

**VILA FRADE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
CNPJ/ME N 48.872.123/0001-49 – NIRE 41300319260

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 03 DE FEVEREIRO DE 2023**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 03 (três) dias do mês de fevereiro de 2023, às 14h00m (quatorze horas), na cidade de Curitiba/PR, à Rua XV de Novembro, n. 964, Conj. 30, Andar 03, CEP 80060-000.

**2. CONVOCAÇÃO:** Independente das formalidades e publicação, vez que presente a totalidade dos acionistas com direito a voto, na forma do disposto no art. 124, §4º, da Lei n. 6.404/76 ("Lei das S/A").

**3. PRESENÇA:** A totalidade dos Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas lançadas no Livro de Presença dos Acionistas.

**4. MESA:** Assumiu a Presidência da mesa o Sr. **Manoel Antonio Esteves Ramos**, que convidou a mim, **João Carlos Esteves Ramos**, para secretariar os trabalhos.

**5. ORDEM DO DIA:** Analisar, discutir e deliberar sobre: (i) o aumento do capital social da Companhia; (ii) a contratação da empresa especializada Contabilidade Independência LTDA para a elaboração de Laudo de Avaliação (Anexo II), a valor contábil, dos imóveis a serem integralizados ao capital social da Companhia; (iii) o Laudo de Avaliação (Anexo II) dos imóveis a serem integralizados ao capital social da Companhia, a valor contábil; (iv) a alteração do art. 5º do Estatuto Social da Companhia, para refletir o aumento do capital social; (v) a consolidação do Estatuto Social da Companhia; e (vii) a autorização para a administração da Companhia praticar todos os atos que se fizerem necessários à implementação das deliberações tomadas.

**6. DELIBERAÇÕES:** Instalada a Assembleia Geral Extraordinária, as deliberações foram tomadas pela unanimidade dos Acionistas (ordinários e preferencialistas), sem quaisquer oposições, vetos, emendas ou ressalvas:

(i) Aprovar o aumento de capital social da Companhia em R\$ 1.110.000,00 (um milhão, cento e dez mil reais), mediante emissão, para subscrição privada, de 1.110.000 ( um milhão, cento e dez mil) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por ação, passando o capital social de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para R\$ 1.120.000,00 (um milhão cento e vinte mil reais) conforme Boletim de Subscrição (Anexo I).

(i.1) O aumento de R\$ 1.110.000,00 (um milhão, cento e dez mil reais) ao capital social se dará da seguinte forma:

(a) R\$ 2.675,22 (dois mil, seiscentos e setenta e cinco reais e vinte e dois centavos) em moeda corrente nacional; e

**VILA FRADE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
CNPJ/ME N 48.872.123/0001-49 – NIRE 41300319260

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 03 DE FEVEREIRO DE 2023**

(b) R\$ 1.107.324,78 (um milhão, cento e sete mil, trezentos e vinte e quatro reais e setenta e oito centavos), mediante integralização, neste ato, dos imóveis abaixo descritos:

**i. Matrícula 29.378**

Imóvel: O prédio nº 232, da Rua Euclides da Cunha e respectivo terreno, tendo a área de 300,00 mts<sup>2</sup>, medindo 10,00 metros de frente para a referida rua, por 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando com área própria municipal e imóvel nº 234 da rua Euclides da Cunha, respectivamente, e 10,00 metros nos fundos, onde confronta com o imóvel nº 60 da rua Ceará. Cadastrado na PMS sob nº 64-024-034-000. Proprietários: João Carlos Esteves Ramos, comerciante, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com Maristella Teixeira Ramos, do lar, ambos brasileiros, portadores do RG nºs 14.948.876 SSP/SP e 12.368.768-8 SSP/SP e inscritos no CPF sob nºs 062.978.878-29 e 018.293.038-64, respectivamente, residentes e domiciliados em Santos-SP, na Rua Euclides da Cunha nº 244, apt 71 e Manoel Antonio Esteves Ramos, comerciante casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Cristina de Medeiros Ramos, telefonista, ambos brasileiros, portadores dos RG nºs 17.598.667 SSP-SP e 18.398.757-3 SSP/SP e inscritos no CPF sob nºs 058.200.678-35 e 069.933.748-89, respectivamente, residentes e domiciliados em Santos/SP, na Rua Ceará, 70, apto 112.

