

J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ/MF 48.872.122/0001-02 – NIRE 41300319251

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE OUTUBRO DE 2023

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 06 (seis) dias do mês de outubro de 2023, às 10h00m (dez 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 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 de Acionistas.

4. MESA: Assumiu a Presidência da mesa o Sr. João Carlos Esteves Ramos, que convidou a mim, Silvio Correia Dias, advogado, inscrito na OAB/PR sob nº 93.107 para secretariar os trabalhos.

5. ORDEM DO DIA: Analisar, discutir e deliberar sobre: (i) o aumento do capital social da Companhia; (ii) a contratação de 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; (vi) 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\$ 914.000,00 (novecentos e quatorze mil reais), mediante emissão, para subscrição privada de 914.000 (novecentas e quatorze 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\$ 10.002,00 (dez mil e dois) reais para R\$ 924.002,00 (novecentos e vinte e quatro mil e dois reais), conforme Boletim de Subscrição (Anexo I).

J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ/MF 48.872.122/0001-02 – NIRE 41300319251

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE OUTUBRO DE 2023**

(i.1) O aumento de R\$ 914.000,00 (novecentos e quatorze mil reais) ao capital se dará da seguinte forma:

(a) R\$ 743,35 (setecentos e quarenta e três reais e trinta e cinco centavos) em moeda corrente nacional; e

(b) R\$ 913.256,65 (novecentos e treze mil, duzentos e cinquenta e seis reais e sessenta e cinco centavos), mediante integralização, neste ato, dos imóveis abaixo descritos:

i. Matrícula 35.781

Imóvel: O apartamento nº 71, localizado no sétimo pavimento-tipo, do Residencial Mont Tremblant, situado à Rua Euclides da Cunha nº 244, compõe-se de: uma suíte com banheiro privativo, dois dormitórios, um deles com balcão, banheiro social, hall de circulação, salas de jantar e de estar com acesso a sacada, entrada social e de serviço, cozinha, área de serviço, w.c. e quarto de empregada; confrontando pela frente com a área de recuo fronteira à Rua Euclides da Cunha, à direita e à esquerda com as áreas de recuo do prédio, e nos fundos com a área de circulação do pavimento, elevadores social e de serviço e com as escadarias do prédio; tendo a área útil de 126,370 metros quadrados, área vinculada de garagem de 25,000 metros quadrados, área comum de 54,754 metros quadrados, área total de 206,124 metros quadrados; pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum do condomínio uma fração ideal equivalente a 3,4097% do todo. São de propriedade exclusiva do apartamento nº 71, e ao mesmo ficam vinculadas as garagens nºs 33 e 33-A, situadas no subsolo, confrontando na frente com a área de manobra, do lado direito com as garagens nºs 34 e 34-A, do lado esquerdo com o poço de elevadores, e nos fundos com parede do prédio. O terreno onde foi construído o prédio, achase descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº 03, na matrícula nº 35.228 deste Cartório. Proprietário: João Carlos Esteves Ramos, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 14.948.876 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 062.978.878-29 e sua mulher Maristella Teixeira Ramos, brasileira, comerciante, portadora do RG nº 12.368.768-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 018.293.038-64, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Santos/SP, na Rua Euclides da Cunha nº 244, apt 71.

Imóvel matriculado sob o nº 35.781 no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP. Valor do imóvel (DIRPF): R\$ 116.256,65 (cento e dezesseis mil, duzentos e cinquenta e seis reais e sessenta e cinco centavos).

J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ/MF 48.872.122/0001-02 – NIRE 41300319251

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE OUTUBRO DE 2023****ii. Matrícula 54.817**

