

01 08



JUCESP PROTOCOLO
0.911.449/23-1



EMBAÚVA S.A.

CNPJ/MF nº 11.395.599/0001-26

NIRE 35.300.374.711

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2023**

- (I) **Data, Hora e Local:** 28 de abril de 2023 às 09:00 horas, na sede da Companhia, na Rua Pais de Araújo, 29, 9º andar, conj. 93, sala 2B, Itaim Bibi, CEP 04531 940, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária os acionistas da sociedade por ações de capital fechado EMBAÚVA S.A. (“Companhia”).
- (II) **MESA:** Dr. Arnoldo Wald Filho, Presidente da Mesa; Dr. Alexandre de Mendonça Wald, secretário da mesa.
- (III) **CONVOCAÇÃO:** Dispensada em razão de haver comparecido a totalidade dos acionistas nos termos do §4º, do artigo 124, da Lei nº 6.404/76 (“LSA”).
- (IV) **PRESENCAS:** Acionistas representando a totalidade do capital social.
- (V) **ORDEM DO DIA:** Em Assembleia Geral Ordinária: (i) Examinar, discutir e aprovar as demonstrações financeiras, as contas dos administradores e o parecer da KPMG Auditores Independentes Ltda., relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022; (ii) Deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos, se existentes; e em Assembleia Geral Extraordinária: (iii) Aumentar o capital social da companhia em R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais); (iv) Capitalizar créditos detidos pelo acionista LOG3 Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia em face da Companhia em razão da realização de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital Social; (v) Alterar a redação do caput do Artigo 5º do Estatuto Social a fim de que dele conste a completa integralização do capital social; (vi) Alterar a redação do caput do Artigo 19 e 20 do Estatuto Social; e (vii) Consolidar o Estatuto Social, de acordo com as modificações implementadas em razão das deliberações tomadas nesta.

(VI) **DELIBERAÇÕES:** Dando início aos trabalhos, declarou-se estar aberta a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária. Foi lida e discutida a matéria constante da Ordem do Dia e autorizada a publicação da presente Ata em forma de sumário, nos termos do art. 130, §1º da LSA. Prosseguindo, o Sr. Presidente a colocou em votação os itens da Ordem do Dia, que foram aprovados pela unanimidade dos acionistas:

Em Assembleia Geral Ordinária

(i) **Demonstrações financeiras, contas dos administradores e parecer da KPMG Auditores Independentes Ltda.**

1.1. Os acionistas dispensaram a presença na Assembleia do representante dos auditores independentes da Companhia, conforme autorizado pelo §2º do art. 134 da LSA, e aprovaram, sem restrições, o Relatório da Administração, o Balanço Geral, as Demonstrações Financeiras e o Parecer da KPMG Auditores Independentes Ltda., relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, conforme documentos anexos à presente Ata (Anexo I).

(ii) **Destinação dos lucros**

2.1. Consigna-se que, uma vez que não houve lucro no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, a Diretoria deixou de apresentar proposta de distribuição de dividendos.

Em Assembleia Geral Extraordinária

(iii) **Aumento do capital da Companhia**

3.1. Os acionistas resolvem aumentar o capital social em R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), mediante a emissão de 130.000 (cento e trinta mil) novas ações ordinárias e nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas pelo acionista LOG3 Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.239.982/0001-58, neste ato representado pela administradora OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do ato declaratório n.º 7.446, de 13 de outubro de 2003, com sede na cidade do Rio de Janeiro,

WALD
01 08 20

Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, representada neste ato em conjunto por Sr. PAULO HENRIQUE AMARAL SÁ, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade nº 20.788.384-4, inscrito no CPF nº 116.871.997-60 e por VANESSA RIGOLIZZO REIS, brasileira, casada, especialista jurídica, portadora da cédula de identidade nº 11.587.640-1, inscrita no CPF nº 115.180.587-44, ambos com endereço comercial à Av. das Américas nº 3434, Bloco 07, Grupo 201, Barra da Tijuca, cidade do RG de Janeiro, RJ e integralizadas na forma estabelecida no Boletim de Subscrição anexo à presente Ata (Anexo II), em conformidade com o disposto no art. 170 da LSA.

3.2. Os acionistas da Companhia Drs. Alexandre de Mendonça Wald, Arnaldo Wald Filho, Heloísa de Mendonça Wald Saad, e Maria Amélia de Mendonça Wald, renunciam neste ato expressamente aos seus direitos de preferência na subscrição das novas ações da Companhia ora emitidas.

3.3. Em vista do aumento do capital social ora aprovado, este passa de: R\$12.935.900,00 (doze milhões, novecentos e trinta e cinco mil e novecentos reais), dividido em 12.935.900 (doze milhões, novecentos e trinta e cinco mil e novecentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado, para: R\$13.065.900,00 (treze milhões, sessenta e cinco mil e novecentos reais), dividido em 13.065.900 (treze milhões, sessenta e cinco mil e novecentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado.

(iv) Capitalização dos créditos detidos pelo acionista LOG3 Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia em face da Companhia em razão da realização de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC

4.1. Os acionistas deliberam capitalizar os créditos detidos pelo acionista LOG3 Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia em face da Companhia, decorrentes de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC realizado, para fins de integralização das ações por ele subscritas nesta data.

4.2. Assim, o acionista LOG3 Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia utiliza o crédito que detém em face da Companhia, no valor total de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais) para a integralização de 130.000,00 (cento e trinta mil) ações,

WALD
010823

nominativas e sem valor nominal por ele subscritas, conforme Boletim de Subscrição anexo à presente Ata e planilha abaixo:

Data do AFAC	Valor do AFAC em R\$
28/12/2022	50.000,00
15/03/2023	80.000,00
TOTAL	130.000,00

(v) Alteração a redação do Artigo 5º do Estatuto Social

5.1. Os acionistas decidem alterar a redação do caput do Artigo 5º do Estatuto Social a fim de que dele conste a completa integralização do capital social.

