º subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com área privativa coberta edificada de 13,750m², área comum coberta edificada de 21,447m², área total edificada de 35,197m², área comum descoberta de 1,6510m² perfazendo a área total de 36,8480m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,04230% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio e o coeficiente de participação na área comum de uso exclusivo do subcondomínio edifício residencial de 0,0575%.

Imóvel	Matrícula no RI	Valor (Reais)
Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690, Vaga Simples nº. 97, Cerqueira César, São Paulo – SP.	87028 do 13º Oficial de Registros de São Paulo - SP	R\$ 732.767,69

VAGA SIMPLES nº. 97, localizada no 2º subsolo do subcondomínio residencial integrante do **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "L'ESSENCE JARDINS"**, situado na **Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690**, no 34º subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com área privativa coberta edificada de 13,750m², área comum coberta edificada de 21,447m², área total edificada de 35,197m², área comum descoberta de 1,6510m² perfazendo a área total de 36,8480m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,04230% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio e o coeficiente de participação na área comum de uso exclusivo do subcondomínio edifício residencial de 0,0575%.

Imóvel	Matrícula no RI	Valor (Reais)
Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690, Vaga Simples nº. 145, Cerqueira César, São Paulo – SP.	87039 do 13º Oficial de Registros de São Paulo - SP	R\$ 732.767,69

VAGA SIMPLES nº. 145, localizada no 2º subsolo do subcondomínio residencial integrante do **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "L'ESSENCE JARDINS"**, situado na **Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690**, no 34º subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com área privativa coberta edificada de 13,750m², área comum coberta edificada de 21,447m², área total edificada de 35,197m², área comum descoberta de 1,6510m² perfazendo a área total de 36,8480m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,04230% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio e o coeficiente de participação na área comum de uso exclusivo do subcondomínio edifício residencial de 0,0575%.

DS
LAF

DS
SL

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

NIRE: 332.0279474-9 Protocolo: 00-2022/880633-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 14/12/2022 SOB O NÚMERO 00005209441 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A94D91E206D74E1F8D2DB065858FCA03EBFDC088010FA15185604080225A9727

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



Imóvel	Matrícula no RI	Valor (Reais)
Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690, Vaga Dupla nº 73/74, Cerqueira César, São Paulo – SP.	87054 do 13º Oficial de Registros de São Paulo - SP	R\$ 1.465.535,38
<p>VAGA DUPLA nº. 73/74, localizada no 1º subsolo do subcondomínio residencial integrante do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "L'ESSENCE JARDINS", situado na Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690, no 34º subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com área privativa coberta edificada de 27,500m², área comum coberta edificada de 42,894m², área total edificada de 70.394m², área comum descoberta de 3,3020m² perfazendo a área total de 73,6960m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,08460% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio e o coeficiente de participação na área comum de uso exclusivo do subcondomínio edifício residencial de 0,1150%.</p>		
Imóvel	Matrícula no RI	Valor (Reais)
Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690, Depósito Tipo nº. 3, Cerqueira César, São Paulo – SP.	87059 do 13º Oficial de Registros de São Paulo - SP	R\$ 577.154,48
<p>DEPÓSITO TIPO nº. 3, localizado no 1º subsolo do subcondomínio residencial integrante do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "L'ESSENCE JARDINS", situado na Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690, no 34º subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com área privativa coberta edificada de 10,830m², área comum coberta edificada de 1,264m², área total edificada de 12,094m², área comum descoberta de 1,0750m² perfazendo a área total de 13,1690m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,02760% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio e o coeficiente de participação na área comum de uso exclusivo do subcondomínio edifício residencial de 0,0374%.</p>		

DS
LAF

DS
SL

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

NIRE: 332.0279474-9 Protocolo: 00-2022/880633-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 14/12/2022 SOB O NÚMERO 00005209441 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A94D91E206D74E1F8D2DB065858FCA03EBFDC088010FA15185604080225A9727

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



(Anexo 4.2 ao Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da VIP BUENO – Empreendimentos e Participações Ltda. com incorporação da parcela cindida pela PTR18 Investimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 28 de outubro de 2022)

ANEXO 4.2
LAUDO DE AVALIAÇÃO

[página a seguir]

DS
UAF

DS
SL

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

NIRE: 332.0279474-9 Protocolo: 00-2022/880633-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 14/12/2022 SOB O NÚMERO 00005209441 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A94D91E206D74E1F8D2DB065858FCA03EBFDC088010FA15185604080225A9727

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

1. **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 **30 de setembro de 2022**, de acordo com as práticas contábeis brasileiras, resumido no **Anexo III**, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

Objetivo da avaliação

2. O laudo de avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em **30 de setembro 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 **PTR18 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: 22.640-102, na cidade do Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.175.112/0001-00.

