





01ª – Primeira

**ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA DENOMINADA  
“PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA”  
CONSTITUÍDA SOB O TIPO DE LIMITADA  
CNPJ/ME n.º 48.175.112/0001-00  
NIRE 33.2.1224566-7**

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 **PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 48.175.112/0001-00, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob o NIRE 33.2.1224566-7, em 04 de outubro de 2022. (“Sociedade”).

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

## I. INCORPORAÇÃO DA PARCELA CINDIDA E AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL

1.1. Aprovar (i) o “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 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”), (ii) 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 Vip Bueno a ser incorporada pela Sociedade, com base no balanço patrimonial da Vip Bueno levantado em 30 de setembro de 2022 (“Parcela Cindida”), bem como pela elaboração do respectivo laudo de avaliação (“Laudo de Avaliação”); (iii) o Laudo de Avaliação; (iv) a incorporação

DS

RTB

01ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE PTR18 Investimentos Imobiliários Ltda..

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

NIRE: 332.1224566-7 Protocolo: 00-2022/880616-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 25/11/2022 SOB O NÚMERO 00005189179 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 91A6A23B3FE033C83E38AC6876F2FBAAA0D0B6D1A248E43411D0F79615A5BE82

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

Pag. 03/22

da Parcela Cindida pela Sociedade, 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 incorporação da Parcela Cindida.

1.2 Consignar a aprovação da incorporação da Parcela Cindida pela Sociedade, conforme detalhado no Laudo de Avaliação e nos termos do Protocolo e Justificação, com o conseqüente aumento de 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, mediante a emissão de 30.864.650 (trinta milhões, oitocentas e sessenta e quatro mil e seiscentas e cinquenta) novas quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, passando este de R\$ 1.000,00 (um 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.

## II. ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA 5ª

2.1 Em conseqüência 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.

Sócios	Quotas	Valor (R\$)	%
Pedro de Godoy Bueno	30.865.650	R\$ 30.865.650,00	100%
<b>Total</b>	<b>30.865.650</b>	<b>R\$ 30.865.650,00</b>	<b>100%</b>

## 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:

### I - DA DENOMINAÇÃO SOCIAL E SEDE:

**CLÁUSULA 1ª.** A Sociedade Limitada Unipessoal terá a denominação de **PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sendo regida por este Contrato Social, bem como pelas disposições contidas nos Artigos 1.052 a 1.087 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil") e em consonância ao contido na Instrução Normativa DREI nº 63, de 11 de junho de 2019, aplicáveis a este tipo societário.

01ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE PTR18 Investimentos Imobiliários Ltda..

DS  
RTB

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

NIRE: 332.1224566-7 Protocolo: 00-2022/880616-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 25/11/2022 SOB O NÚMERO 00005189179 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 91A6A23B3FE033C83E38AC6876F2FBAAA0D0B6D1A248E43411D0F79615A5BE82

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



Pag. 04/22

**CLÁUSULA 2ª.** A sociedade limitada unipessoal terá sua sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 05, Sala 501, parte, Bairro Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, podendo a qualquer tempo, abrir e encerrar filiais, escritórios e outras dependências, em qualquer parte do território nacional ou no exterior mediante alteração contratual.

## II - DO OBJETO E DO PRAZO DE DURAÇÃO:

**CLÁUSULA 3ª.** A sociedade limitada unipessoal tem por objeto (i) a compra e venda de bens imóveis próprios, assim entendidos os terrenos e/ou edificações; (ii) o desmembramento ou loteamento de terrenos; (iii) a incorporação imobiliária; (iv) a locação de bens imóveis próprios; (v) a participação em outras sociedades; e (v) a administração condominial tanto de imóveis próprios quanto de terceiros.

**CLÁUSULA 4ª.** A Sociedade tem prazo de duração indeterminado, somente se dissolvendo nos casos previstos no Artigo 1.033 do Código Civil, iniciando suas atividades a partir do registro do presente instrumento.

## III - DO CAPITAL SOCIAL:

**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.

Sócios	Quotas	Valor (R\$)	%
Pedro de Godoy Bueno	30.865.650	R\$ 30.865.650,00	100%
<b>Total</b>	<b>30.865.650</b>	<b>R\$ 30.865.650,00</b>	<b>100%</b>

**Parágrafo Único.** A responsabilidade do único sócio é limitada ao valor de suas quotas, não havendo responsabilidade solidária pelas obrigações sociais, respondendo, no entanto, pela integralização do capital social, nos termos do Artigo 1.052 do Código Civil.