Imóvel: O apartamento nº 62, localizado no 5º pavimento, do Residencial Terraços Pompéia, situado na Rua Ceará, nº 77, confrontando pela frente com o espaço de recuo da Rua Ceará, do lado direito de quem olha da rua parte com o apartamento 61, parte com o hall de circulação e parte com a escadaria do edifício, do outro lado, com a área livre do condomínio, e nos fundos, parte com o apartamento 63, parte com o hall de circulação e parte com a escadaria do edifício; tem a área útil de 94,34m², área de garagem de 21,60m², com área privativa total de 115,94m², área comum de 49,987m², no total de 165,927m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns uma fração ideal equivalente a 1,73309%. O apartamento nº 62 – vaga 36, situada no mezanino, que confronta na frente com a área de circulação e manobra de veículos, de um lado com a vaga nº 35, de outro, parte com área livre do condomínio, parte com a escadaria, parte com o hall dos elevadores e parte com o poço dos elevadores e nos fundos com área livre do condomínio, com a área de 21,60m², já computada. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº 07, na matrícula nº 49.301, deste Ofício. Proprietário: João Carlos Esteves Ramos, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 14.948.876 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 062.978.878-29 e sua mulher Maristella Teixeira Ramos, brasileira, comerciante, portadora do RG nº 12.368.768-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 018.293.038-64, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Santos/SP, na Rua Euclides da Cunha nº 244, apt 71.

Imóvel matriculado sob o nº 54.817 no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP. Valor do imóvel (DIRPF): R\$ 377.000,00 (trezentos e setenta e sete mil reais).

iii. Matrícula 49.502

Imóvel: A loja sob nº 181, localizada no térreo ou 1º pavimento do edifício situado à Rua Lucas Fortunato nºs 181/181-A, no perímetro urbano desta Comarca, contendo a área útil de 114,83m², área comum de 33,49m², área total construída de 148,32m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 34,61% do todo, confrontando: pela frente com a área de recuo fronteira à Rua Lucas Fortunato; do lado direito com a área de recuo fronteira à Rua Antonio Bento, do lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda e com as escadarias de acesso aos pavimentos superiores sob nº 181-A, da Rua Lucas Fortunato e, nos fundos com a área de recuo dos fundos do prédio. Proprietário: João Carlos Esteves Ramos, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 14.948.876 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 062.978.878-29 e sua mulher Maristella Teixeira Ramos, brasileira, comerciante, portadora do RG nº 12.368.768-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 018.293.038-64, casados pelo

J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ/MF 48.872.122/0001-02 – NIRE 41300319251

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE OUTUBRO DE 2023**

regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Santos/SP, na Rua Euclides da Cunha nº 244, apt 71.

Imóvel matriculado sob o nº 49.502 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP. Valor do imóvel (DIRPF): R\$ 40.623,00 (quarenta mil, seiscentos e vinte e três reais).

iv. Matrícula 49.503

Imóvel: O conjunto sob nº 11, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do edifício situado à Rua Lucas Fortunato nºs 181/181-A, no perímetro urbano desta Comarca, contendo a área útil de 46,53m², área comum de 13,55m², área total construída de 60,08m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 14,02% do todo, confrontando: pela frente com o hall da circulação do pavimento, por onde tem entrada, escadarias e conjunto nº 12; de um lado com a área de recuo lateral esquerda do prédio; do outro lado com a área de recuo fronteira à Rua Antonio Bento em nos fundos com a área de recuo fronteira à Rua Lucas Fortunato. Proprietário: João Carlos Esteves Ramos, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 14.948.876 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 062.978.878-29 e sua mulher Maristella Teixeira Ramos, brasileira, comerciante, portadora do RG nº 12.368.768-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 018.293.038-64, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Santos/SP, na Rua Euclides da Cunha nº 244, apt 71.

Imóvel matriculado sob o nº 49.503 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP. Valor do imóvel (DIRPF): R\$ 17.186,00 (dezesete mil, cento e oitenta e seis reais).

v. Matrícula 49.504

Imóvel: O conjunto sob nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do edifício situado à Rua Lucas Fortunato nºs 181/181-A, no perímetro urbano desta Comarca, contendo a área útil de 61,77m², área comum de 17,99m², área total construída de 79,76m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 18,61% do todo, confrontando: pela frente com o hall da circulação do pavimento, por onde tem entrada, escadarias e conjunto nº 11; de um lado com a área de recuo fronteira à Rua Antonio Bento, do outro lado com a área de recuo lateral esquerda do prédio e, nos fundos com a área de recuo dos fundos do prédio. Proprietário: João Carlos Esteves Ramos, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 14.948.876 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 062.978.878-29 e sua mulher Maristella Teixeira Ramos, brasileira, comerciante, portadora do RG nº 12.368.768-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 018.293.038-64, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Santos/SP, na Rua Euclides da Cunha nº 244, apt 71.

