

**PEPPERVIX S/A EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS**

CNPJ 05.842.491/0001-31 e NIRE 32300027270

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 04/09/2024.**

**DATA, HORA E LOCAL:** Aos quatro dias do mês de setembro do ano dois mil e vinte e quatro, às 17:00h, na sede da sociedade, localizada na Rua Joaquim Lírio, 455, Sala 201 do Ed. Pátio Praia Shopping, bairro Praia do Canto, Vitória/ES, CEP 29.055-460.

**PRESENCAS:** Acionistas representando 100% (cem por cento) do capital social.

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada, face à presença da totalidade dos acionistas, na forma prevista pelo Artigo 124, § 4º, da Lei 6.404/76.

**MESA:** Composta a mesa com o acionista Miguel Carneiro Mendonça na Presidência e a acionista Annelise Batalha Gaspar de Oliveira Mendonça, na Secretaria.

**ORDEM DO DIA:** **1)** Deliberar sobre a proposta para aumento de capital social com integralização total pelos acionistas MIGUEL CARNEIRO MENDONÇA e ANNELISE GASPAS DE OLIVEIRA MENDONÇA, através de bens imóveis de sua propriedade; **2)** Aprovação de um novo Boletim de Subscrição do capital social.

**DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE:** **(1)** Foi aprovado por unanimidade o aumento do capital social de R\$ 15.332.066,00 (quinze milhões, trezentos trinta e dois mil, quinhentos e sessenta e seis reais) para R\$ 16.652.940,00 (dezesseis milhões, seiscentos cinquenta e dois mil, novecentos e quarenta reais), que são divididos em 16.652.940 (dezesseis milhões, seiscentas e cinquenta e duas mil, novecentas e quarenta) ações ordinárias nominativas, com valor de R\$ 1,00 cada uma, cuja subscrição e integralização referente o valor do aumento é efetuada por meio de bens imóveis de propriedade dos acionistas MIGUEL CARNEIRO MENDONÇA e ANNELISE GASPAS DE OLIVEIRA MENDONÇA, cujos valores de avaliação, somados, importam no valor total de R\$ 1.320.874,00 (um milhão, trezentos e vinte mil, oitocentos e setenta e quatro reais), sendo: **(i)** Apartamento 501 do Edifício PRAIA PARK, situado à Avenida Saturnino de Brito, 1001, Praia do Canto, Vitória – ES, com as seguintes compartimentações e pisos: 01 (uma) varanda com pisos em granito com paredes revestidas em cerâmica, 01 (uma) sala de jantar / living, 01 (um) hall, 01 (uma) sala de almoço com pisos em granito, 02 (dois) quartos, 01 (uma) suíte, 01 (uma) suíte máster, 01 (um) closet com pisos em friso de madeira, 03 (três) banheiros com pisos em granito com paredes revestidas em granito e epóxi, 01 (um) lavabo com pisos em granito com paredes revestidas com epóxi, 01 (uma) cozinha com pisos em granito com paredes revestidas com azulejos e tinta acrílica, 01 (uma) área de serviço com pisos em granito e paredes totalmente azulejadas, 01 (um) banheiro com pisos em cerâmicas com paredes totalmente azulejadas, 01 (um) quarto de empregada com pisos em cerâmicas, e respectiva fração ideal de 0,035711, do terreno medindo 1.683,00m<sup>2</sup>, sendo 1.183,00m<sup>2</sup> de terreno alodial e 500,00m<sup>2</sup> de terreno de marinha, área total essa que se confronta por seus diversos lados com Norma Maria Gianordoli, Adelson da Mota Pinto, representando os herdeiros de Catharina Sasemburgo, Emília Bumachar e Cond. Do Ed. Dijon, com Inscrição Fiscal do IPTU