## IV – ADMINISTRAÇÃO:

**CLÁUSULA 6ª.** A administração da Sociedade caberá ao não sócio 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, o qual é nomeado neste ato pelo sócio e fica desde já dispensado de prestar caução e exercerá suas funções até que seja substituído através de nova alteração do Contrato Social. O Administrador não-sócio SALVADOR LIPORACE representará a Sociedade ativa e passivamente perante qualquer órgão ou pessoa jurídica de natureza pública ou

01ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE PTR18 Investimentos Imobiliários Ltda..

DS  
RTB

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

NIRE: 332.1224566-7 Protocolo: 00-2022/880616-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 25/11/2022 SOB O NÚMERO 00005189179 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 91A6A23B3FE033C83E38AC6876F2FBAAA0D0B6D1A248E43411D0F79615A5BE82

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



privada, podendo ainda nomear representantes legais para ações ou processos específicos, bem como indicar preposto, representante legal e nomear procuradores em geral.

**Parágrafo Primeiro.** O Administrador terá poder para, observados os termos deste Contrato Social, praticar todos os atos necessários ou convenientes à administração da Sociedade, inclusive:

- (a) administrar, orientar e dirigir os negócios sociais;
- (b) contratar e dispensar empregados da Sociedade;
- (c) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, bem como emitir, endossar, aceitar e descontar cheques e títulos de crédito, em operações ligadas às finalidades sociais;
- (d) negociar e celebrar contratos, bem como assinar quaisquer outros documentos necessários à sua execução;
- (e) representar a Sociedade, em Juízo ou fora dele, perante quaisquer pessoas, naturais ou jurídicas, de direito público ou privado, inclusive perante repartições públicas federais, estaduais e municipais, suas autarquias e empresas públicas;
- (f) adquirir, alienar ou onerar bens móveis e imóveis em operações ligadas às finalidades sociais; e
- (g) representar a Sociedade nas assembleias gerais, reuniões de sócios e/ou qualquer outro tipo de reunião ou ato inerentes a sociedade, consórcios ou qualquer outra entidade nos quais a Sociedade detenha participação, inclusive no que diz respeito ao exercício do direito de voto pela Sociedade.

**Parágrafo Segundo.** São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Sociedade, o ato do Administrador ou procurador da Sociedade ou empregados da Sociedade que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou transações estranhas ao seu objeto social, inclusive fianças, avais ou a prestação de quaisquer outras garantias, reais ou fidejussórias, em favor de terceiros.

**Parágrafo Terceiro.** O Administrador não fará jus ao recebimento de remuneração pelo exercício do cargo de Administrador.

**Parágrafo Quarto.** A representação da Sociedade, em relação a todas e quaisquer matérias de interesse da Sociedade, será exercida pelo Administrador, isoladamente, ou pelo Administrador em conjunto com 1 (um) procurador, ou por 2 (dois) procuradores, sendo os procuradores da Sociedade constituídos na forma do Parágrafo abaixo.

**Parágrafo Quinto.** Os procuradores da Sociedade serão nomeados por instrumento próprio, assinado pelo Administrador, no qual serão especificados os poderes conferidos e o prazo, sempre determinado de no máximo 1 (um) ano, salvo quando outorgados a profissionais habilitados para o foro em geral, com poderes da cláusula "ad judicium", ou para a defesa dos interesses da Sociedade em processos administrativos.

DS  
RTB

01ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE PTR18 Investimentos Imobiliários Ltda..

**V – DELIBERAÇÕES SOCIAIS:**

**CLÁUSULA 7ª.** As Reuniões de Sócios serão convocadas, a qualquer tempo, por qualquer dos sócios, quando entender conveniente ou necessário. As Reuniões de Sócios também poderão ser convocadas nas demais hipóteses previstas nas leis aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro.** As Reuniões de Sócios serão convocadas de acordo com a forma prevista na legislação aplicável. As Reuniões de Sócios tornam-se dispensáveis quando todos os sócios decidirem expressamente sobre a matéria que for seu objeto.