“Artigo 5º

O capital social é de R\$13.065.900,00 (treze milhões, sessenta e cinco mil e novecentos reais), dividido em 13.065.900 (treze milhões, sessenta e cinco mil e novecentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado.

Parágrafo Único. Cada ação ordinária confere a seu titular direito a um voto nas deliberações sociais.”

(vi) Alterar a redação do Parágrafo Segundo do Artigo 19 e do Artigo 20 do Estatuto Social

6.1 Os acionistas resolvem alterar a redação do caput do Artigo 19 e 20 do Estatuto Social a fim de que dele conste o seguinte:

Artigo 19º - Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral, bem como a prática de todos os atos necessários à administração da Companhia, ressalvados aqueles para os quais seja atribuída competência específica à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração.

Parágrafo Segundo – Compete aos Diretores disponibilizar as informações pertinentes relacionadas a contratos com partes relacionadas, acordo de acionistas, programas de opção de aquisição de ações e outros valores mobiliários de emissão da Companhia, quando existentes e vigentes.

JUCESP
01023

Artigo 20º- A representação ativa e passiva da sociedade será exercida pelos Diretores da Companhia.

(vii) Consolidar o Estatuto Social

7.1. Por fim, os acionistas deliberam promover a consolidação do Estatuto Social da Companhia que passa a vigor conforme documento anexo à presente Ata (Anexo III).

(VII) ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente declarou encerrados os trabalhos e suspendeu a Assembleia pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, depois de lida e achada conforme, foi aprovada e assinada pelos presentes.

Certifico que a Ata é cópia fiel da original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 28 de abril de 2023.

ARNOLDO WALD FILHO
Presidente

ALEXANDRE DE MENDONÇA WALD
Secretário

Acionistas:

LOG3 FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
p. OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.
pp. PAULO HENRIQUE AMARAL SÁ e VANESSA RIGOLIZZO REIS

ARNOLDO WALD FILHO

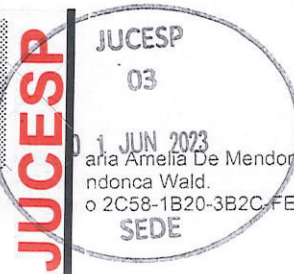
ALEXANDRE DE MENDONÇA WALD

HELOÍSA DE MENDONÇA WALD SAAD

MARIA AMÉLIA DE MENDONÇA WALD

(Página de assinaturas da Ata da AGOE da Embaixira S.A., realizada em 28 de abril de 2023)

Este documento foi assinado digitalmente por Paulo Henrique Amaral Sa, Maria Amélia De Mendonça Wald, Heloísa De Mendonça Wald Saad, Vanessa Rigolizzo Reis, Arnaldo Wald Filho e Alexandre De Mendonça Wald.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 2C58-1B20-3B2C-FEF6.



010320

ANEXO I

EMBAÚVA S.A.

CNPJ/MF nº 11.395.599/0001-26

NIRE 35.300.374.711

13 010520

ANEXO II

EMBAÚVA S.A.
CNPJ/MF nº 11.395.599/0001-26
NIRE 35.300.374.711

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Boletim de subscrição particular do capital social da EMBAÚVA S.A. por **LOG3 FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATEGIA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.239.982/0001-58, neste ato representado por sua administradora, OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, neste ato:

(i) subscreve 130.000 (cento e trinta mil) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, emitidas na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da EMBAÚVA S.A. desta mesma data, ao preço de emissão total de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais); e

(ii) integraliza 130.000 (cento e trinta mil) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, emitidas na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da EMBAÚVA S.A. desta mesma data, no valor total de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), mediante a capitalização de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC realizado no valor total de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais).

São Paulo, 28 de abril de 2023.

LOG3 FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
p. OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.
pp. PAULO HENRIQUE AMARAL SÁ e VANESSA RIGOLIZZO REIS

Arnoldo Wald Filho
Presidente da Mesa

WALD SAAD
01 05 20

ANEXO III

EMBAÚVA S.A.

CNPJ/MF Nº 11.395.599/0001-26
NIRE 35.300.374.711

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO SOCIAL E PRAZO

Artigo 1º - A Companhia tem a denominação de EMBAÚVA S.A., sociedade anônima fechada, que se regerá pelo presente Estatuto, pela Lei n.º 6.404/76 e demais normas legais aplicáveis.

Parágrafo Único – A abertura de capital da Companhia está condicionada à adesão a segmento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, os níveis diferenciados de governança corporativa que atendam aos seguintes requisitos:

- (i) proibição de emissão de partes beneficiárias, pela Companhia;
- (ii) conselho de administração em funcionamento, com mandato unificado de dois anos para os seus membros;
- (iii) obrigação de disponibilização de informações sobre contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas, programas de opção de aquisição de ações e outros valores mobiliários de emissão da companhia, se houver;
- (iv) adesão à Câmara de Arbitragem para resolução de conflitos societários.

Artigo 2º - A Companhia tem a sua sede na Rua Pais de Araújo, 29, 9º andar, conj. 93, sala 2B, Itaim Bibi, CEP 04531-940, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo estabelecer filiais, agências ou sucursais em qualquer ponto do território nacional.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social:

- (a) locação e administração de bens próprios e de terceiros;
- (b) o planejamento, a promoção e a implantação de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive loteamentos e condomínios;
- (c) a intermediação de operações de compra e venda de bens imóveis e serviços,

01/05/20

promovidas por terceiros contratados; e
(d) a participação, como acionista ou quotista, em outras sociedades.