10564250 e Inscrição Imobiliária do IPTU 05.03.061.0280.010 Fc 3, registrado sob matrícula nº. 35.651, Livro Registro Geral nº. 2., perante Cartório de Registro Geral de Imóveis 2ª Zona Vitória – ES, avaliado pelo valor de R\$ 209.052,00 (duzentos e nove mil e cinquenta e dois reais); e (ii) Vaga de garagem do Edifício PRAIA PARK, situado na Av. Saturnino de Brito, nº. 1001, Praia do Canto, Vitória – ES, a respectiva fração ideal de 0,001724 do terreno medindo 1.683,00m<sup>2</sup>, sendo, 1.183,00m<sup>2</sup> de terreno alodial e 500m<sup>2</sup> de domínio útil sobre o terreno de marinha, inscrito na Prefeitura Municipal de Vitória sob o número 10572430 e na Secretaria do Patrimônio da União do Estado do Espírito Santo sob o RIP número 57050034568-90, com Inscrição imobiliária do IPTU 05.03.061.0280.092Fc03, registrado sob matrícula nº. 35760, Livro Registro nº. 2, perante Cartório de Registro Geral de Imóveis 2ª Zona Vitória – ES, avaliado no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais); e (iii) Apartamento 281-B, localizado no 28º pavimento da Torre B, integrante do “Condomínio Grand Habitarte”, situado na Rua Michigan, 560, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com área privativa coberta de 158,600m<sup>2</sup> (incluído a área de 3,100m<sup>2</sup> referente ao depósito privativo número 207, localizado no 4º subsolo), a área comum coberta de 106,362m<sup>2</sup>, a área comum descoberta de 40,531m<sup>2</sup>, totalizando a área comum de 146,893m<sup>2</sup>, aqui incluído o direito ao uso de 03 vagas de garagem (sendo uma delas vaga solta) para estacionamento de veículos em locais individuais e indeterminados, que poderão ser utilizadas com ou sem auxílio de manobristas, conforme estabelecido pelo condomínio, encerrando a área de 305,493m<sup>2</sup>, equivalente a fração ideal de 0,4296% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio, cadastrado na municipalidade sob o número 085.124.0002-1, registrado sob matrícula nº. 282.595, Livro Registro nº. 2, Registro Geral, Ficha 001, perante 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, avaliado no valor de R\$ 1.061.822,00 (um milhão, sessenta e um mil, oitocentos e vinte e dois reais); tudo em conformidade com Laudo de Avaliação elaborado pela empresa SR AUDITORES E CONSULTORES S/S, sociedade simples pura, estabelecida na Rua Doutor Bolivar de Abreu, 45, Bento Ferreira, CEP 29050-685, no Município de Vitória, Estado do Espírito Santo, inscrita no CNPJ-MF sob nº. 01.350.715/0001-37 e no CRC-ES sob nº. 1935, neste ato representada pelo seu sócio administrador João Alfredo de Souza Ramos, brasileiro, casado, contador, residente e domiciliado em Vitória – ES, portador da identidade nº. 162.802 SSP-ES, inscrito no CPF nº. 243.565.577-00 e no CRC-ES sob nº. 002289/0-7, que integra o Anexo II, que faz parte integrante desta Ata; **(1.1)** Considerando que o imóvel referido na alínea “iii” imediatamente anterior foi alienado fiduciariamente ao banco BANESTES S.A – BANCO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, em garantia do pagamento de financiamento bancário firmado pelos acionistas MIGUEL CARNEIRO MENDONÇA e ANNEISE GASPAS DE OLIVEIRA MENDONÇA, quando da aquisição do dito imóvel, conforme contrato particular de compra e venda, com financiamento e pacto objeto de alienação fiduciária em garantia firmado em 02.02.2023, e que ainda resta saldo devedor a quitar, no valor de R\$ 1.908.162,50 (um milhão, novecentos e oito mil, cento e sessenta e dois reais e cinquenta centavos), decorrente do referido financiamento; Foi deliberado, ainda, que, em razão da integralização do respectivo imóvel de que trata o item iii, nesta oportunidade também aprovada, a PEPPERVIX S/A EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS, passará a ser responsável pelo pagamento das parcelas vincendas decorrentes do financiamento bancário em questão. **(2)** Em consequência do aumento do

capital, foi aprovado um novo Boletim de Subscrição do capital social, denominado Anexo I, que também faz parte integrante desta Ata.

**ESCLARECIMENTOS:** (a) O presidente da assembleia pede a palavra e esclarece a todos os presentes que o Artigo 5º. do estatuto social da PEPPERVIX S/A EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS passa a vigor com a seguinte redação: “Artigo 5º. - O capital social é R\$ 16.652.940,00 (dezesseis milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, novecentos e quarenta reais), que são divididos em 16.652.940 (dezesseis milhões, seiscentas e cinquenta e duas mil, novecentas e quarenta) ações ordinárias nominativas, com valor de R\$ 1,00 (um real) cada. (b) É esclarecido ainda e declarado pelos presentes, que essa Assembleia atendeu a todas as formalidades legais exigidas por Lei.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, o presidente da mesa encerrou a Assembleia da qual foi lavrada a presente Ata, que, após lida, foi aprovada e assinada por todos os presentes, sem qualquer restrição.