**Imóvel matriculado sob o nº 29.378 no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP. Valor do imóvel (DIRPF): R\$ 469.550,00 (quatrocentos e sessenta e nove mil, quinhentos e cinquenta reais).**

**ii. Matrícula 20.834**

Imóvel: O prédio nº 190 da rua Euclides da Cunha, com seu terreno que mede 7,70 metros de frente por 23,00 metros da frente aos fundos, dividindo de um lado com o prédio nº 192, de outro lado com o prédio nº 188 e nos fundos com João Batista Figliolino ou sucessores. Av. 02: Procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta Matrícula acha-se cadastro na Prefeitura Municipal de Santos, sob o nº 65.014.027.000. Proprietários: João Carlos Esteves Ramos, comerciante, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com Maristella Teixeira Ramos, do lar, ambos brasileiros, portadores do RG nºs 14.948.876 SSP/SP e 12.368.768-8 SSP/SP e inscritos no CPF sob nºs 062.978.878-29 e 018.293.038-64, respectivamente, residentes e

**VILA FRADE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
 CNPJ/ME N 48.872.123/0001-49 – NIRE 41300319260

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 03 DE FEVEREIRO DE 2023**

domiciliados em Santos-SP, na Rua Euclides da Cunha nº 244, apt 71 e Manoel Antonio Esteves Ramos, comerciante casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Cristina de Medeiros Ramos, telefonista, ambos brasileiros, portadores dos RG nºs 17.598.667 SSP-SP e 18.398.757-3 SSP/SP e inscritos no CPF sob nºs 058.200.678-35 e 069.933.748-89, respectivamente, residentes e domiciliados em Santos/SP, na Rua Ceará, 70, apto 112.

**Imóvel matriculado sob o nº 20.834 no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP. Valor do imóvel (DIRPF): R\$ 300.417,20 (trezentos mil, quatrocentos e dezessete reais e vinte centavos).**

**iii. Matrícula 40.649**

Imóvel: Um prédio de tijolos coberto de telhas situado na Rua Euclides da Cunha nº 206, contendo: dois dormitórios, sala de jantar, cozinha e banheiro, e respectivo terreno que mede 7,70 metros de frente para a citada via pública, por 23,00 metros da frente aos fundos, medindo nos fundos, 7,50 metros de largura, confrontando de um lado com propriedade de Enéas Caldas Teixeira, de outro com Francisco de Assis Barbosa Lou, e nos fundos com quem de direito. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos, sob nº 65.014.035.000. Proprietários: João Carlos Esteves Ramos, comerciante, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com Maristella Teixeira Ramos, do lar, ambos brasileiros, portadores do RG nºs 14.948.876 SSP/SP e 12.368.768-8 SSP/SP e inscritos no CPF sob nºs 062.978.878-29 e 018.293.038-64, respectivamente, residentes e domiciliados em Santos-SP, na Rua Euclides da Cunha nº 244, apt 71 e Manoel Antonio Esteves Ramos, comerciante casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Cristina de Medeiros Ramos, telefonista, ambos brasileiros, portadores dos RG nºs 17.598.667 SSP-SP e 18.398.757-3 SSP/SP e inscritos no CPF sob nºs 058.200.678-35 e 069.933.748-89, respectivamente, residentes e domiciliados em Santos/SP, na Rua Ceará, 70, apto 112.

**Imóvel matriculado sob o nº 40.649 no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP. Valor do imóvel (DIRPF): R\$ 337.357,58 (trezentos e trinta e sete mil, trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e oito centavos).**

(i.2) A proprietária Maristella Teixeira Ramos, brasileira, casada com João Carlos Esteves Ramos sob o regime da comunhão parcial de bens, nascida em 23/02/1961, empresária, portadora da Carteira Nacional de Habilitação n.

**VILA FRADE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
CNPJ/ME N 48.872.123/0001-49 – NIRE 41300319260

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 03 DE FEVEREIRO DE 2023**

01719627209/DETRAN/SP, onde constam o RG n. 12368768 SSP/SP e o CPF/ME n. 018.293.038-64, residente e domiciliada em Santos/SP, à Rua Euclides da Cunha, 244, AP 71, Pompeia, CEP 11065-101, neste ato e na melhor forma de direito, expressamente anui com a integralização dos imóveis acima transcritos, na forma do disposto no artigo 1.647 do Código Civil de 2002.