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º - O capital social é de R\$13.065.900,00 (treze milhões, sessenta e cinco mil e novecentos reais), dividido em 13.065.900 (treze milhões, sessenta e cinco mil e novecentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado.

Parágrafo Único. Cada ação ordinária confere a seu titular direito a um voto nas deliberações sociais.”

Artigo 6º - A Companhia não poderá emitir partes beneficiárias.

Artigo 7º - As disposições de acordo de acionistas, celebrado pelos sócios e arquivados na Companhia, com obediência aos termos do artigo 118 e parágrafos da Lei nº 6.404/76, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.303/01, serão observados pela Companhia, que adotará as medidas necessárias para dar efetividade às obrigações e direitos neles estipulados.

Parágrafo Único - As obrigações e responsabilidades resultantes dos acordos de acionistas serão válidas e oponíveis a terceiros, tão logo tenham sido arquivados na sede da Companhia, averbados nos pertinentes livros de registro da Companhia e nos certificados de ações, se emitidos. Os administradores da Companhia zelarão pela observância das disposições contidas nos mencionados acordos e o Presidente da Mesa da Assembleia Geral deverá declarar a nulidade do voto proferido pelo acionista em contrariedade com os termos de tais acordos.

CAPÍTULO III DA ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 8º - A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria.

Artigo 9º - A posse dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria será realizada por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo Administrador empossado, dispensada qualquer garantia de gestão.

Parágrafo Único - Os Administradores permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 10º - A remuneração dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, inclusive benefícios de qualquer natureza e verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor de seus serviços no mercado, serão fixados anualmente pela Assembleia Geral de Acionistas. Se fixada globalmente, caberá ao Conselho de Administração efetuar a distribuição da verba individualmente.

SEÇÃO II CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 11º - O Conselho de Administração será composto de 03 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, e eleitos pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Único - Os conselheiros serão eleitos juntamente com seus respectivos suplentes, os quais não terão direito a qualquer remuneração, enquanto não estiverem exercendo efetivamente o cargo.

Parágrafo Segundo - Nos casos de ausência ou impedimento temporário dos membros do Conselho de Administração o cargo será exercido interinamente pelo respectivo suplente, até a data em que o titular reassumir.

Artigo 12º - A Assembleia Geral de Acionistas designará, quando da eleição dos Conselheiros, o Presidente do Conselho de Administração. Nos casos de ausência ou impedimento temporário, o Presidente será substituído pelo Vice-Presidente, ou, na falta deste, pelo conselheiro mais idoso e assim sucessivamente.

Parágrafo Único - A Presidência do Conselho de Administração não poderá ser exercida por suplente ainda que esteja exercendo interinamente o cargo de

Conselheiro. O suplente somente se tornará apto a exercer a Presidência do órgão após sua investidura no cargo de Conselheiro.

Artigo 13º - Em caso de vaga, renúncia ou impedimento definitivo de qualquer um dos conselheiros, o suplente será investido no cargo de Conselheiro, lavrando-se o termo de posse no livro competente.

Artigo 14º - O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente, no mínimo uma vez por bimestre, e, extraordinariamente, a qualquer tempo, sempre que convocado por seu Presidente ou por seu Vice-Presidente, ou por dois conselheiros, através de carta ou fax, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias. As reuniões realizar-se-ão independentemente de convocação, caso se verifique a presença de todos os conselheiros em exercício.

Artigo 15º - O Conselho de Administração instalar-se-á com a presença da maioria de seus membros, observado o disposto no Artigo 11º, e suas deliberações serão tomadas pela maioria de votos dos conselheiros presentes.

Parágrafo Único - As deliberações do Conselho de Administração serão lavradas em atas no competente livro de Reuniões do Conselho de Administração.

Artigo 16º - São atribuições do Conselho de Administração, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto neste Estatuto:

- (i) Fixar a orientação geral dos negócios da companhia;
- (ii) Eleger e destituir diretores e fixar-lhes as atribuições que não estejam especificamente previstas no Estatuto Social ou em lei;
- (iii) Fiscalizar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração pela companhia, e quaisquer outros atos;
- (iv) Convocar a Assembleia Geral;
- (v) Manifestar-se sobre o relatório da Administração e as contas da Diretoria;
- (vi) Escolher e destituir os auditores independentes, devidamente registrados na CVM;
- (vii) Autorizar a compra de ações da Companhia, para sua permanência em tesouraria, posterior alienação ou cancelamento, nos termos da lei e das disposições regulamentares em vigor;
- (viii) Aprovar o orçamento anual e planos financeiros e de negócios, bem como suas respectivas alterações ou modificações.

SEÇÃO III DIRETORIA

Artigo 17º - A Sociedade será administrada por uma Diretoria composta de, no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 4 (quatro) membros, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral, por maioria de votos dos acionistas, designados, simplesmente, Diretores.

Parágrafo Único - A Diretoria será composta de 1 (um) a 5 (cinco) membros, acionistas ou não, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, sendo um deles designado Diretor Presidente, e os demais designados, simplesmente, diretores.

Artigo 18º - O mandato da Diretoria será de 2 (dois anos), facultada a reeleição.

Artigo 19º - Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral, bem como a prática de todos os atos necessários à administração da Companhia, ressalvados aqueles para os quais seja atribuída competência específica à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração.