**ASSINATURAS:** Miguel Carneiro Mendonça – Presidente da Assembleia e Annelise Batalha Gaspar de Oliveira Mendonça – Secretária da Assembleia. Acionistas: Annelise Batalha Gaspar de Oliveira Mendonça, Miguel Carneiro Mendonça. Constitui a presente ata cópia fiel do que consta no Livro de Registro de Atas das Assembleias Gerais.

MIGUEL CARNEIRO MENDONÇA

Presidente da assembleia

ANNELISE BATALHA GASPAR DE OLIVEIRA MENDONÇA

Secretaria da assembleia

**ANEXO I**

Boletim de subscrição do capital social da **PEPPERVIX S/A EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS**, no valor de R\$ 16.652.940,00 (dezesseis milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, novecentos e quarenta reais), que são divididos em 16.652.940 (dezesseis milhões, seiscentas e cinquenta e duas mil, novecentas e quarenta) ações ordinárias nominativas, com valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, detidas pelos acionistas nesta data.

<b>ACIONISTAS</b>	<b>Ações Ordinárias</b>	<b>R\$</b>
1 <b>MIGUEL CARNEIRO MENDONÇA</b> , brasileiro, casado sob regime de comunhão universal de bens, empresário, residente e domiciliado à Avenida Saturnino de Brito, nº. 1.001, Apto. 501, Bairro Praia do Canto, VITÓRIA/ES, CEP 29.055-245, filho de Jenkins Mendonça e Eutília Curry Carneiro Mendonça, nascido em 12/03/1957, natural de Pancas/ES, portador da carteira de identidade nº. 293.640 SSP/ES em 29/04/1980 e C.P.F. nº. 620.700.537-68.	16.582.586	16.582.586,00
2 <b>ANNELISE BATALHA GASPAR DE OLIVEIRA MENDONÇA</b> , brasileira, casada sob regime de comunhão universal de bens, empresária, residente e domiciliada à Avenida Saturnino de Brito, nº. 1.001, Apto. 501, Bairro Praia do Canto, VITÓRIA/ES, CEP 29.055-245, filha de Roberto Fontes Gaspar de Oliveira e Maria Cecília Batalha Gaspar de Oliveira, nascida em 21/09/1962, natural de Vitória/ES, portadora da carteira de identidade nº. 501.724 SSP/ES em 22/08/1979 e C.P.F. nº. 822.648.807-91.	70.354	70.354,00
<b>TOTAL</b>	<b>16.652.940</b>	<b>16.652.940,00</b>

Vitória/ES, 04 de setembro de 2024.

MIGUEL CARNEIRO MENDONÇA

ANNELISE BATALHA GASPAR DE  
OLIVEIRA MENDONÇA

**ANEXO II****LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS  
AO VALOR PATRIMONIAL EM 04 DE SETEMBRO DE 2024.**

**SR AUDITORES E CONSULTORES S/S**, sociedade simples pura, estabelecida na Rua Doutor Bolivar de Abreu, 45, Bento Ferreira, CEP 29050-685, no Município de Vitória, Estado do Espírito Santo, inscrita no CNPJ-MF sob nº. 01.350.715/0001-37 e no CRC-ES sob nº. 1935, neste ato representada pelo seu sócio administrador **João Alfredo de Souza Ramos**, brasileiro, casado, contador, residente e domiciliado em Vitória – ES, portador da identidade nº. 162.802 SSP-ES, inscrito no CPF nº. 243.565.577-00 e no CRC-ES sob nº. 002289/0-7, indicada por **Miguel Carneiro Mendonça e Annelise Batalha Gaspar de Oliveira Mendonça**, casados e residentes em Vitória, Estado do Espírito Santo (ES), na Avenida Saturnino de Brito, 1001, Apto 501, Praia do Canto, CEP 29055-245, inscritos nos CPF 620.700.537-68 e 822.648.807-91, respectivamente, para proceder à avaliação dos bens imóveis, em conformidade com as disposições do artigo 8º da Lei nº. 6.404/76 e com os critérios e formas específicos estabelecidos no presente Laudo de Avaliação.