J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ/MF 48.872.122/0001-02 – NIRE 41300319251

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE OUTUBRO DE 2023**

Imóvel matriculado sob o nº 49.504 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP. Valor do imóvel (DIRPF): R\$ 22.418,00 (vinte e dois mil, quatrocentos e dezoito reais).

vi. Matrícula 49.505

Imóvel: O conjunto sob nº 21, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do edifício situado à Rua Lucas Fortunato nºs 181/181-A, no perímetro urbano desta Comarca, contendo a área útil de 49,36m², área comum de 14,38m², área total construída de 63,74m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 14,87% do todo, confrontando: pela frente com o hall da circulação do pavimento, por onde tem entrada, escadarias e conjunto nº 22; de um lado, com a área de recuo lateral esquerda do prédio; do outro lado com a área de recuo fronteira à Rua Antonio Bento, e nos fundos com a área de recuo fronteira à Rua Lucas Fortunato. Proprietário: João Carlos Esteves Ramos, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 14.948.876 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 062.978.878-29 e sua mulher Maristella Teixeira Ramos, brasileira, comerciante, portadora do RG nº 12.368.768-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 018.293.038-64, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Santos/SP, na Rua Euclides da Cunha nº 244, apt 71.

Imóvel matriculado sob o nº 49.505 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP. Valor do imóvel (DIRPF): R\$ 18.170,00 (dezoito mil, cento e setenta reais).

vii. Matrícula 49.506

Imóvel: O conjunto sob nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do edifício situado à Rua Lucas Fortunato nºs 181/181-A, no perímetro urbano desta Comarca, contendo a área útil de 59,39m², área comum de 17,30m², área total construída de 76,69m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 17,89% do todo, confrontando: pela frente com o hall da circulação do pavimento, por onde tem entrada, escadarias e conjunto nº 21; de um lado com a área de recuo fronteira à Rua Antonio Bento, do outro lado com a área de recuo lateral esquerda do prédio e, nos fundos com a área de recuo dos fundos do prédio. Proprietário: João Carlos Esteves Ramos, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 14.948.876 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 062.978.878-29 e sua mulher Maristella Teixeira Ramos, brasileira, comerciante, portadora do RG nº 12.368.768-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 018.293.038-64, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Santos/SP, na Rua Euclides da Cunha nº 244, apt 71.

Imóvel matriculado sob o nº 49.505 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP. Valor do imóvel (DIRPF): R\$ 21.603,00 (vinte e um mil, seiscentos e três reais).

J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ/MF 48.872.122/0001-02 – NIRE 41300319251

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE OUTUBRO DE 2023****viii. Matrícula 22.050**

Imóvel: O prédio e respectivo terreno à rua Euclides da Cunha nº 124, medindo 7,50 mts, de frente, por 19,00 mts, da frente aos fundos, até os fundos do prédio nº 126 da rua Pernambuco, pertencente a Adelino Ferreira ou sucessores onde faz divisa, confrontando de um lado com o prédio nº 122 da mesma rua de Augusto C. de Vasconcelos e/ou sucessores e de outro lado com o prédio nº 126 da referida rua, antes com quem de direito, estando cadastrado pela PMS sob nº 65.016.030.000. Av. 5 – Procede-se esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula atualmente encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nºs 65.016.030.001, 65.016.030.002 e 65.016.030.003. Proprietário: João Carlos Esteves Ramos, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 14.948.876 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 062.978.878-29 e sua mulher Maristella Teixeira Ramos, brasileira, comerciante, portadora do RG nº 12.368.768-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 018.293.038-64, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Santos/SP, na Rua Euclides da Cunha nº 244, apt 71.

Imóvel matriculado sob o nº 22.050 no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP. Valor do imóvel (DIRPF): R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), referente à loja 124/A – inscrição imobiliária 65016030001; R\$ 87.150,00 (oitenta e sete mil, cento e cinquenta reais) referente à loja 124/B – inscrição imobiliária 65016030002 e R\$ 62.850,00 (sessenta e dois mil, oitocentos e cinquenta reais) referente à loja 124/C – inscrição imobiliária 65016030003.