(i.3) A proprietária Cristina de Medeiros Ramos, brasileira, casada com Manoel Antonio Esteves Ramos sob o regime da comunhão parcial de bens, nascida em 26/05/1966, empresária, portadora da Carteira Nacional de Habilitação n. 03018845690/DETRAN/SP, onde constam o RG n. 18398757 SSP/SP e o CPF/ME n. 069.933.748-89, residente e domiciliada em Santos/SP, à Rua Ceará, 70, Apto 112, Pompeia, CEP 11065-430, neste ato e na melhor forma de direito, expressamente anui com a integralização dos imóveis acima transcritos, na forma do disposto no artigo 1.647 do Código Civil de 2002.

(i.4) As ações ordinárias ora emitidas terão os mesmos direitos atribuídos às ações ordinárias da Companhia em circulação nesta data, inclusive os dividendos e remunerações sobre o capital que vierem a ser declarados a partir desta data.

(ii) Aprovar a contratação da empresa especializada Contabilidade Independência Ltda para a elaboração de Laudo de Avaliação (Anexo II), a valor contábil, dos imóveis a serem integralizados ao capital social da Companhia;

(iii) Aprovar, sem qualquer ressalva, o Laudo de Avaliação de Bens (Anexo II), datado de 02 de fevereiro de 2023 que estabelece o valor dos imóveis, com base em sua avaliação contábil, totalizando R\$ 1.107.324,78 (um milhão, cento e sete mil, trezentos e vinte e quatro reais e setenta e oito centavos);

(iv) Aprovar a alteração do art. 5º do Estatuto Social da Companhia, para refletir o aumento de capital social, de modo que passará a vigorar a seguinte redação:

*Artigo 5º - O capital social inteiramente subscrito e integralizado é de R\$ 1.120.000,00 (um milhão, cento e vinte mil reais), dividido em 1.120.000 (um milhão, cento e vinte mil) ações, ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal.*



**VILA FRADE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
CNPJ/ME N 48.872.123/0001-49 – NIRE 41300319260

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 03 DE FEVEREIRO DE 2023**

(v). Aprovar na íntegra o Estatuto Social da Companhia em todos os seus termos, cuja redação se dará conforme abaixo transcrito:

**"ESTATUTO SOCIAL**

**"VILA FRADES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A "**

CNPJ 48.872.123/0001-49

**CAPÍTULO I - Denominação, Sede, Objeto Social e Duração**

Artigo 1º - "VILA FRADE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A" é uma sociedade anônima de capital fechado regida pelo presente estatuto social e pelas disposições legais aplicáveis.

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede na cidade de Curitiba/PR, à Rua XV de Novembro, n. 964, Conj. 30, Andar 03, CEP 80060-000.

Parágrafo Único - A Companhia poderá, para a consecução de seus objetivos, criar, extinguir ou transferir filiais, agências, escritórios, representação e outros estabelecimentos, no país e no exterior.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social a administração e gestão de negócios, bens e valores próprios e a participação em outras sociedades comerciais ou civis, com atividades preponderantemente não-financeiras, como controladora do capital (holding) - (CNAE 6462-0/00), a compra e venda de imóveis próprios (CNAE 6810-2/01); administração e aluguel de imóveis próprios (CNAE 6810-2/02); loteamento de imóveis próprios (CNAE 6810-2/03); e, incorporação de empreendimentos imobiliários (CNAE 4110-7/00).

§1º - A Companhia pode, para promover a realização de seu objeto social, participar em outras sociedades comerciais ou civis, como sócia, acionista ou quotista.

§2º - A Companhia poderá praticar todos os atos permitidos por lei, direta ou indiretamente necessários, úteis ou convenientes à consecução do seu objetivo e de interesse comum dos acionistas.

Artigo 4º - A Companhia iniciou as suas atividades em 13.12.2022 e o prazo de duração da Companhia é indeterminado.

**CAPÍTULO II - Do Capital Social e das Ações**

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

**VILA FRADE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
CNPJ/ME N 48.872.123/0001-49 – NIRE 41300319260

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 03 DE FEVEREIRO DE 2023**

Artigo 5º - O capital social inteiramente subscrito e integralizado é de R\$ 1.120.000,00 (um milhão, cento e vinte mil reais), dividido em 1.120.000 (um milhão, cento e vinte mil) ações, ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a 1 (um) voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

**CAPÍTULO III - Da Assembleia Geral**

Artigo 6º - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa.