Parágrafo Primeiro – São atribuições da Diretoria, observadas as disposições legais aplicáveis e as normas contidas neste Estatuto:

- (i) elaborar o relatório anual da Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas, a serem apresentadas ao Conselho de Administração e à Assembleia Geral;
- (ii) aprovar proposta, a ser submetida à Assembleia Geral, quanto a aumento de capital, novos investimentos e endividamento da Companhia e de suas controladas;
- (iii) celebrar, com expressa autorização da Assembleia Geral, escritura de promessa, de compra e venda, de cessão de direitos e de instituição de garantias, tendo por objeto ativos da Companhia, observadas as disposições legais e o disposto neste Estatuto;
- (iv) elaborar, para aprovação da Assembleia Geral, os orçamentos e investimentos anuais e plurianuais da Companhia

Parágrafo Segundo – Compete aos Diretores disponibilizar as informações pertinentes relacionadas a contratos com partes relacionadas, acordo de acionistas, programas de opção de aquisição de ações e outros valores mobiliários de emissão da Companhia, quando existentes e vigentes.

WALD SAAD
01 08 20

Artigo 20º- A representação ativa e passiva da sociedade será exercida pelos Diretores da Companhia.

Artigo 21º- Os Diretores poderão constituir procuradores, discriminando precisamente os seus poderes e o prazo do mandato.

Parágrafo Único - As procurações serão outorgadas na forma do *caput* deste artigo, com as cláusulas *ad negotia* e/ou *ad judicium*, as quais deverão sempre dispor sobre poderes específicos, não podendo ter prazo de vigência superior a 1 (um) ano e cláusula de substabelecimento, com exceção daquelas outorgadas com os poderes da cláusula *ad judicium*, que poderão vigorar por prazo indeterminado e com a faculdade de serem substabelecidas.

Artigo 22º - Em caso de vaga na Diretoria, na vigência do mandato estatutário, o Conselho de Administração elegerá novo diretor para completar o prazo do mandato.

Artigo 23º - Os Diretores não prestarão caução, em garantia de sua gestão, ficando investidos nos cargos.”

CAPÍTULO IV DO CONSELHO FISCAL

Artigo 24º - O Conselho Fiscal, de funcionamento não permanente, será composto de três membros efetivos e três suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral.

Artigo 25º - Os membros do Conselho Fiscal e seus suplentes exercerão seus cargos até a primeira Assembleia Geral Ordinária que será realizada após a sua eleição, e poderão ser reeleitos.

Artigo 26º - As atribuições e poderes do Conselho Fiscal são os conferidos por lei.

Artigo 27º - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela assembleia que os eleger, não podendo ser inferior, para cada um de seus membros em exercício, a um quinto da que, em média, for atribuída a cada diretor, excluída a participação nos lucros.

CAPÍTULO V DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 28º – A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, até o final do quarto mês

WALD
01 06 20

subsequente ao término do exercício social, para os fins previstos na Lei nº 6.404/76. Serão realizadas assembleias gerais extraordinárias sempre que necessária a deliberação dos acionistas sobre matéria de interesse da Companhia.

Parágrafo Único – Estão submetidas à deliberação por voto de Acionistas representantes de mais de 75% (setenta e cinco por cento) do capital social votante da Companhia:

- a) Alteração do objeto social ou mudança de denominação social da Companhia;
- b) Transferência de controle acionário da Companhia ou de suas controladas;
- c) Aumento de capital e emissão de novas ações, pela Companhia ou por suas controladas, bem como emissão de debêntures, bônus de subscrição e/ou outros valores mobiliários, conversíveis ou não em ações, opções de compra de ações e/ou qualquer outro título conversível em ações da Companhia, sendo expressamente vedada a emissão de partes beneficiárias;
- d) Abertura de capital da Companhia, desde que atendido o disposto no Parágrafo Único do Art. 1º deste Estatuto;
- e) Obtenção de quaisquer créditos, empréstimos, financiamentos ou investimentos, em uma única operação ou em uma série de operações realizadas em um período de 12 (doze) meses, que resultem no endividamento da Companhia em valor igual ou superior a 60 % (sessenta por cento) do capital social, do momento da realização da operação;
- f) Aquisição de participação societária, pela Companhia, a título de coligação ou de controle;
- g) Participação da Companhia em grupos de sociedades, ou em consórcios;
- h) Fusão, incorporação e cisão da Companhia e de sociedades controladas;
- i) Dissolução e liquidação da Companhia e de suas coligadas, elegendo e destituindo o liquidante; e
- j) Requerimento de concordata, falência ou recuperação judicial.

Artigo 29º – Serão eleitos pelos acionistas presentes o Presidente e o Secretário, para composição da mesa que dirigirá os trabalhos da Assembleia.

Artigo 30º - A convocação de Assembleia Geral será realizada pelo Diretor Geral, na forma da lei, especificando a ordem do dia, data, hora e local da reunião.

Artigo 31º - As deliberações da Companhia somente serão consideradas como aprovadas se assim o forem por acionistas que representem, quando da realização da respectiva Assembleia Geral, a maioria das ações com direito a voto.

CAPÍTULO VI DO EXERCÍCIO SOCIAL

Artigo 32º - O exercício social terá a duração de um ano, iniciando-se em 01 de janeiro e terminando em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 33º - Ao final de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar, com base nas disposições legais pertinentes, as demonstrações financeiras exigíveis.

Artigo 34º - As demonstrações financeiras deverão ser auditadas por auditores independentes, devidamente registrados na CVM, escolhidos e destituídos pelo Conselho de Administração.

Artigo 35º - Além das demonstrações financeiras anuais, os acionistas poderão deliberar, em Assembleia Geral, que sejam levantados balanços intermediários, em períodos menores, para efeito de distribuição de lucros, redução de capital ou operações que envolvam a Companhia em fusões, incorporações ou cisões, de acordo com as disposições legais vigentes.

Artigo 36º – Juntamente com as demonstrações financeiras, a Diretoria apresentará proposta de destinação dos lucros do exercício, observadas as disposições legais e estatutárias pertinentes.