(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 CNH nº 01719627209 Detran/SP, onde constam o RG nº 12368768 SSP/SP e o CPF/ME nº 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) As ações ordinárias ora emitidas terão os mesmos efeitos 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),

J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ/MF 48.872.122/0001-02 – NIRE 41300319251

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE OUTUBRO DE 2023

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 05 de outubro de 2023 que estabelece o valor dos imóveis, com base em sua avaliação contábil, totalizando R\$ 913.256,65 (novecentos e treze mil, duzentos e cinquenta e seis reais e sessenta e cinco 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 com a seguinte redação:

Artigo 5º - O capital social inteiramente subscrito e integralizado é de R\$ 924.002,00 (novecentos e vinte e quatro mil e dois reais), dividido em 924.000 (novecentas e vinte e quatro mil) ações ordinárias, e 02 (duas) ações preferenciais de classe especial, todas nominativas, sem valor nominal.

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

“ESTATUTO SOCIAL

“J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A – CNPJ/MF 48.872.122/0001-02

CAPÍTULO I - Denominação, Sede, Objeto Social e Duração

Artigo 1º - “J&R 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);

J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ/MF 48.872.122/0001-02 – NIRE 41300319251

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE OUTUBRO DE 2023**

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

Artigo 5º - O capital social inteiramente subscrito e integralizado é de R\$ 924.002,00 (novecentos e vinte e quatro mil e dois reais), dividido em 924.000 (novecentas e vinte e quatro mil) ações ordinárias, e 02 (duas) ações preferenciais de classe especial, todas nominativas, sem valor nominal.

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

§2º - As ações preferenciais emitidas pela Companhia poderão ser de uma ou mais classes, resgatáveis ou não, e ter ou não valor nominal, nos termos do art. 11, parágrafo 1º da Lei das S/A.

§3º - A ação preferencial de classe especial confere ao seu titular os seguintes direitos:

(a) eleger e destituir, em votação em separado: (i) a maioria dos membros do Conselho de Administração, se existente; (ii) um dos diretores da Companhia e/ou das suas Controladas; e (iii) a maioria dos membros, titulares e/ou suplentes do Conselho Fiscal da Companhia e/ou das suas Controladas; e,

(b) aprovar, por votação em separado, as seguintes matérias: (i) criação de ações preferenciais ou aumento de classe de ações preferenciais existentes; (ii) alteração nas preferências, vantagens e condições de resgate ou amortização de uma ou mais classes de ações preferenciais,

J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ/MF 48.872.122/0001-02 – NIRE 41300319251

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE OUTUBRO DE 2023**

ou criação de nova classe mais favorecida; (iii) criação e emissão de partes beneficiárias;

§4º - O titular da ação preferencial de classe especial ainda gozará das seguintes vantagens: (i) prioridade no recebimento de dividendos mínimos de 50% (cinquenta por cento) ao ano do lucro líquido da Companhia, participando em igualdade de condições com as ações ordinárias, no recebimento dos lucros remanescentes, inclusive dividendo obrigatório apurado de acordo com o art. 202, da Lei das S/A; (ii) participação, em igualdade de condições com as ações ordinárias, nos aumentos de capital; (iii) direito integral a todas as bonificações e desdobramentos que venham a ser deliberados a partir da data de subscrição, sempre da mesma classe de ações de que são titulares; (iv) direito de veto, em separado ou não, em relação às seguintes matérias: (a) criação de ações preferenciais ou aumento de classe de ações preferenciais existentes; (b) alteração nas preferências, vantagens e condições de resgate ou amortização de uma ou mais classes de ações preferenciais, ou criação de nova classe mais favorecida; (c) redução do dividendo mínimo ou obrigatório; (d) alteração da denominação social da Companhia e/ou de suas Controladas; (e) mudança do objeto social da Companhia e/ou de suas Controladas; (f) alienação das ações da Companhia e/ou de suas Controladas; (g) incorporação, cisão, fusão e transformação da Companhia e/ou de suas Controladas; (h) dissolução da Companhia e/ou suas Controladas; (i) aquisição e/ou a alienação, a qualquer título, de bens imóveis; (j) a participação da Companhia no capital de outras sociedades; (k) a recompra, amortização e ou resgate de ações, emissão de debêntures, bônus de subscrição ou partes beneficiárias pela Companhia, prestação de fiança, aval ou outra garantia a favor de terceiros ou de empresas, direta ou indiretamente coligadas, controladas ou associadas a esta Companhia; (l) quaisquer investimentos em negócios estranhos ao objeto social, inclusive através de consórcios ou sociedade em conta de participação; (m) aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo permanente e bens imóveis com valor superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais); (n) a celebração de quaisquer contratos de empréstimos, financiamentos, emissão de títulos da dívida ou assunção de quaisquer obrigações perante instituições financeiras e/ou terceiros-investidores; (o) remuneração global da Administração; (p) a outorga para terceiros de opções de compra de ações da Companhia realizada diretamente pelos