Artigo 7º - A Assembleia Geral Ordinária reunir-se-á dentro dos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social, cabendo-lhe decidir sobre as matérias de sua competência previstas em lei.

Artigo 8º - A Assembleia Extraordinária reunir-se-á sempre que os interesses sociais o exigirem, mediante o pronunciamento dos acionistas e nos casos previstos em lei e nesse estatuto.

Parágrafo Único - Compete à Assembleia Geral:

I - Eleger e destituir, os Diretores da companhia e fixar-lhes as atribuições e remuneração global anual;

II - Autorizar a alteração do Estatuto Social, dissolução, transformação, fusão, cisão ou incorporação;

III - Autorizar quaisquer investimentos em negócios estranhos ao objeto social, inclusive através de consórcios ou sociedade em conta de participação.

Artigo 9º - A convocação da Assembleia Geral compete à Diretoria e será instalada e presidida pelo seu Diretor, que convidará outro administrador da Companhia ou advogado para secretariar os trabalhos.

Artigo 10 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pela maioria simples do capital votante, respeitados os direitos conferidos às ações preferenciais.

Parágrafo Único - As matérias que exigirem "quórum" qualificado nos termos do artigo 136 da Lei das S.A. serão aprovadas pelos acionistas que representem metade das ações com direito a voto.

**VILA FRADE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
CNPJ/ME N 48.872.123/0001-49 – NIRE 41300319260

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 03 DE FEVEREIRO DE 2023**

**CAPÍTULO IV**

**Seção I - Administração**

*Artigo 11 – A Companhia será administrada por uma Diretoria, na forma prevista em lei e neste Estatuto.*

*Parágrafo Único - A Assembleia Geral fixará o montante global da remuneração dos administradores, cuja distribuição interna se fará pelos Diretores, em atenção aos critérios fixados no caput do art. 152, da Lei n. 6.404/1976.*

*Artigo 12 - A Companhia é administrada por uma Diretoria, composta por 2 (dois) membros, residentes no país, eleitos pela Assembleia Geral para mandato unificado de 3 (três) anos, permitida a reeleição, no todo ou em parte, sendo um deles designado Diretor Presidente e o outro Diretor Administrativo-Financeiro, todos com qualificação condizente com seus cargos, observando-se critérios adotados em mercado.*

*§ 1º - A investidura dos Diretores em seus respectivos cargos far-se-á mediante termo lavrado no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria.*

*§ 2º - Ocorrendo vacância no cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá à Assembleia Geral eleger novo Diretor ou designar o substituto, fixando, em qualquer dos casos, o prazo da gestão e os respectivos vencimentos.*

*§ 3º – Os Diretores poderão, ainda, isoladamente ou em conjunto, designar um dos seus membros para representar a companhia em atos e operações no país ou no exterior, ou constituir um procurador apenas para a prática de ato específico, devendo a ata que contiver a resolução da Diretoria ser arquivada na Junta Comercial se necessário.*

**Seção II - Funcionamento da Diretoria**

*Artigo 13 - A Diretoria poderá atuar como órgão colegiado, por meio de deliberações tomadas em Reunião de Diretoria, a ser realizada sempre que os interesses sociais e as disposições deste Estatuto assim o exigirem.*

*Artigo 14 - A Diretoria reunir-se-á, sempre que necessário, por convocação de um dos Diretores, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, podendo as reuniões realizarem-se fora da sede social, quando conveniente aos interesses da Sociedade, lavrando-se em atas no livro próprio.*

**VILA FRADE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
CNPJ/ME N 48.872.123/0001-49 – NIRE 41300319260

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 03 DE FEVEREIRO DE 2023**

§ 1º - As reuniões serão convocadas por um dos Diretores, por carta protocolada ou mensagem eletrônica (e-mail), entregue ao outro com 5 (cinco) dias de antecedência, devendo o instrumento de convocação estabelecer o dia e a hora da reunião, além de breve descrição das matérias da ordem do dia.

§ 2º - As reuniões de Diretoria poderão ser realizadas em qualquer local e a qualquer tempo, ou, ainda, por videoconferência, independentemente da formalidade de convocação prevista neste artigo, se a ela estiverem presentes todos os seus membros, sendo de responsabilidade do Diretor a sua qualidade de som e áudio caso a sua participação em reunião se dê por videoconferência.