Parágrafo Único - Após as deduções legais, o lucro líquido será preferencialmente destinado ao pagamento de dividendos e de juros sobre capital próprio dos acionistas, observados os planos de negócios para os projetos da Companhia.

Artigo 37º - Os dividendos não reclamados dentro de 3 (três) anos, a contar da data do anúncio de seu pagamento, prescreverão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VII DA CLÁUSULA COMPROMISSÁRIA DE ARBITRAGEM

Artigo 38º - A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei 6.404/76 e no Estatuto Social da Companhia.

JUCEPAR
01 05 20

CAPÍTULO VIII DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 39º - A Companhia entrará em liquidação nos casos legais, competindo à Assembleia Geral estabelecer o modo da liquidação e nomear o liquidante e o Conselho Fiscal que devam funcionar durante o período da liquidação.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/2C58-1B20-3B2C-FEF6> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 2C58-1B20-3B2C-FEF6



Hash do Documento

BD0825969E1E1020C7C1930FCFE95E31288C21B9A1FED7376C0425591CDD4DD4

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 25/05/2023 é(são) :

- PAULO HENRIQUE AMARAL SÁ - 116.871.997-60 em 25/05/2023 14:42 UTC-03:00
Nome no certificado: Paulo Henrique Amaral Sa
Tipo: Certificado Digital
- Maria Amélia de Mendonça Wald - 835.470.887-04 em 23/05/2023 16:29 UTC-03:00
Nome no certificado: Maria Amelia De Mendonca Wald
Tipo: Certificado Digital
- Heloísa De Mendonça Wald - 887.218.767-20 em 23/05/2023 16:27 UTC-03:00
Nome no certificado: Heloisa De Mendonca Wald Saad
Tipo: Certificado Digital
- VANESSA RIGOLIZZO REIS - 115.180.587-44 em 23/05/2023 16:26 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Arnaldo Wald Filho - 768.907.327-15 em 23/05/2023 16:26 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Alexandre de Mendonça Wald - 532.910.007-06 em 23/05/2023 16:25 UTC-03:00
Nome no certificado: Alexandre De Mendonca Wald
Tipo: Certificado Digital



WUOLAP
01 06 20



CNPJ	Razão Social	Data de Publicação	Hash de Publicação
11.395.599/0001-26	EMBAUVA S.A.	02/05/2023 16:50:51	553969EF02533B06899F627F9CA7D0F07AF3EF20

Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (Ata AG)

Data de Início	Data de Fim	Consolidada	Origem
21/07/2022	-	-	Participante-Upload

Título
AGOE realizada em 21.07.2022

Descrição

Anexos

Tipo de Anexo	Título	Descrição
---------------	--------	-----------

Publicante

Nome	CPF/CNPJ	Data Publicação	Perfil	Tipo de Acesso
FRANCESCO PIETRO JULIANO:02136945815	021.369.458-15	02/05/2023 16:50:51	Procurador	Certificado Digital



CNPJ	Razão Social	Data de Publicação	Hash de Publicação
11.395.599/0001-26	EMBAUVA S.A.	02/05/2023 16:56:20	53B90E0E3E11CFFC34FA5F22019FC43A5757DDF8

Balço Patrimonial (BP)

Data de Início	Data de Fim	Consolidada	Origem
01/01/2022	31/12/2022	Não	Participante-Upload

Título
Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Relatório de Auditoria Exerc.2021 e 2022

Descrição

Anexos

Tipo de Anexo

Título

Descrição

Publicante

Nome	CPF/CNPJ	Data Publicação	Perfil	Tipo de Acesso
FRANCESCO PIETRO JULIANO:02136945815	021.369.458-15	02/05/2023 16:56:20	Procurador	Certificado Digital

JUCESP
01 05 20

Embaúva S.A.

**Demonstrações Financeiras em 31 de
dezembro de 2022 e 2021**

JUCEB
01 06 20

Embaúva S.A.
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Diretores

Embaúva S.A

São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras da Embaúva S.A (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos e possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Embaúva S.A em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas.

Base para opinião com ressalva

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui propriedade para investimento no montante de R\$ 11.266.293 mensurada pelo valor de custo. A Companhia está sujeita à norma aplicável para pequenas e médias empresas – PME, na qual requer que a propriedade para investimento, cujo valor justo pode ser avaliado de forma confiável, seja avaliada pelo valor justo a cada balanço com as alterações no valor justo reconhecidas no resultado. A Companhia elaborou laudos de avaliação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, para obtenção do valor justo de sua propriedade para investimento, no qual resultou nos montantes de R\$ 55.436.519 e 59.724.713 respectivamente.

Com isso, em 31 de dezembro de 2022, a Companhia efetuou o registro do ajuste do valor justo desta propriedade para investimento no montante de R\$ 42.767.135, líquido de impostos, sendo este ajuste efetuado integralmente na rubrica de ajustes de exercícios anteriores na demonstração do patrimônio líquido, sem ter sido efetuada a retificação dos valores correspondentes conforme requerido pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa Contábil e Retificação de Erro, bem como os efeitos nos exercícios correspondentes.

Em decorrência desse assunto, a demonstração do patrimônio líquido está apresentada de forma incorreta, bem como o lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 está apresentado a maior em R\$ 4.357.032, líquido dos efeitos tributários. Adicionalmente, não nos foi possível determinar se teria havido necessidade de efetuar ajustes em relação ao resultado em 31 de dezembro de 2021, uma vez que não obtivemos acesso aos laudos de avaliação de 31 de dezembro de 2020.

