

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DA SPACE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA. PELA COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO**

As partes celebram entre si:

SPACE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Tito, nº 479, 2º andar – parte – Vila Romana, CEP: 05051-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 23.503.890/0001-50, com seu instrumento particular de constituição arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 3522942901-6, em sessão de 20 de outubro de 2015, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante denominada “**SPACE**” e

COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO, sociedade por ações com capital aberto, com sede na Rua Tito nº 479, Vila Romana, CEP 05051-000, na cidade de São Paulo-SP, CNPJ/MF sob nº 60.730.348/0001-66 e sob o NIRE 35300059107, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada “**MELHORAMENTOS**”; e

Considerando que, nesta data:

(i) o capital social da **SPACE** é R\$ 200.001,00 (duzentos mil e um reais), dividido em 200.001 (duzentas mil e uma) quotas, do valor nominal de R\$1,00 (um real) cada uma, distribuídas entre os sócios da seguinte forma:

<i>Sócios</i>	<i>Quotas</i>	<i>Valor em R\$</i>	<i>Porcentagem (%)</i>
<i>Companhia Melhoramentos de São Paulo</i>	<i>200.000</i>	<i>200.000,00</i>	<i>99,9995</i>
<i>Terras Bonsucesso Ltda</i>	<i>1</i>	<i>1,00</i>	<i>0,0005</i>
Total	200.001	200.001,00	100

(ii) o capital social da **MELHORAMENTOS** é de R\$ 153.718.766,00 (cento e cinquenta e três milhões, setecentos e dezoito mil, setecentos e sessenta e seis reais), distribuído em 773.504 (setecentas e setenta e três mil, quinhentas e quatro) ações preferenciais no valor de R\$ 24,00 (vinte e quatro reais) cada uma e 5.631.445 (cinco milhões, seiscentas e trinta e uma mil, quatrocentas e quarenta e cinco) ações ordinárias, no valor de R\$ 24,00 (vinte e quatro reais) cada uma, todas nominativas;

(ii) Os administradores da **SPACE** e da **MELHORAMENTOS**, por este instrumento e na melhor forma de direito, vêm propor a incorporação da **SPACE** pela **MELHORAMENTOS** (“Incorporação”) firmando assim o presente “Protocolo e Justificação de Incorporação da **SPACE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** pela **COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO** (“Protocolo e Justificação”), que tem por objetivo fixar as seguintes condições para a efetivação da referida incorporação, que deverão ser devidamente aprovadas e ratificadas pelos cotistas da **SPACE** e pelos acionistas da **COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO**:

1. JUSTIFICATIVA

1.1. A presente Incorporação tem por objetivo transferir o patrimônio líquido da **SPACE** à **MELHORAMENTOS**, tendo em vista que:

(a) a **MELHORAMENTOS** é a controladora direta da **SPACE**, conforme previsto no item (i) do preâmbulo deste Instrumento;

(b) A Incorporação resultará na racionalização e simplificação da estrutura societária atual do conglomerado, através da consolidação das duas sociedades, trazendo consideráveis benefícios de ordem administrativa, econômica e financeira e permitindo um melhor aproveitamento dos seus recursos, com conseqüente redução de custos;

(c) A Incorporação impõe-se como medida de eficiência na gestão patrimonial social, implicando maior solidez financeira e aumentando, portanto, a capacidade de

investimentos em melhorias na qualidade e confiabilidade da atividade exercida individualmente pela **MELHORAMENTOS** e pela **SPACE**; e

(d) A **MELHORAMENTOS** continuará responsável pelas obrigações da **SPACE**, contraídas até a data da Incorporação.

2. BASES DA INCORPORAÇÃO

2.1. Por meio da Incorporação, o patrimônio líquido da **SPACE** será vertido integralmente para o patrimônio da **MELHORAMENTOS**, avaliado conforme apontado pelo Laudo de Avaliação, extinguindo-se a **SPACE** de pleno direito e tornando-se a **MELHORAMENTOS** sua sucessora universal, em todos os seus direitos e obrigações, sem qualquer solução de continuidade, na forma da legislação aplicável.