§ 3º - As deliberações da Diretoria serão tomadas por maioria, cabendo a cada Diretor um voto, devendo ser reduzidas a escrito, por meio de uma ata, que deverá ser lavrada no Livro de Atas de Reunião da Diretoria, e, caso contenha deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros, deverá ser arquivada perante a Junta Comercial e publicada no Diário Oficial do Estado e em jornal de grande circulação.

§ 4º - Na hipótese de empate de votos, a Diretoria deverá submeter a matéria à deliberação da Assembleia Geral.

§ 5º - O Conselho de Administração por ora não será composto, podendo vir a ser instalado a qualquer tempo e eleito seus membros pela Assembleia Geral, com atribuições previstas em lei.

**Seção III - Competência da Diretoria**

**Artigo 15 - Compete à Diretoria:**

I - Cumprir as disposições deste Estatuto e as deliberações da Assembleia Geral;

II - Assegurar o bom andamento dos negócios sociais, praticando todos os atos necessários à realização dos objetivos da Companhia, observando, quando for o caso, a necessidade de autorização prévia da Assembleia Geral;

III - Celebrar contratos de qualquer natureza entre a Companhia e seus fornecedores, prestadores de serviços e outras entidades com que mantenha relacionamento comercial, ou suas prorrogações cujo valor global não ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), por operação e/ou no conjunto das operações ultrapasse o limite global de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhão de reais) por exercício social.

**VILA FRADE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
CNPJ/ME N 48.872.123/0001-49 – NIRE 41300319260

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 03 DE FEVEREIRO DE 2023**

IV – Celebrar quaisquer contratos de empréstimos, financiamentos, emissão de títulos da dívida ou assunção de quaisquer obrigações perante instituições financeiras e/ou terceiros-investidores, que não ultrapasse o valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), por operação e/ou no conjunto das operações ultrapasse o limite global de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) por exercício social.

V - Submeter à Assembleia Geral a prática de qualquer ato que, nos termos deste Estatuto, dependa de prévia autorização daquele órgão;

VI - Decidir sobre quaisquer assuntos não previstos neste Estatuto e que não sejam da competência privativa da Assembleia Geral;

Parágrafo Único - É vedado à Diretoria avaliar títulos, prestar fianças e avais ou assumir compromissos estranhos aos objetivos sociais da Companhia, sem a prévia autorização da Assembleia Geral.

Artigo 16 - Compete ao Diretor Presidente:

I - Submeter à aprovação da Assembleia Geral os planos de trabalhos e orçamentos anuais, os planos de investimentos e novos programas de expansão da Companhia, promovendo a sua execução nos termos anuais aprovados pelos acionistas;

II – Exercer a supervisão de todas as atividades da Companhia; e

III - Coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;

Artigo 17 - Compete ao Diretor Administrativo-Financeiro:

I - Coordenar as ações para implementação, supervisão e manutenção de controles internos, planejamento administrativo, financeiro, contábil e de recursos humanos da Companhia.

Artigo 18 - A Companhia será obrigatoriamente representada, ativa e passivamente, por seus Diretores, isoladamente ou em conjunto.

§ 1º - A representação da Companhia em juízo, para receber citação, intimação ou notificação, prestar depoimento pessoal ou realizar atos análogos caberá a qualquer dos Diretores ou um procurador com poderes específicos, nomeado nos termos deste Estatuto.

**VILA FRADE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
CNPJ/ME N 48.872.123/0001-49 – NIRE 41300319260

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 03 DE FEVEREIRO DE 2023**

§ 2º - Os mandatários da Companhia serão nomeados por procuração subscrita por qualquer dos seus Diretores, com prazo de validade não superior a um ano, na qual serão expressamente especificados os poderes outorgados, sob pena de invalidade.

§3º - As procurações ad judicia da Companhia serão subscritas por qualquer Diretor e outorgadas por prazo indeterminado.

Artigo 19 - É vedado aos Diretores e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social sem a autorização da Assembleia Geral.

**CAPÍTULO V - Do Conselho Fiscal**

Artigo 20 - A Companhia terá um Conselho Fiscal, composto de 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes, não tendo caráter permanente, o qual só será eleito e instalado pela Assembleia Geral a pedido de acionistas, nos casos previstos em lei.