J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ/MF 48.872.122/0001-02 – NIRE 41300319251

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE OUTUBRO DE 2023

acionistas pessoas físicas mediante a entrega de ações de sua titularidade e de emissão da Companhia, em montante superior a 5% (cinco por cento) do capital social votante e/ou total da Companhia; e (q) eleição de herdeiros necessários de qualquer acionista pessoa física em caso de morte, ausência declarada ou interdição, para ocupar cargo na administração da Companhia e/ou das Controladas.

§5º - As ações preferenciais de classe especial são conferidas exclusivamente e intuito personae aos acionistas subscritores devidamente identificados no Boletim de Subscrição de Assembleia de Constituição.

§6º - As ações preferenciais de classe especial poderão ser objeto de resgate pela Companhia nos termos estabelecidos neste Estatuto e no Acordo de Acionistas devidamente arquivado na sede da Companhia.

§7º - O resgate da ação preferencial de classe especial será realizado compulsoriamente pela Companhia a partir do recebimento da certidão de óbito do seu titular. Mediante o resgate, a Companhia se obriga a retirar as respectivas ações preferenciais de classe especial definitivamente de circulação.

§8º - O preço de resgate das ações preferenciais de classe especial será calculado com base no seu preço de emissão, corrigido monetariamente pelo IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV").

§9º - Sem prejuízo do resgate regulado no parágrafo 7º, será facultado à Companhia realizar o resgate de parte ou da totalidade das ações preferenciais de classe especial, a qualquer tempo, desde que, nessa hipótese, haja aprovação em assembleia especial convocada para deliberar sobre essa matéria específica.

§10º - O resgate das ações preferenciais de classe especial será pago ao titular e/ou ao representante legal no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data da assembleia especial de titulares das ações preferenciais de classe especial que aprovar o resgate pela Companhia.

§11º - As ações preferenciais de classe especial resgatadas pela Companhia poderão ser realizadas com ou sem redução do capital social.

J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ/MF 48.872.122/0001-02 – NIRE 41300319251

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE OUTUBRO DE 2023

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.

CAPÍTULO IV

Seção I - Administração

Artigo 11 - A Companhia será administrada por uma Diretoria, a quem compete praticar todos os atos de gestão dos negócios sociais.

J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ/MF 48.872.122/0001-02 – NIRE 41300319251

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE OUTUBRO DE 2023

Artigo 12 – A Diretoria será composta por 01 (um) ou mais membros, sem designação específica, eleitos pela Assembleia Geral para mandato unificado de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

§ 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.

Seção II - Funcionamento da Diretoria

Artigo 13 - A Diretoria, se composta por mais de um membro, 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 Companhia, lavrando-se em atas no livro próprio.

Seção III - Competência da Diretoria

Artigo 15 - Compete à Diretoria:

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

II – 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.

III – Celebrar quaisquer contratos de empréstimos, financiamentos, emissão de títulos da dívida ou assunção de quaisquer obrigações perante instituições financeiras e/ou terceiros-investidores.

IV - Elaborar, ao final de cada exercício social, as demonstrações financeiras, submetendo-as à Assembleia Geral;

J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ/MF 48.872.122/0001-02 – NIRE 41300319251

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE OUTUBRO DE 2023**

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 - A Companhia será representada, ativa e passivamente, por qualquer Diretor, 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 instrumento.

§2º - Os mandatários da Companhia serão nomeados por procuração subscrita obrigatoriamente pelos 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 judicium" da Companhia serão subscritas por qualquer Diretor e outorgadas por prazo indeterminado.

Artigo 17 - É vedado aos Diretores e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, sem autorização da Assembleia Geral.

CAPÍTULO V - Do Conselho Fiscal

Artigo 18 – 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 19 – O funcionamento do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação, podendo os seus membros serem reeleitos.

Artigo 20 – A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

CAPÍTULO V - Exercício Social

Artigo 21 - 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

J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ/MF 48.872.122/0001-02 – NIRE 41300319251

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE OUTUBRO DE 2023**

Geral Ordinária, juntamente com a proposta de destinação do lucro do exercício.