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 **30 de setembro 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.

Conclusão

6. Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de **R\$ 30.864.650,87 (trinta milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta reais e oitenta e sete centavos)** dos ativos e passivos resumidos no **Anexo I**, conforme constavam do balanço patrimonial em **30 de setembro 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, 14 de outubro de 2022.



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

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



VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.

Resumo dos ativos e passivos cindidos

Em 30 de setembro 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
ATIVO NÃO CIRCULANTE	45.940.288,33	(45.939.148,03)	1.140,30
Investimentos	45.600.000,02	(45.600.000,00)	0,02
Imobilizado, líquido	340.288,31	(339.148,03)	1.140,28
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	15.074.497,16	(15.074.497,16)	0,00
Tributos diferidos	15.074.497,16	(15.074.497,16)	0,00
ACERVO LÍQUIDO	30.865.791,17	(30.864.650,87)	1.140,30

Investimentos: Representado por um imóvel residencial, identificado por imóvel Haddock Lobo.

Imobilizado, líquido: Representado por aproximadamente 100 itens do ativo imobilizado, compreendendo máquinas, equipamentos, móveis e utensílios.

Talita Verdan

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

VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.

Balço patrimonial

Em 30 de setembro de 2022

(Valores expressos em Reais, incluindo centavos)

Anexo II - Balço patrimonial em 30 de setembro de 2022 (antes e pós cisão)

BALANÇO PATRIMONIAL - R\$	VIP BUENO antes da CISÃO	Parcela cindida	VIP BUENO após CISÃO
ATIVO CIRCULANTE	298.908,38	0,00	298.908,38
Caixa e equivalentes de caixa	263.071,09	0,00	263.071,09
Outros créditos cp	35.837,29	0,00	35.837,29
ATIVO NÃO CIRCULANTE	45.940.288,33	(45.939.148,03)	1.140,30
Investimentos	45.600.000,02	(45.600.000,00)	0,02
Imobilizado, líquido	340.288,31	(339.148,03)	1.140,28
TOTAL DO ATIVO	46.239.196,71	(45.939.148,03)	300.048,68
PASSIVO CIRCULANTE	94.035,16	0,00	94.035,16
Fornecedores	91.809,49	0,00	91.809,49
Tributos a recolher	2.225,67	0,00	2.225,67
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	15.074.497,16	(15.074.497,16)	0,00
Tributos diferidos	15.074.497,16	(15.074.497,16)	0,00
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31.070.664,39	(30.864.650,87)	206.013,52
Capital social	63.079.336,00	(30.864.650,87)	32.214.685,13
Lucro / (prejuízo) acumulado	(32.008.671,61)	0,00	(32.008.671,61)
Prejuízos acumulados	(30.892.273,52)	0,00	(30.892.273,52)
Resultado do período	(1.116.398,09)	0,00	(1.116.398,09)
TOTAL DO PASSIVO	46.239.196,71	(45.939.148,03)	300.048,68

Talita Verdan

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

VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.

Resumo das principais políticas contábeis
Em 30 de setembro 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.

VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.

Resumo das principais políticas contábeis

Em 30 de setembro 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.

VIP Bueno Empreendimentos e Participações Ltda.

Resumo das principais políticas contábeis

Em 30 de setembro 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 Verdán

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

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

NIRE: 332.0279474-9 Protocolo: 00-2022/880633-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 14/12/2022 SOB O NÚMERO 00005209441 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A94D91E206D74E1F8D2DB065858FCA03EBFDC088010FA15185604080225A9727