Artigo 21 - O funcionamento do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação, podendo os seus membros serem reeleitos.

Artigo 22 - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

**CAPÍTULO V - Exercício Social**

Artigo 23 - O exercício social da Companhia terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, findo o qual a Administração fará elaborar as demonstrações financeiras do exercício e as submeterá à Assembleia Geral Ordinária, juntamente com a proposta de destinação do lucro do exercício.

Artigo 24 - Ao fim de cada exercício social serão elaborados, com base na escrituração mercantil da Companhia, as demonstrações financeiras, consubstanciadas no balanço patrimonial, demonstração dos lucros ou prejuízos acumulados, demonstração do resultado do exercício e demonstração do fluxo caixa, simultaneamente em moeda corrente nacional.

Parágrafo único. - A Diretoria poderá determinar o levantamento de balanço ou, respeitados os preceitos legais, em períodos menores, e aprovar a distribuição de dividendos em com base nos lucros apurados.



**VILA FRADE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
CNPJ/ME N 48.872.123/0001-49 – NIRE 41300319260

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 03 DE FEVEREIRO DE 2023**

Artigo 25 – Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda.

§ 1º - Sobre o lucro remanescente apurado na forma de caput deste artigo será calculada a participação estatutária dos administradores, até o limite máximo legal.

§ 2º - O lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata o parágrafo anterior, destinar-se-á: a) 5% (cinco por cento) para reserva legal até atingir 20% (vinte por cento) do capital social integralizado; b) do saldo do lucro líquido do exercício será estabelecido livremente pela assembleia geral o percentual a ser distribuído aos acionistas, desde que não seja prejudicado o direito dos acionistas preferencias de receber os dividendos fixos ou mínimos a que tenham prioridade.

§ 3º - Atendida a distribuição prevista no parágrafo anterior, o saldo, por proposta da Diretoria e aprovação da Assembleia Geral, será destinado a uma reserva suplementar para a apropriação futura ao capital social ou a reserva para expansão dos negócios sociais.

**CAPÍTULO VI - Liquidação da Companhia**

Artigo 26 - A Companhia dissolver-se-á, entrando em liquidação, nos casos previstos em lei ou por deliberação da Assembleia Geral, que determinará o modo de liquidação e elegerá o liquidante e os membros do Conselho Fiscal para o período da liquidação, fixando-lhes as respectivas remunerações.

**CAPÍTULO VII - Disposições Gerais**

Artigo 27 – O acordo de acionistas, devidamente arquivado na sede da Companhia, que, dentre outras disposições, estabeleça cláusulas e condições para alienação de ações de emissão da Companhia, exercício do poder de controle e do direito de preferência na compra e venda de valores mobiliários emitidos pela Companhia, serão respeitados pela Companhia e por sua Administração.

Parágrafo Único - As obrigações e responsabilidades resultantes de tais acordos serão válidas e oponíveis a terceiros, devendo a Administração da Companhia zelar pela observância de suas regras.

Artigo 28 – Os casos omissos e as hipóteses não previstas no Estatuto regem-se pelas disposições legais vigentes.



**VILA FRADE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
CNPJ/ME N 48.872.123/0001-49 – NIRE 41300319260

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 03 DE FEVEREIRO DE 2023**

Artigo 29 - O foro judicial da Companhia é o da Comarca de Curitiba/PR"

(vi) Autorizar a Administração da Companhia a praticar todos os atos que se fizerem necessários à implementação das deliberações tomadas; e

(vii) Autorizar a lavratura da ata a que se refere esta Assembleia Geral Extraordinária na forma de sumário, nos termos do artigo 130, parágrafo 1º da Lei 6.404/76.

**6. ENCERRAMENTO:** Restando-se nada mais a se tratar na presente Assembleia, fica lavrada a ata referente a esta Assembleia Geral Extraordinária, depois de lida, aprovada e assinada por todos os acionistas da Companhia.