**Parágrafo Segundo.** A reunião ordinária de sócios ocorrerá anualmente, nos quatro meses seguintes ao término do exercício social da Sociedade, para: (a) tomar as contas dos administradores e deliberar sobre o balanço patrimonial e o resultado econômico da Sociedade; (b) designar administradores, quando for o caso; e (c) tratar de qualquer outro assunto constante da ordem do dia.

**VI - DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO:**

**CLÁUSULA 8ª.** O sócio administrador declara sob as penas da lei, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que o impeça de exercer a administração da sociedade em virtude de condenação criminal, nem está sendo processado nem condenado em crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo e a fé pública ou a propriedade.

**VII - EXERCÍCIO SOCIAL:**

**CLÁUSULA 9ª.** O exercício social coincidirá com o ano civil e terá início em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício, o(s) administrador(es) prestarão contas justificadas de sua administração, procedendo a elaboração do balanço patrimonial correspondente ao mesmo período, bem como, preparadas às demais demonstrações financeiras exigidas por lei.

**Parágrafo Primeiro.** Fica a sociedade limitada unipessoal autorizada a levantar balanços ou balancetes intermediários em qualquer período do ano calendário, observadas as disposições legais, podendo inclusive, distribuir os resultados se houver e se for de interesse do titular, inclusive a obrigação da reposição dos lucros, se os mesmos forem distribuídos com prejuízo do capital.

**Parágrafo Segundo.** A Sociedade não terá Conselho Fiscal.

**VIII - LIQUIDAÇÃO E DISSOLUÇÃO:**

**CLÁUSULA 10ª.** A Sociedade será dissolvida e liquidada nas hipóteses e de acordo com as disposições estabelecidas na legislação aplicável.

01ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE PTR18 Investimentos Imobiliários Ltda..

DS  
RTB

**Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro**  
 Empresa: PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
 NIRE: 332.1224566-7 Protocolo: 00-2022/880616-0 Data do protocolo: 24/11/2022  
 CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 25/11/2022 SOB O NÚMERO 00005189179 e demais constantes do termo de autenticação.  
 Autenticação: 91A6A23B3FE033C83E38AC6876F2FBAAA0D0B6D1A248E43411D0F79615A5BE82  
 Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



**Parágrafo Único.** A Sociedade poderá ser dissolvida por iniciativa do único sócio, que, nessa hipótese, realizará diretamente a liquidação ou indicará um liquidante, ditando-lhe a forma de liquidação. Solvidas as dívidas e extintas as obrigações da Sociedade, o patrimônio remanescente será integralmente incorporado ao patrimônio do titular.

#### IX - DOS CASOS DE FALECIMENTO/INTERDIÇÃO/SUCCESSÃO:

**CLÁUSULA 11.** Falecendo ou interditado o único sócio da sociedade, a empresa continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e/ou sucessores do incapaz, se o caso, demonstradas as exigências contidas no presente Contrato Social. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes, o valor de seus haveres será apurado liquidado com base na situação patrimonial da empresa, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

#### X - REGÊNCIA E LEI APLICÁVEL:

**CLÁUSULA 12.** A Sociedade será regida pelo disposto neste Contrato Social, bem como pelo estabelecido nos artigos 1.052 a 1.087 do Código Civil, aplicando-se, nos casos omissos, exclusiva e supletivamente a Lei das Sociedades por Ações.

#### XI - DO FORO DE ELEIÇÃO:

**CLÁUSULA 13.** Fica eleito o foro da Cidade e Estado do Rio de Janeiro para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes do presente deste contrato, com exclusão de qualquer outro, seja qual for ou vier a ser o futuro domicílio do titular.

Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2022.

DocuSigned by:

*Roberta Tavares Bastos*

DTADA9FA3593401...

**PEDRO DE GODOY BUENO**

(por Roberta Tavares Bastos, procuradora)

Testemunhas:

1. *Anna Karla Rigueti Pacheco*

DB4EB0537E65401...

Nome: Anna Karla Rigueti Pacheco  
CPF/ME: 088.875.097-86

DocuSigned by:

2. *Bruna Pulhese Ticom*

B5B73A8A0DC24B2...

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

01ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE PTR18 Investimentos Imobiliários Ltda..