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



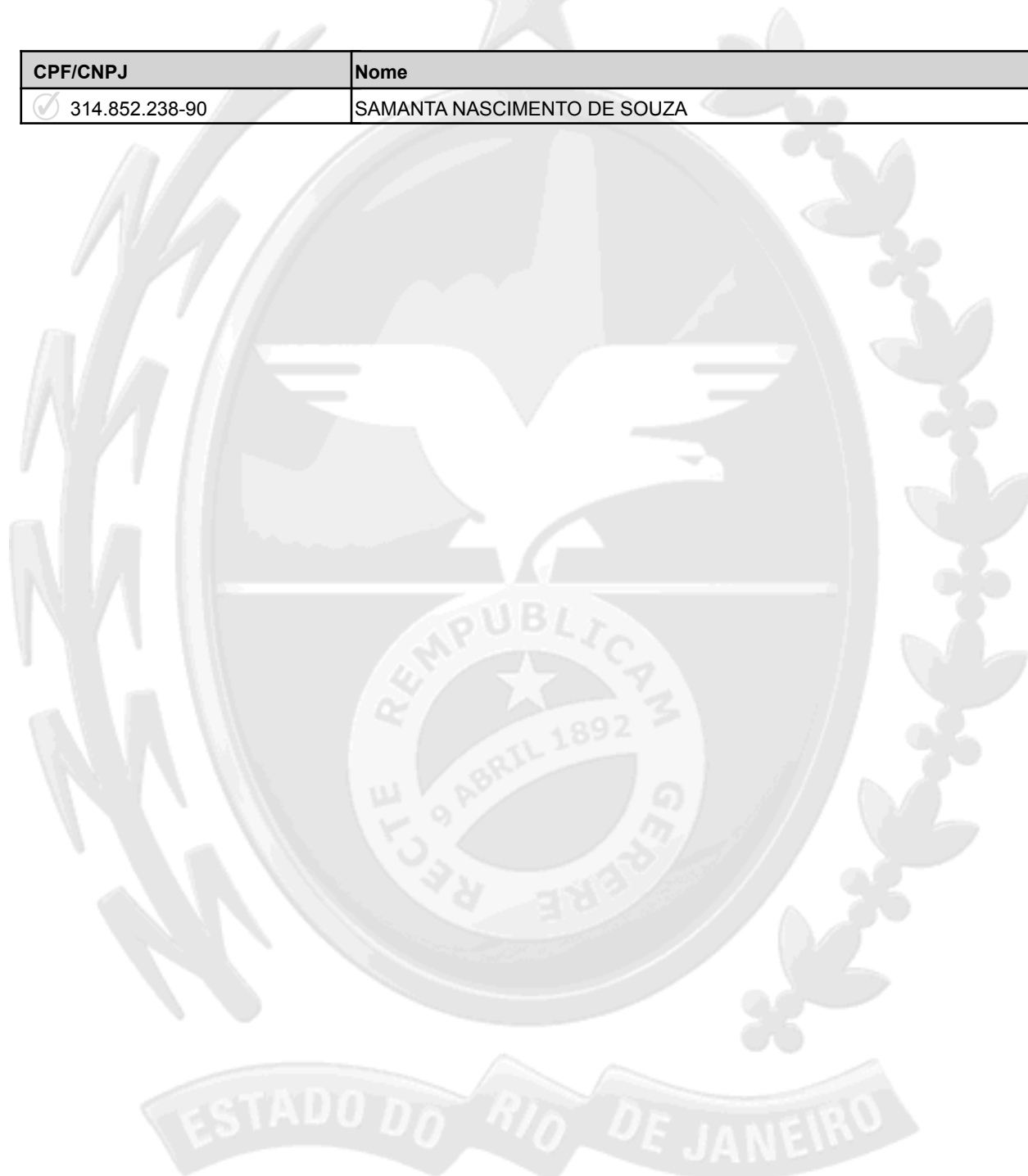
Pag. 30/31



IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES

CERTIFICO QUE O ATO DA VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA, NIRE 33.2.0279474-9, PROTOCOLO 00-2022/880633-0, ARQUIVADO EM 14/12/2022, SOB O NÚMERO (S) 00005209441, FOI ASSINADO DIGITALMENTE.

CPF/CNPJ	Nome
<input checked="" type="checkbox"/> 314.852.238-90	SAMANTA NASCIMENTO DE SOUZA



14 de dezembro de 2022.

Jorge Paulo Magdaleno Filho
 Secretário Geral

1/1

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: VIP BUENO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

NIRE: 332.0279474-9 Protocolo: 00-2022/880633-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 14/12/2022 SOB O NÚMERO 00005209441 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A94D91E206D74E1F8D2DB065858FCA03EBFDC088010FA15185604080225A9727

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



Pag. 31/31