Artigo 22 - 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.

§1º - A Diretoria poderá determinar o levantamento de balanço ou, respeitados os preceitos legais, em períodos menores, e aprovar a distribuição de dividendos com base nos lucros apurados.

§2º - A qualquer tempo, a Diretoria também poderá deliberar a distribuição de dividendos intermediários, a conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Artigo 23 – 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.

CAPÍTULO VI - Liquidação da Companhia

Artigo 24 - 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.

J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ/MF 48.872.122/0001-02 – NIRE 41300319251

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE OUTUBRO DE 2023**

CAPÍTULO VII - Disposições Gerais

Artigo 25 – 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 26 – Os casos omissos e as hipóteses não previstas no Estatuto regem-se pelas disposições legais vigentes.

Artigo 27 - 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 das S.A.

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.

JOÃO CARLOS ESTEVES RAMOS
Presidente da Assembleia Geral

Silvio Correia Dias
Secretário da Assembleia Geral

Interveniente Anuente:

MARISTELLA TEIXEIRA RAMOS

Anexo I
J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ/MF 48.872.122/0001-02 – NIRE 41300319251

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Boletim de Subscrição das ações do capital social, conforme aumento de capital deliberado na Assembleia Geral Extraordinária de **J&R INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, realizada em 06 de outubro de 2023, no valor de R\$ 914.000,00 (novecentos e quatorze mil reais) com emissão de 914.000 (novecentas e quatorze mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

| ACIONISTA SUBSCRITOR | Ações ON Subscritas e | Ações ON Integralizadas | Valor do Capital Integralizado em R\$ |
|--|------------------------------|--------------------------------|--|
| João Carlos Esteves Ramos , 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 domiciliada em Santos/SP, à Rua Euclides da Cunha, 244, AP 71, Pompeia, CEP 11065-101 | 914.000 | 914.000 | 914.000,00 |
| Total | 914.000 | 914.000 | 914.000,00 |

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, com endereço profissional na Rua Júlio Conceição, 197 Conjunto 31, bairro Vila Mathias no 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 titularidade do:

PROPRIETÁRIO - JOÃO CARLOS ESTEVES RAMOS, brasileiro, autônomo, portador do RG nº 14.948.876-2 SSP/SP expedida em 13/12/2016 e CPF 062.978.878-29 e cônjuge **MARISTELLA TEIXEIRA RAMOS**, brasileira, aposentada, portadora do RG 12.368.768-8 SSP/SP, expedida em 21/03/1986 e CPF 018.293.038-64, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Euclides da Cunha nº 244, apartamento nº 71 CEP 11065-101, bairro Pompéia, no município de Santos, Estado de São Paulo, apresentam adiante o resultado de seus trabalhos.

1-OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

I MATRÍCULA 35.781 do 3º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Santos - Estado de São Paulo, conforme certidão emitida em 29 de setembro de 2023, controle 169082, livre de alienações e constituições de ônus reais, pessoais ou reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, imóvel residencial tipo apartamento nº 71 pavimento 7, do Residencial Mont Tremblant, confrontando pela frente com a área de recuo fronteira à Rua Euclides da Cunha, à direita e à esquerda com as áreas de recuo do prédio, e nos fundos com a área de circulação do pavimento, que contém área útil de 126,37m/2, área comum de 54,754m/2 e de garagens 25,00m/2, totalizando 206,124m/2, vinculadas as garagens números 33 e 33-A, situadas no subsolo, confrontando na frente com a área de manobra, do lado direito com as garagens nºs 34 e 34-A, com suas dependências e benfeitorias, localizado na Rua Euclides da Cunha nº 244, no município de Santos/SP, CEP 11065-101, lançamento imobiliário 64.024.037.019, junto a Prefeitura Municipal de Santos- Estância Balneária.