  
**MANOEL ANTONIO ESTEVES RAMOS**  
Presidente da Assembleia Geral

  
**JOÃO CARLOS ESTEVES RAMOS**  
Secretário da Assembleia Geral

**Acionistas:**

  
**MANOEL ANTONIO ESTEVES RAMOS**

  
**JOÃO CARLOS ESTEVES RAMOS**

**Intervenientes Anuentes:**

  
**CRISTINA DE MEDEIROS RAMOS**

  
**MARISTELLA TEIXEIRA RAMOS**

Anexo I  
**VILA FRADE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
**CNPJ/ME N 48.872.123/0001-49 – NIRE 41300319260**

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

Boletim de Subscrição das ações do capital social, conforme aumento de capital deliberado na Assembleia Geral Extraordinária de **VILA FRADE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, realizada em 03 de fevereiro de 2023, no valor de R\$ 1.110 (um milhão, cento e dez mil reais) com emissão de 1.110.000 (um milhão, cento e dez mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

<b>ACIONISTA SUBSCRITOR</b>	<b>Ações ON Subscritas</b>	<b>Ações ON Integralizadas</b>	<b>Valor do Capital Integralizado em R\$</b>
<b>Manoel Antonio Esteves Ramos</b> , brasileiro, casado sob o regime da Comunhão parcial de bens, nascido em 22/09/1964, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação n. 03385407167/DETRAN/SP, onde constam o RG n. 17598667 SSP/SP e o CPF/ME n. 058.200.678-35, residente e domiciliado em Santos/SP, à Rua Ceard, 70, Apto 112, Pompeia, CEP 11065-430	555.000	555.000	555.000,00
<b>João Carlos Esteves Ramos</b> , brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, nascido em 28/07/1962, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação n. 02710248749/DETRAN/SP, onde constam o RG n. 14948876 SSP/SP e o CPF/ME n. 062.978.878-29, residente e domiciliado em Santos/SP, à Rua Euclides da Cunha, 244, AP 71, Pompeia, CEP 11065-101	555.000	555.000	555.000,00
<b>Total</b>	1.110.000	1.110.000	1.110.000,00

MANOEL ANTONIO ESTEVES RAMOS

*João Carlos Esteves Ramos*  
 JOÃO CARLOS ESTEVES RAMOS

Visto:   
**Silvio Correia Dias**  
 OAB/PR 93.107

**CONTABILIDADE INDEPENDÊNCIA LTDA. ®***Em atividade desde 1.972*

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

CONTABILIDADE INDEPENDÊNCIA LTDA, localizada na Rua Júlio Conceição, 197 Conjunto 31, bairro Vila Mathias, município de Santos/SP, inscrita no CRC-SP sob o número 2.SP.007.305/o-6, CNPJ nº 44.977.445/0001-00 e inscrição municipal número 024.091-2, neste ato representada pelos sócios ROBERTO RODRIGUES LAGE, Contabilista e Economista, inscrito no CRC-SP sob o nº 058.280/o-0 e ECON-SP nº 11.649 e CPF 071.151.308-25 e RONALDO RODRIGUES LAGE, Contador, inscrito no CRC-SP sob o nº 184.903/o-5 e CPF 256.793.168-62, ambos residentes e domiciliados em Santos/SP, nomeados para proceder à avaliação dos imóveis de propriedade dos Senhores:

PROPRIETÁRIO A - João Carlos Esteves Ramos, CPF 062.978.878-29 e cônjuge Maristella Teixeira Ramos CPF 018.293.038-64 e

PROPRIETÁRIO B - Manoel Antônio Esteves Ramos CPF 058.200.678-35 e cônjuge Cristina de Medeiros Ramos CPF 069.933.748-89, apresentam adiante o resultado de seus trabalhos.

### **1-OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

MATRÍCULA 20.834 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP à Av. São Francisco, 31 altos – CEP 11013-201 [www.3risantos.com.br](http://www.3risantos.com.br); certidão emitida em 01 de fevereiro de 2023, controle 153267, livre de alienações e constituições de ônus reais, pessoais ou reipersecutórias, imóvel de emplacamento número 190 da Rua Euclides da Cunha, com seu terreno que mede 7,70 metros de frente por 23,00 metros da frente aos fundos, no município de Santos/SP, lançamento imobiliário 65.014.027.000.

MATRÍCULA 40.649 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, certidão emitida em 01 de fevereiro de 2023, controle 153267, livre de alienações e constituições de ônus reais, pessoais ou reipersecutórias, imóvel de emplacamento número 206 da Rua Euclides da Cunha, um prédio de tijolos coberto com telhas, contendo dependências e respectivo terreno que mede 7,70 metros de frente para a citada via pública, por 23,00 metros da frente aos fundos, medindo nos fundos 7,50 metros de largura, no município de Santos/SP lançamento imobiliário 65.014.035.002.