Adicionalmente, na data base de 31 de dezembro de 2021, a rubrica de propriedade para investimento está apresentada a menor em R\$ 48.458.420, a de impostos diferidos passivos a menor em R\$ 1.492.519 e a demonstração do patrimônio líquido está apresentada a menor em R\$ 46.965.901 líquida dos impostos.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Outros assuntos

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

O balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 2 de junho de 2022, sem modificação.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.




- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 20 de Abril de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP


Thais de Lima Rodrigues Leandrini
Contador CRC-1SP280836/O-5



Embaúva S.A.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	2022	2021	PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO	Nota explicativa	2022	2021
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	53.322	296.811	Fornecedores	6	5.740	5.740
Outros créditos		-	932	Obrigações sociais e fiscais		108	13.973
Total do ativo circulante		<u>53.322</u>	<u>297.743</u>	Total do passivo circulante		<u>5.848</u>	<u>19.713</u>
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Propriedades para investimento:	5	55.436.519	11.266.293	Provisões fiscais diferidas	11.b	1.195.792	-
Total do ativo não circulante		<u>55.436.519</u>	<u>11.266.293</u>	Adiantamentos para futuro aumento de capital	7	50.000	860.000
				Total do passivo não circulante		<u>1.245.792</u>	<u>860.000</u>
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social	8	12.935.900	12.075.900
				Reserva de lucros realizar	8	42.767.135	-
				Prejuízos acumulados		(1.464.834)	(1.391.577)
				Total do patrimônio líquido		<u>54.238.201</u>	<u>10.684.323</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>55.489.841</u>	<u>11.564.036</u>	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>55.489.841</u>	<u>11.564.036</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Embaúva S.A.

Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em reais - R\$)

	Nota explicativa	2022	2021
DESPESAS OPERACIONAIS			
Despesas administrativas	9	(85.822)	(77.527)
Despesas tributárias	9	(1.650)	(1.111)
		<hr/>	<hr/>
PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(87.472)	(78.638)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	10	20.488	837
Despesas financeiras	10	(1.356)	(1.261)
		<hr/>	<hr/>
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(68.340)	(79.062)
Imposto de renda	11	(3.073)	(126)
Contribuição social	11	(1.844)	(75)
		<hr/>	<hr/>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(73.257)</u>	<u>(79.263)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Embaúva S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em reais - R\$)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(73.257)	(79.263)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(73.257)</u>	<u>(79.263)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

WUOLAN
01 05 20

Embaúva S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reserva de lucros a realizar	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
		Capital subscrito	Capital integralizado			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		<u>12.075.900</u>	<u>12.075.900</u>	-	(1.312.314)	<u>10.763.586</u>
Prejuízo do exercício					(79.263)	(79.263)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		<u>12.075.900</u>	<u>12.075.900</u>	-	(1.391.577)	<u>10.684.323</u>
Aumento de capital	7	860.000	860.000			860.000
Prejuízo do exercício		-	-		(73.257)	(73.257)
Ajuste de exercícios anteriores	5			42.767.135	-	42.767.135
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		<u>12.935.900</u>	<u>12.935.900</u>	<u>42.767.135</u>	<u>(1.464.834)</u>	<u>54.238.201</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Embaúva S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em reais - R\$)

	Nota explicativa	<u>2022</u>	<u>2021</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Prejuízo do exercício		(73.257)	(79.263)
Variações do ativos e passivos operacionais:			
(Acréscimo)/decréscimos de outros créditos		932	26
Acréscimos (decréscimos) de fornecedores	6	-	740
Acréscimo (decréscimo) de obrigações sociais e fiscais		108	12.885
Juros pagos		<u>(13.973)</u>	<u>-</u>
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		<u>(86.190)</u>	<u>(65.612)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS			
Aumento de capital social		-	-
Adições em propriedade para investimento	5	<u>(207.299)</u>	<u>(390.488)</u>
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		<u>(207.299)</u>	<u>(390.488)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Empréstimos de mútuos	12	-	(190.000)
Adiantamentos para futuro aumento de capital	7	<u>50.000</u>	<u>860.000</u>
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		<u>50.000</u>	<u>670.000</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DOS SALDOS DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(243.489)</u>	<u>213.900</u>
Saldo no início do exercício	4	296.811	82.911
Saldo no fim do exercício	4	53.322	296.811
AUMENTO (REDUÇÃO) DOS SALDOS DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(243.489)</u>	<u>213.900</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JUL 2022

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores expressos em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A Embaúva S.A. ("Companhia") foi constituída em 4 de dezembro de 2009, com sede na Rua Pais de Araujo, nº 29 - 9º andar, Conj. 93 - Sala 2B, tem por objeto social as atividades de: a) locação e administração de bens próprios e de terceiros; b) o planejamento, a promoção e a implantação de empreendimentos imobiliários; c) a intermediação de operações de compra e venda de bens imóveis e serviços; e d) a participação, como acionista ou quotista, em outras sociedades. Constituída sob a forma de sociedade anônima de capital fechado, atualmente encontra-se em fase pré-operacional.

Em 2011, adquiriu uma área rural, no município de Indaiatuba, localizado na Fazenda EMBAUVA, Gleba B. tipo de logradouro Estrada, nome do logradouro VELHA INDAIATUBA A SALTO, com área total de 96,4 há (hectares).