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

II MATRÍCULA 54.817 do 3º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Santos – Estado de São Paulo, conforme certidão emitida em 29 de setembro de 2023, controle 169083, livre de alienações e constituições de ônus reais, pessoais ou reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior a emissão, imóvel tipo apartamento nº 62, pavimento 5 Residencial Terraços Pompéia, localizado no prédio situado à Rua Ceará, número 77, no município de Santos/SP; CEP 11065-430, confrontando pela frente com o espaço de recuo da Rua Ceará, do lado direito de quem olha da rua parte com o apartamento 61, parte com o hall de circulação e parte com a escadaria do edifício, do outro lado, com área livre do condomínio, e nos fundos, parte com o apartamento 63, parte com o hall de circulação e parte com a escadaria do edifício e vaga nº 36, situada no mezanino, que confronta na frente com a área de circulação e manobra de veículos, de um lado com a vaga nº 35, de outro, parte com área livre do condomínio, parte com a escadaria, bairro Pompéia, no município de Santos/SP que contém área útil de 94,34m/2, área comum de 49,987m/2 e vaga para veículos de 21,60m/2, totalizando 165,927m/2, lançamento imobiliário 64.030.031.012 junto a Prefeitura Municipal de Santos – Estância Balneária.

III MATRÍCULA 22.050 do 3º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Santos - Estado de São Paulo, conforme certidão emitida em 29 de setembro de 2023, controle 169152, livre de alienações e constituições de ônus reais, pessoais ou reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior a emissão, prédio e respectivo terreno, localizado na Rua Euclides da Cunha nº 124, no município de Santos/SP – CEP 11065-100, medindo 07,50m/2 de frente, por 19,00m/2, da frente aos fundos, até aos fundos do prédio de emplacamento nº 126, da Rua Pernambuco, totalizando 142,50m/2 e, Averbação 05, da retro matrícula em 01/outubro/2009, recadastrado sob os lançamentos nºs 65.016.030.001; 65.016.030.002 e 65.016.030.003, junto a Prefeitura Municipal de Santos – Estância Balneária.

IV MATRÍCULA 49.502 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Santos - Estado de São Paulo, conforme certidão emitida em 29 de setembro de 2023, controle 623012 e 11144-3 – AA 679189, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, não constando sobre o mesmo citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior a emissão, imóvel tipo loja sob o nº 181, da Rua Lucas Fortunato, localizada no andar térreo ou pavimento 01, do edifício situado à Rua Lucas Fortunato nºs 181/181-A, no município de Santos/SP; CEP 11075-201, contendo área útil de 114,83m/2 e área comum de 33,49m/2, totalizando área construída de 148,32m/2, confrontando: pela frente com a área de recuo fronteira à Rua Lucas Fortunato; do lado direito com a área de recuo fronteira à Rua Antônio Bento; do lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda e com as escadarias de acesso aos pavimentos superiores sob o nº 181-A, da Rua Lucas Fortunato,

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

lançamento imobiliário nº 45.012.006.001, junto a Prefeitura Municipal de Santos – Estância Balneária.

V MATRÍCULA 49.503 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Santos – Estado de São Paulo, conforme certidão emitida em 29 de setembro de 2023, controle 623013 e 11144-3 – AA 679190, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, não constando sobre o mesmo citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior a emissão, imóvel tipo conjunto nº 11, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do edifício situado à Rua Lucas Fortunato nºs 181/181-A, contendo área útil de 46,53m/2 e área comum de 13,55m/2, totalizando 60,08m/2, confrontando pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, escadarias e conjunto nº 12; de um lado com a área de recuo lateral esquerda do prédio e demais vide matrícula 49.502, lançamento imobiliário nº 45.002.006.002, junto a Prefeitura Municipal de Santos – Estância Balneária.

VI MATRÍCULA 49.504 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Santos – Estado de São Paulo, conforme certidão emitida em 29 de setembro de 2023, controle 623014 e 11144-3 – AA 679191, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, não constando sobre o mesmo citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior a emissão, imóvel tipo conjunto nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do edifício situado à Rua Lucas Fortunato nºs 181/181-A, contendo área útil de 61,77m/2 e área comum de 17,99m/2, totalizando 79,76m/2, confrontando pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, escadarias e conjunto nº 11 e demais vide matrícula 49.502, lançamento imobiliário nº 45.012.006.003, junto a Prefeitura Municipal de Santos – Estância Balneária.