MATRÍCULA 29.378 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, certidão emitida em 01 de fevereiro de 2023, controle 153267, livre de alienações e constituições de ônus reais, pessoais ou reipersecutórias, imóvel de emplacamento número 232 da Rua Euclides



CONTABILIDADE INDEPENDÊNCIA LTDA. ®

*Em atividade desde 1.972*

da Cunha, prédio e respectivo terreno, tendo área de 300,00 m<sup>2</sup>, medindo 10,00 metros da frente para a referida rua, por 30,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados; contendo loja e salas números 1 e 2, no município de Santos/SP, lançamentos imobiliários nºs 64.024.034.001; 64.024.034.002 e 64.024.034.003.

Que as unidades autônomas acima indicadas, tem por única finalidade o aumento do capital social da empresa VILA FRADE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (Sociedade Anônima Fechada), com sede na Rua XV de Novembro, 964 – Conjunto 30, andar 03 CEP 80060-000 Condomínio Inter Walter Sprengel, Curitiba/PR, inscrita no CNPJ sob o número 48.872.123/0001-49, emitido em 13/12/2022 e JUCEPAR - Junta Comercial do Estado do Paraná NIRE 41300319260 de 13/12/2022.

## 2-METODOLOGIA

Os titulares dos direitos e das obrigações, forneceram documentos oficiais, tais como; escrituras e averbações, comprovando a condição de legítimos proprietários.

## 3-LIMITAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES

Este Laudo de Avaliação foi elaborado exclusivamente para o uso dos legítimos proprietários e seus acionistas, devendo ser utilizado somente e conforme indicado no item 1

A CONTABILIDADE INDEPENDÊNCIA não se responsabiliza por eventuais perdas ocasionadas aos solicitantes e suas respectivas controladas, abrangendo os seus acionistas, diretores e credores constituídos ou a outras partes que venham a ser constituídas como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa já mencionada neste documento.

## 4-CONCLUSÃO

Concluídos os exames dos documentos já mencionados, afiançamos que o valor total dos direitos e obrigações dos imóveis descritos é de R\$ 1.107.324,78 (um milhão, cento e sete mil, trezentos e vinte e quatro reais e setenta e oito centavos), assim constituídos:



## CONTABILIDADE INDEPENDÊNCIA LTDA. ®

Em atividade desde 1.972

IMÓVEIS/EMPLACAMENTOS	VALORES/R\$
190	300.417,20
206	337.357,58
232	<u>469.550,00</u>
TOTAL/R\$	1.107.324,78

Os referidos imóveis constam nas Declarações de Ajuste do Imposto de Renda Pessoa Física, na aba bens, cabendo aos proprietários A e B já nomeados no preâmbulo; 50,0%, conforme quadro:

IMÓVEIS	PROPRIETÁRIO	DIRPF/R\$	PROPRIETÁRIO	DIRPF/R\$
190	A	150.208,60	B	150.208,60
206	A	168.678,79	B	168.678,79
232	A	<u>234.775,00</u>	B	<u>234.775,00</u>
SOMAS:		553.662,39		553.662,39

Face a conclusão do LAUDO DE AVALIAÇÃO, a CONTABILIDADE INDEPENDÊNCIA, permanece à disposição objetivando esclarecer possíveis dúvidas.

Santos/SP, 02 de fevereiro de 2023

CONTABILIDADE INDEPENDÊNCIA LTDA. CRC/SP 2.SP.007.305/o-6

Documento assinado digitalmente



ROBERTO RODRIGUES LAGE  
Data: 03/02/2023 13:47:28 -0300  
Verifique em <https://verificador.itl.br>

Roberto Rodrigues Lage  
CRC-SP 1SP 058.280/o-0

Documento assinado digitalmente



RONALDO RODRIGUES LAGE  
Data: 03/02/2023 13:53:32 -0300  
Verifique em <https://verificador.itl.br>

Ronaldo Rodrigues Lage  
CRC-SP 1SP 184.903/o-5



## TERMO DE AUTENTICIDADE

Eu, SILVIO CORREIA DIAS, com inscrição ativa no OAB/PR, sob o n° 93107, inscrito no CPF n° 05653012920, DECLARO, sob as penas da Lei Penal, e sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original.

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)		
CPF	N° do Registro	Nome
05653012920	93107	