A Administração da Companhia está em processo de prospecção de parceiros e aguardando as melhores condições de mercado para a consecução do projeto a ser desenvolvido, bem como em processo de obtenção de licença perante os órgãos competentes. A Companhia tem o apoio financeiro necessário de seus acionistas que realizam aportes de recursos financeiros para fazer frente às despesas inerentes aos projetos e estudos de viabilidade na construção do empreendimento. No decorrer dos exercícios de 2022 foram efetuados aportes em linha com o descrito acima.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, especificamente o pronunciamento técnico PME - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas (NBC TG 1000 e pronunciamento técnico CPC PME (R1)), emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma. As demonstrações financeiras da Companhia são apresentadas em reais - R\$, que é a moeda funcional e de apresentação. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

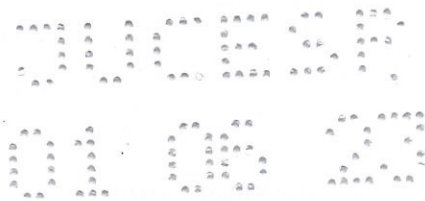
3 Resumo das principais práticas contábeis

a. Apropriação das receitas, dos custos e das despesas

A Companhia encontra-se em fase pré-operacional, portanto, não apresenta receitas da atividade fim, somente algumas despesas com materiais de consumo, honorários de serviços contábeis, pagamentos de taxas e emolumentos, necessários à sua constituição e manutenção, os quais foram reconhecidos conforme regime de competência do exercício.

b. Instrumentos financeiros

O reconhecimento, a mensuração e a evidenciação dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia são registrados ao custo amortizado ou ao valor justo.



A Companhia reconhece um ativo financeiro por seu valor justo, incluindo o pagamento dos juros, quando aplicável.

A Companhia reconhece os passivos financeiros inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado por meio do método de juros efetivos.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

d. Propriedades para investimento

Reconhecimento e mensuração

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício em rubrica específica.

A Companhia alterou a política contabilização de suas propriedades para investimentos anteriormente mensuradas pelo custo de aquisição com avaliação periódica da recuperabilidade para a mensuração pelo valor justo da propriedade. A mudança se deu por conta da adequação da exigência da norma aplicável para pequenas e médias empresas – PME, na qual requer que a propriedade para investimento, cujo valor justo pode ser avaliado de forma confiável, sem custo ou esforço excessivos, é avaliada pelo valor justo a cada balanço com as alterações no valor justo reconhecidas no resultado.

A Companhia efetuou o ajuste acumulado e de anos anteriores e o ajuste do exercício corrente do valor justo na demonstração das mutações do patrimônio líquido no montante de R\$ 42.767.135, líquidos dos impostos.

e. Passivo circulante

Composto pelas obrigações com fornecedores, comerciais e societárias, registradas pelos valores conhecidos e/ou calculáveis acrescidos dos encargos financeiros, quando aplicável, e ajustados a valor presente pela taxa efetiva de juros.

f. Imposto de renda e contribuição social

As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação do lucro presumido. Esta apuração consiste na presunção sobre as receitas brutas.

O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederam R\$240.000 no período de 12 meses, enquanto a contribuição social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável reconhecido pelo

regime de competência, sobre uma base reduzida, ou seja, distinta conforme receita correspondente:

Classificação da receita	Percentual presumido
Receitas das atividades operacionais	32%
Receitas financeiras	100%

h) Impostos diferidos

O imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço e está atrelado basicamente ao ajuste do valor justo da propriedade para investimento. O imposto diferido foi calculado à alíquota de 25% para imposto de renda e 9% para Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%), que conjuntamente, totalizam 34% sobre a base presumida de 8% para Imposto de Renda e 12% para Contribuição Social, uma vez que é a base fiscal consistente com a forma esperada de liquidação do ativo.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Representado por saldo em bancos conta movimento e aplicações financeiras, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Bancos	10	10
Aplicações financeiras (*)	<u>53.312</u>	<u>296.801</u>
Total	<u>53.322</u>	<u>296.811</u>

(*) Trata-se de aplicações compromissadas DI do Banco Itaú Unibanco com rentabilidade média anual de 2021 e 2022, de 94% do certificado de depósito interbancário – CDI, e liquidez diária.

5 Propriedade para investimento

A propriedade para investimento é constituída por terrenos a serem edificados e construções em andamento que correspondem aos gastos com pesquisas, estudos, planejamentos e desenvolvimento de projetos.

Em 31 de dezembro de 2022 foi registrado contabilmente o valor justo apurado com base em laudo de avaliação, conforme demonstrativo abaixo:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Terrenos	8.000.000	8.000.000
Ajuste a valor justo	43.962.927	-
Construções em andamento	<u>3.473.592</u>	<u>3.266.292</u>
Total	<u>55.436.519</u>	<u>11.266.292</u>

Até 31 de dezembro de 2021, o valor das propriedades para investimento era avaliado periodicamente para fins de redução ao valor recuperável (“impairment”), e não foi identificada necessidade de reconhecimento de provisão para redução ao valor recuperável destes ativos na data base destas demonstrações financeiras uma vez que o valor foi de R\$ 59.724.713. A partir de 1º de janeiro de 2022, houve o registro do valor justo da propriedade para investimento.

JUL 27
01 06 23

Em ambos exercícios, a Companhia contratou especialista externo, a Rio Branco Consultores Associados, que elaborou o laudo desse ativo pelo método comparativo de dados do mercado. Por essa metodologia, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

Movimentação das propriedades para investimento

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	11.266.293	10.875.804
Custos incorridos	207.299	390.489
Ajuste ao valor justo	43.962.927	-
Saldo final	<u>55.436.519</u>	<u>11.266.293</u>

6 Fornecedores

O saldo de fornecedores de R\$ 5.740 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 5.740 em 2021) é composto, basicamente, por fornecedores de serviços de engenharia, serviços de pesquisas, planejamento e serviços contábeis.