VII MATRÍCULA 49.505 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Santos – Estado de São Paulo, conforme certidão emitida em 29 de setembro de 2023, controle 623016 e 11144-3 – AA 679192, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, não constando sobre o mesmo citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior a emissão, imóvel tipo conjunto nº 21, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, do edifício situado à Rua Lucas Fortunato nºs 181/181-A, contendo área útil de 49,36m/2 e área comum de 14,38m/2, totalizando 63,74m/2, confrontando pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, escadarias e conjunto nº 22 e demais vide matrícula 49.502, lançamento imobiliário nº 45.012.006.004, junto a Prefeitura Municipal de Santos – Estância Balneária.



CONTABILIDADE INDEPENDÊNCIA LTDA. ®

Em atividade desde 1.972

VIII MATRÍCULA 49.506 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Santos – Estado de São Paulo, conforme certidão emitida em 29 de setembro de 2023, controle 623017 e 11144-3 – AA 679193, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, não constando sobre o mesmo citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior a emissão, imóvel tipo conjunto nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, do edifício situado à Rua Lucas Fortunato nºs 181/181-A, contendo área útil de 59,39m/2 e área comum de 17,30m/2, totalizando 76,69m/2, confrontando: pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, escadarias e conjunto nº 21 e demais vide matrícula 49.502, lançamento imobiliário nº 45.012.006.005, junto a Prefeitura Municipal de Santos – Estância Balneária.

Que as unidades autônomas retro mencionadas, tem por única finalidade o aumento do capital social da empresa **J & R 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, cuja Ata de Assembleia Geral de Constituição, realizada em 25/11/2022, está devidamente registrada na JUCEPAR - Junta Comercial do Estado do Paraná - NIRE nº 41300319251 de 13/12/2022 e inscrita no CNPJ sob o número 48.872.122/0001-02, data de abertura 13/12/2022.

2 – METODOLOGIA

O titular dos direitos e das obrigações, identificado no preâmbulo desta forma; PROPRIETÁRIO, forneceu documentos oficiais, tais como: escrituras, averbações e certidões emitidas pelos Oficiais de Registro já citados, comprovando a condição de legítimos proprietários.

3 – LIMITAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES

Este Laudo de Avaliação foi elaborado exclusivamente para o uso do legítimo proprietário já nomeado e seus acionistas, devendo ser utilizado somente e conforme indicado no preâmbulo.

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



CONTABILIDADE INDEPENDÊNCIA LTDA. ®

Em atividade desde 1.972

Concluídos os exames dos documentos já mencionados, afiançamos que o valor total dos direitos e obrigações dos imóveis descritos é de R\$ 913.256,65 (novecentos e treze mil, duzentos e cinquenta e seis reais e sessenta e cinco centavos), assim constituídos:

| IMÓVEIS | EMPLACAMENTOS | VALORES/R\$ | VALORES/R\$ |
|-----------------|-----------------|-------------|-------------------|
| I APARTAMENTO | Nº71 244 | | 116.256,65 |
| II APARTAMENTO | Nº62 77 | | 377.000,00 |
| III LOJA TÉRREA | Nº181 181/181 A | | 40.623,00 |
| IV CONJUNTO | Nº11 181/181 A | | 17.186,00 |
| V CONJUNTO | Nº12 181/181 A | | 22.418,00 |
| VI CONJUNTO | Nº21 181/181 A | | 18.170,00 |
| VII CONJUNTO | Nº22 181/181 A | | 21.603,00 |
| VIII PRÉDIO | Nº124 124/A | 150.000,00 | |
| | 124/B | 87.150,00 | |
| | 124/C | 62.850,00= | <u>300.000,00</u> |


TOTAL: 913.256,65
(Novecentos e treze mil, duzentos e cinquenta e seis reais e sessenta e cinco centavos.)

Os referidos imóveis constam na Declaração de Ajuste do Imposto de Renda Pessoa Física IR/23 referente ao ano-calendário 2022, na aba bens, cabendo ao proprietário já nomeado no preâmbulo; conforme quadro acima indicado:


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

Santos/SP, 05 de outubro de 2023

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

Documento assinado digitalmente

ROBERTO RODRIGUES LAGE
 Data: 05/10/2023 13:00:46-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

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

Documento assinado digitalmente

RONALDO RODRIGUES LAGE
 Data: 05/10/2023 12:54:06-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

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



ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa J&R INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SA consta assinado digitalmente por:

| IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S) | |
|----------------------------------|------|
| CPF/CNPJ | Nome |
| 01829303864 | |
| 05653012920 | |
| 06297887829 | |