2.2. Os saldos das contas credoras e devedoras que constituem o ativo e o passivo da **SPACE** serão transferidos para os livros contábeis da **MELHORAMENTOS**, para as contas correspondentes, fazendo-se os ajustes e adaptações necessários.

3. AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA SPACE E DATA-BASE DA INCORPORAÇÃO

3.1. A Incorporação processar-se-á pelo patrimônio líquido avaliado a valor contábil da **SPACE** apurado por laudo de avaliação a ser elaborado pela empresa especializada TAXBR ASSESSORIA FISCAL E CONTÁBIL LTDA, sociedade limitada, com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, Brasil, na Rua João Francisco de Andrade, 39-72, CEP 13015-029 e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.579.436/0001-70, na forma da legislação aplicável, com base no Balanço Patrimonial da **SPACE** levantado em 31 de maio de 2023 (“Laudo de Avaliação”), data-base da Incorporação.

3.1.1. A contratação da empresa especializada TAXBR ASSESSORIA FISCAL E CONTÁBIL LTDA para elaboração do Laudo de Avaliação deverá ser ratificada pelos cotistas da **SPACE** e pelos acionistas da **MELHORAMENTOS**.

3.2. O patrimônio líquido total da **SPACE** a ser incorporado pela **MELHORAMENTOS** é estimado em de R\$ 9.910.764,28 (nove milhões, novecentos e dez mil, setecentos e sessenta e quatro reais e vinte e oito centavos), valor esse a ser confirmado pelo Laudo de Avaliação.

4. VARIAÇÕES PATRIMONIAIS

4.1. As variações patrimoniais apuradas entre a data-base da Incorporação e a data da efetiva Incorporação serão absorvidas diretamente pela **MELHORAMENTOS**.

5. EXTINÇÃO DA SPACE

5.1. A Incorporação acarretará a extinção da **SPACE**, que será sucedida pela **MELHORAMENTOS** em todos os seus bens, direitos e obrigações.

6. CAPITAL SOCIAL DA MELHORAMENTOS APÓS A INCORPORAÇÃO

6.1. Tendo em vista que a **MELHORAMENTOS** detém cotas da **SPACE**, a Incorporação não produzirá aumento em seu Capital Social nem a subscrição de novas ações.

7. DEMAIS CONDIÇÕES APLICÁVEIS À INCORPORAÇÃO

7.1. Atos Societários. Serão realizados todos os atos societários pela **MELHORAMENTOS** e pela **SPACE** para apreciação e deliberação a respeito da Incorporação contemplada neste Protocolo e Justificação, inclusive, mas não se limitando, à extinção da **SPACE**. Competirá à administração da **MELHORAMENTOS** e da **SPACE** praticar todos os atos que se fizerem necessários ao cumprimento de todas as condições estabelecidas no presente Protocolo, sendo certo que o mesmo será considerado ineficaz na hipótese de não ser aprovado pelos acionistas da **MELHORAMENTOS** e pelos cotistas da **SPACE**.

7.2. Aprovações. Este Protocolo e Justificação atende às condições exigidas pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, e deverá ser submetido à apreciação e aprovação dos acionistas da **MELHORAMENTOS** e dos cotistas da **SPACE**.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 26 de junho de 2023.

COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO

Rafael Gibini

Carolina Alvim Guedes Alcoforado

SPACE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rafael Gibini

Carolina Alvim Guedes Alcoforado

Testemunhas:

1. _____

2. _____

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

(Esta página de assinaturas é parte integrante e indissociável do Protocolo e Justificação de Incorporação da Space Empreendimentos Imobiliários Ltda. pela Companhia Melhoramentos de São Paulo)