7 Adiantamentos para futuro aumento de capital - AFAC

Durante o ano de 2021 foram efetuados aportes a título de adiantamentos para futuro aumento de capital no valor total de R\$ 860.000, permanecendo esse saldo em 31 de dezembro de 2021, pois, não houve aumento de capital no exercício. Durante o ano de 2022 foram efetuados aportes a título de adiantamentos para futuro aumento de capital no valor total de R\$ 50.000, permanecendo um saldo em 31 de dezembro de 2022 de R\$ 50.000, pois, em 2022 houve aumento de capital no exercício de R\$ 860.000.

Os registros dos AFACs foram registrados no passivo não circulante da Companhia.

O montante de AFAC nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é o seguinte:

Acionista	2022	2021
LOG 3 Fundo de Investimento em Participações	<u>50.000</u>	<u>860.000</u>
Total	<u>50.000</u>	<u>860.000</u>

8 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022 o capital social subscrito é de R\$ 12.935.900 (em 2021, o capital social subscrito era de R\$12.075.900), representado por 12.935.900 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (em 2021 era representado por 12.075.900 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal).

No decorrer de 2022, houve aumento do capital social em R\$ 860.000.

UNIVERSIDADE
DE SÃO PAULO

A composição acionária é a seguinte:

Acionista	Número de ações subscritas	Capital social integralizado (em R\$)
LOG 3 Fundo de Investimento em Participações	12.105.900	12.105.900
Alexandre de Mendonça Wald	359.667	359.667
Arnoldo Wald Filho	359.667	359.667
Heloisa de Mendonça Wald Saad	55.333	55.333
Maria Amélia de Mendonça Wald	55.333	55.333
	<hr/>	<hr/>
Total	12.935.900	12.935.900

Reserva de lucros a realizar

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia registrou o ajuste oriundo da mensuração ao valor justo acumulado da propriedade para investimento. O valor foi efetuado em conta do Patrimônio Líquido denominada como Reserva de lucros a realizar no montante de R\$ 42.767.135, líquido dos impostos.

Destinação do resultado do exercício

Os acionistas concordam que a Companhia deverá distribuir anualmente 100% do lucro apurado no respectivo exercício, observadas as reservas e as limitações legais, conforme legislação. Em 2022 e 2021, o resultado não foi distribuído em função da absorção do prejuízo acumulado.

9 Despesas operacionais

Descrição	2022	2021
Despesas administrativas:		
Serviços prestados	(85.822)	(77.129)
Despesas com taxas e emolumentos	(1.650)	(298)
Outras despesas	-	(100)
	<hr/>	<hr/>
	(87.472)	(77.527)
Despesas tributárias:	-	(1.111)
	<hr/>	<hr/>
Total	(87.472)	(78.638)

10 Resultado financeiro

Descrição	2022	2021
Receitas financeiras:		
Rendimentos sobre aplicações financeiras	20.488	837
Despesas financeiras:		
Despesas e tarifas bancárias	(1.356)	(1.261)
	<hr/>	<hr/>
Resultado financeiro	19.132	(424)

DUPLO
01 06 20

11 Imposto de renda e contribuição social

a. Impostos correntes:

	2022		2021	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Receitas financeiras	20.488	20.488	837	837
Alíquota de imposto de renda e contribuição social	15%	9%	15%	9%
Imposto de renda e contribuição social registrados no resultado do exercício	<u>(3.073)</u>	<u>(1.844)</u>	<u>(126)</u>	<u>(75)</u>

b. Impostos diferidos:

	2022	
	IRPJ	CSLL
Ajuste ao valor justo sobre a propriedade	43.962.927	43.962.927
(-) Presunção – 8%	3.517.034	3.517.034
Alíquota de imposto de renda e contribuição social	25%	9%
Imposto de renda e contribuição social diferidos registrados no patrimônio líquido	<u>879.259</u>	<u>316.533</u>

12 Partes relacionadas

Aportes de recursos efetuados pelos acionistas da Companhia para cobertura de despesas e gastos diversos que foram liquidados no decorrer do exercício de 2021 sem nenhuma remuneração a título de juros.

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a Companhia identificou as seguintes pessoas físicas ou jurídicas como partes relacionadas:

- LOG 3 Fundo de Investimento em Participações;
- Arnoldo Wald Filho;
- Alexandre de Mendonça Wald;
- Heloisa de Mendonça Wald Saad; e
- Maria Amélia de Mendonça Wald.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, não houve remuneração aos Administradores.

13 Provisão para riscos

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a Companhia não é parte integrante em ações judiciais, tributárias e trabalhistas e outros processos administrativos. Portanto, não constituiu provisão para perdas prováveis estimadas e nem divulgou perdas possíveis.

JUL 23
01 08 23

14 Instrumentos financeiros

Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são compostos pelo caixa e equivalentes de caixa, por outros créditos e por fornecedores.

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial estão mensurados ao custo amortizado e, equivale, aproximadamente, ao seu valor justo. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, e nem realizou operações com derivativos.

15 Aprovação das demonstrações financeiras

A Diretoria da Companhia aprovou as demonstrações financeiras em 20 de abril de 2023.

* * *

Embaúva S.A.

ALEXANDRE DE MENDONCA
WALD:53291000706

Assinado de forma digital por
ALEXANDRE DE MENDONCA
WALD:53291000706
Dados: 2023.04.28 14:21:26 -03'00'

Alexandre de Mendonça Wald

Diretoria

ARNOLDO WALD FILHO:7689073271
5

Assinado de forma digital por
ARNOLDO WALD
FILHO:76890732715
Dados: 2023.04.28 14:25:07
-03'00'

Arnoldo Wald Filho
Diretor

FRANCESCO PIETRO JULIANO:02136945
815

Assinado de forma digital por
FRANCESCO PIETRO
JULIANO:0213694515
Dados: 2023.04.28 14:16:51
-03'00'

Francesco Pietro Juliano
Contador
CRC nº 1 SP 048713/O-1