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

NIRE: 332.1224566-7 Protocolo: 00-2022/880616-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 25/11/2022 SOB O NÚMERO 00005189179 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 91A6A23B3FE033C83E38AC6876F2FBAAA0D0B6D1A248E43411D0F79615A5BE82

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

---

28 DE OUTUBRO DE 2022

---

DS  
UAF

DS  
SL

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

Empresa: PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

NIRE: 332.1224566-7 Protocolo: 00-2022/880616-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 25/11/2022 SOB O NÚMERO 00005189179 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 91A6A23B3FE033C83E38AC6876F2FBAAA0D0B6D1A248E43411D0F79615A5BE82

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: PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

NIRE: 332.1224566-7 Protocolo: 00-2022/880616-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 25/11/2022 SOB O NÚMERO 00005189179 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 91A6A23B3FE033C83E38AC6876F2FBAAA0D0B6D1A248E43411D0F79615A5BE82

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  
LRF

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*

D9723F8F03F04F4...

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><b>APARTAMENTO Nº. 311</b>, localizado no 31º andar do subcondomínio residencial integrante do <b>CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "L'ESSENCE JARDINS"</b>, situado na <b>Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690</b>, no 34º subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com área privativa coberta edificada de 734,830m<sup>2</sup>, área comum coberta edificada de 82,188m<sup>2</sup>, área total edificada de 817.018m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 70,043m<sup>2</sup> perfazendo a área total de 887,061m<sup>2</sup>, 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><b>VAGA SIMPLES nº. 3</b>, localizada no 1º subsolo do subcondomínio residencial integrante do <b>CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "L'ESSENCE JARDINS"</b>, situado na <b>Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690</b>, no 34º subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com área privativa coberta edificada de 13,750m<sup>2</sup>, área comum coberta edificada de 21,447m<sup>2</sup>, área total edificada de 35,197m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 1,6510m<sup>2</sup> perfazendo a área total de 36,8480m<sup>2</sup>, 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: PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

NIRE: 332.1224566-7 Protocolo: 00-2022/880616-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 25/11/2022 SOB O NÚMERO 00005189179 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 91A6A23B3FE033C83E38AC6876F2FBAAA0D0B6D1A248E43411D0F79615A5BE82

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><b>VAGA SIMPLES nº. 4</b>, localizada no 1º subsolo do subcondomínio residencial integrante do <b>CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "L'ESSENCE JARDINS"</b>, situado na <b>Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690</b>, no 34º subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com área privativa coberta edificada de 13,750m<sup>2</sup>, área comum coberta edificada de 21,447m<sup>2</sup>, área total edificada de 35,197m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 1,6510m<sup>2</sup> perfazendo a área total de 36,8480m<sup>2</sup>, 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><b>VAGA SIMPLES nº. 5</b>, localizada no 1º subsolo do subcondomínio residencial integrante do <b>CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "L'ESSENCE JARDINS"</b>, situado na <b>Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690</b>, no 34º subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com área privativa coberta edificada de 13,750m<sup>2</sup>, área comum coberta edificada de 21,447m<sup>2</sup>, área total edificada de 35,197m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 1,6510m<sup>2</sup> perfazendo a área total de 36,8480m<sup>2</sup>, 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

**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 13,750m<sup>2</sup>, área comum coberta edificada de 21,447m<sup>2</sup>, área total edificada de 35,197m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 1,6510m<sup>2</sup> perfazendo a área total de 36,8480m<sup>2</sup>, 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 13,750m<sup>2</sup>, área comum coberta edificada de 21,447m<sup>2</sup>, área total edificada de 35,197m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 1,6510m<sup>2</sup> perfazendo a área total de 36,8480m<sup>2</sup>, 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 13,750m<sup>2</sup>, área comum coberta edificada de 21,447m<sup>2</sup>, área total edificada de 35,197m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 1,6510m<sup>2</sup> perfazendo a área total de 36,8480m<sup>2</sup>, 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

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><b>VAGA DUPLA nº. 73/74</b>, localizada no 1º subsolo do subcondomínio residencial integrante do <b>CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "L'ESSENCE JARDINS"</b>, situado na <b>Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690</b>, no 34º subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com área privativa coberta edificada de 27,500m<sup>2</sup>, área comum coberta edificada de 42,894m<sup>2</sup>, área total edificada de 70.394m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 3,3020m<sup>2</sup> perfazendo a área total de 73,6960m<sup>2</sup>, 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><b>DEPÓSITO TIPO nº. 3</b>, localizado no 1º subsolo do subcondomínio residencial integrante do <b>CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "L'ESSENCE JARDINS"</b>, situado na <b>Rua Haddock Lobo nº. 1725 e Rua Augusta nº. 2690</b>, no 34º subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com área privativa coberta edificada de 10,830m<sup>2</sup>, área comum coberta edificada de 1,264m<sup>2</sup>, área total edificada de 12,094m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 1,0750m<sup>2</sup> perfazendo a área total de 13,1690m<sup>2</sup>, 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

*(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  
LAF

DS  
SL

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

Empresa: PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

NIRE: 332.1224566-7 Protocolo: 00-2022/880616-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 25/11/2022 SOB O NÚMERO 00005189179 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 91A6A23B3FE033C83E38AC6876F2FBAAA0D0B6D1A248E43411D0F79615A5BE82

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



**Certificado de conclusão**

ID de envelope: C33D614434DC41AA8502F81AAC9F513F

Estado: Concluído

Assunto: Conclua com o DocuSign: PTR13 - 26ª ACS - Nova distribuição de quotas após a permuta.doc, Vip B...

Envelope de origem:

Página do documento: 48

Assinaturas: 21

Certificar páginas: 5

Iniciais: 72

Assinatura guiada: Ativada

Selo do ID do envelope: Ativada

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Autor do envelope:

Claudete Correa Claudete

Avenida das Américas, 4200 bl 5 - 501

Barra da Tijuca

Rio de Janeiro, BR-RJ 22640-102

clcorrea.fw@signoinvestimentos.com.br

Endereço IP: 189.3.196.82

**Controlo de registos**

Estado: Original

Titular: Claudete Correa Claudete

Local: DocuSign

11/11/2022 15:32:42

clcorrea.fw@signoinvestimentos.com.br

**Eventos do signatário**

Anna Karla Riguetti Pacheco

anna.karla@signoinvestimentos.com.br

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

**Assinatura**DocuSigned by:  
Anna Karla Riguetti Pacheco  
DB4EB0537E65401...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 201.48.69.177

**Carimbo de data/hora**

Enviado: 11/11/2022 16:56:57

Visualizado: 14/11/2022 07:44:57

Assinado: 14/11/2022 07:46:01

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:**

Aceite: 14/11/2022 07:44:57

ID: 403dbd08-279d-49ea-b9ea-3e64b037b260

Bruna Pulhese Ticom

bruna.ticom@signoinvestimentos.com.br

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

DocuSigned by:  
Bruna Pulhese Ticom  
B5B73A8A0DC24B2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 201.48.69.177

Enviado: 11/11/2022 16:56:57

Visualizado: 14/11/2022 09:02:20

Assinado: 14/11/2022 09:02:42

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:**

Aceite: 14/11/2022 09:02:20

ID: a3c4134e-6616-483a-9b37-97262272e686

Luiz Alves Filho

lalves@signoinvestimentos.com.br

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

DocuSigned by:  
Luiz Alves Filho  
D9723F8FD3F04F4...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 189.60.132.161

Enviado: 11/11/2022 16:56:59

Visualizado: 11/11/2022 19:27:13

Assinado: 11/11/2022 19:28:59

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:**

Aceite: 11/11/2022 19:27:13

ID: b2b4f803-01a8-4c85-ba95-9e1e9d755df7

Roberta Tavares Bastos

rbastos@bhcadvogados.com.br

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

DocuSigned by:  
Roberta Tavares Bastos  
D1ADA9FA3593401...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 177.158.36.227

Assinado através de dispositivo móvel

Enviado: 11/11/2022 16:56:57

Visualizado: 11/11/2022 19:39:40

Assinado: 11/11/2022 19:40:55

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:**

Aceite: 11/11/2022 19:39:40

ID: e6a49154-5088-4a0a-8c59-838c3cdadce3

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

Empresa: PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

NIRE: 332.1224566-7 Protocolo: 00-2022/880616-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 25/11/2022 SOB O NÚMERO 00005189179 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 91A6A23B3FE033C83E38AC6876F2FBAAA0D0B6D1A248E43411D0F79615A5BE82

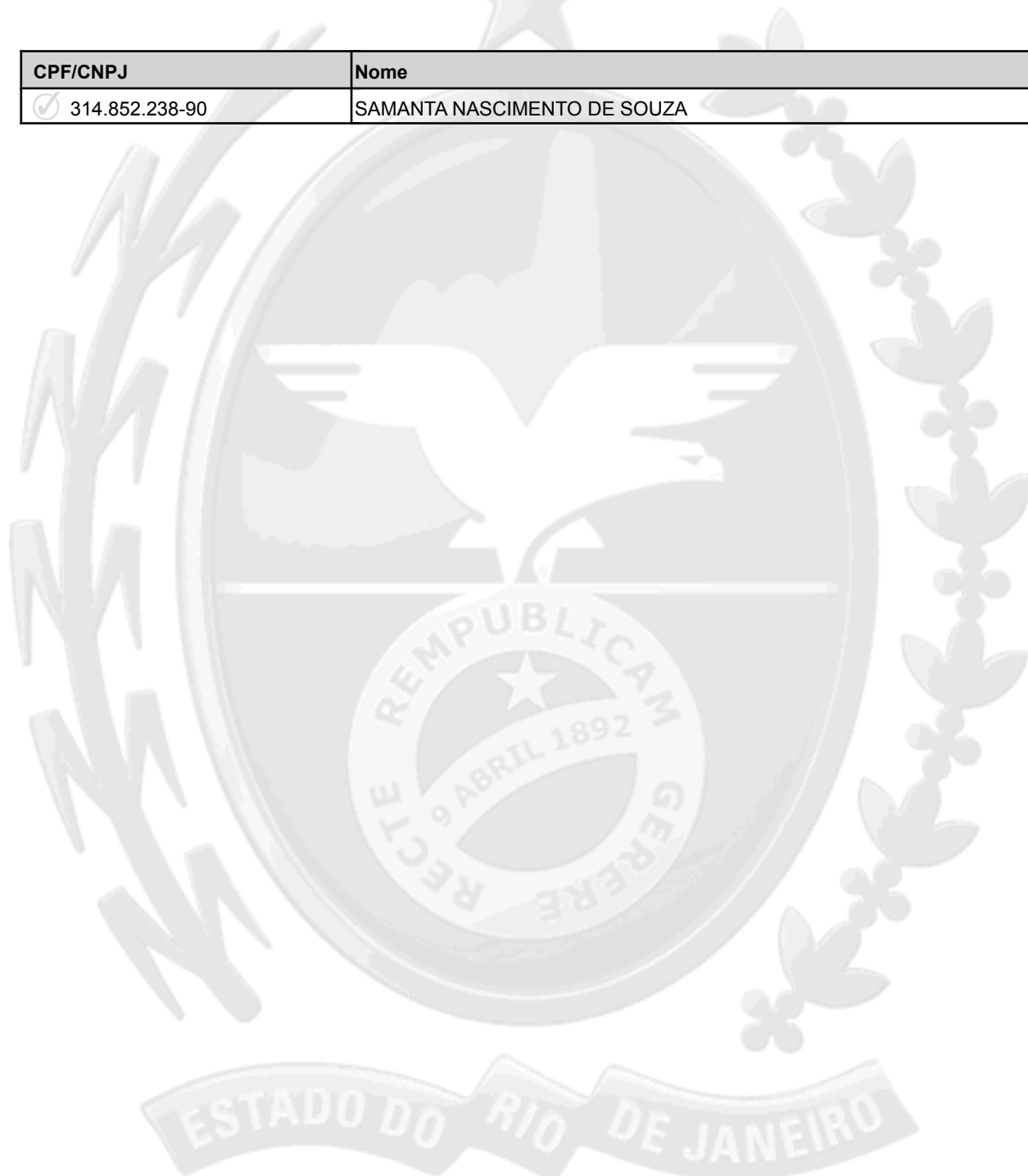
Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



## IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES

CERTIFICO QUE O ATO DA PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, NIRE 33.2.1224566-7, PROTOCOLO 00-2022/880616-0, ARQUIVADO EM 25/11/2022, SOB O NÚMERO (S) 00005189179, FOI ASSINADO DIGITALMENTE.

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



25 de novembro de 2022.

**Jorge Paulo Magdaleno Filho**  
Secretário Geral

1/1

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

Empresa: PTR18 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

NIRE: 332.1224566-7 Protocolo: 00-2022/880616-0 Data do protocolo: 24/11/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 25/11/2022 SOB O NÚMERO 00005189179 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 91A6A23B3FE033C83E38AC6876F2FBAAA0D0B6D1A248E43411D0F79615A5BE82

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



Pag. 22/22