**1 – OBJETIVO:**

O presente laudo de avaliação objetiva a incorporação pelo valor constante da declaração de bens (IRPF), na data de 04 de setembro de 2024, dos bens imóveis adiante descritos de propriedade de MIGUEL CARNEIRO MENDONÇA e ANNELISE BATALHA GASPARD DE OLIVEIRA MENDONÇA, brasileiros, casados sob o regime universal de bens.

**2 – ELEMENTOS PATRIMONIAIS A SEREM AVALIADOS:**

Constitui objeto da avaliação os imóveis urbanos adiante descritos, em nome de Miguel Carneiro Mendonça e Annelise Batalha Gaspar de Oliveira Mendonça:

Item	Descrição do Bem	Cartório	Matrícula/Livro	Valor em R\$
01	Apartamento 501 do Edifício PRAIA PARK, situado à Avenida Saturnino de Brito, 1001, Praia do Canto, Vitória – ES, com as seguintes compartimentações e pisos: 01 (uma) varanda com pisos em granito com paredes revestidas em cerâmica, 01 (uma) sala de jantar / living, 01 (um) hall, 01 (uma) sala de almoço com pisos em granito, 02 (dois) quartos, 01 (uma) suíte, 01 (uma) suíte máster, 01 (um) closet	Registro de Imóveis 2ª Zona Vitória - ES.	Matricula nº. 35.651, Livro Registro Geral nº. 2.	209.052,00

	<p>com pisos em friso de madeira, 03 (três) banheiros com pisos em granito com paredes revestidas em granito e epóxi, 01 (um) lavabo com pisos em granito com paredes revestidas com epóxi, 01 (uma) cozinha com pisos em granito com paredes revestidas com azulejos e tinta acrílica, 01 (uma) área de serviço com pisos em granito e paredes totalmente azulejadas, 01 (um) banheiro com pisos em cerâmicas com paredes totalmente azulejadas, 01 (um) quarto de empregada com pisos em cerâmicas, e respectiva fração ideal de 0,035711, do terreno medindo 1.683,00m<sup>2</sup>, sendo 1.183,00m<sup>2</sup> de terreno alodial e 500,00m<sup>2</sup> de terreno de marinha, área total essa que se confronta por seus diversos lados com Norma Maria Gianordoli, Adelson da Mota Pinto, representando os herdeiros de Catharina Sasemburgo, Emília Bumachar e Cond. Do Ed. Dijon. (a) Inscrição Fiscal do IPTU 10564250 e Inscrição Imobiliária do IPTU 05.03.061.0280.010 Fc 3.</p>			
02	<p>Vaga de garagem do Edifício PRAIA PARK, situado na Av. Saturnino de Brito, nº. 1001, Praia do Canto, Vitória – ES, a respectiva fração ideal de 0,001724 do terreno medindo 1.683,00m<sup>2</sup>, sendo, 1.183,00m<sup>2</sup> de terreno alodial e 500m<sup>2</sup> de domínio útil sobre o terreno de marinha, inscrito na Prefeitura Municipal de Vitória sob o número 10572430 e na Secretaria do Patrimônio da União do Estado do Espírito Santo sob o RIP número 57050034568-90. Inscrição</p>	<p>Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Vitória – ES.</p>	<p>Matricula nº. 35760, de ordem, do Livro nº 2.</p>	50.000,00

	imobiliária do IPTU 05.03.061.0280.092Fc03.			
03	<p>Apartamento 281-B, localizado no 28º pavimento da Torre B, integrante do “Condomínio Grand Habitarte”, situado na Rua Michigan, 560, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com área privativa coberta de 158,600m<sup>2</sup> (incluído a área de 3,100m<sup>2</sup> referente ao depósito privativo número 207, localizado no 4º subsolo), a área comum coberta de 106,362m<sup>2</sup>, a área comum descoberta de 40,531m<sup>2</sup>, totalizando a área comum de 146,893m<sup>2</sup>, aqui incluído o direito ao uso de 03 vagas de garagem (sendo uma delas vaga solta) para estacionamento de veículos em locais individuais e indeterminados, que poderão ser utilizadas com ou sem auxílio de manobristas, conforme estabelecido pelo condomínio, encerrando a área de 305,493m<sup>2</sup>, equivalente a fração ideal de 0,4296% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. Cadastrado na municipalidade sob o número 085.124.0002-1. Local Imóvel: Rua Michigan, s/n, Brooklin, Lote A, 1ª Subdivisão da Zona Urbana. Cadastro Imóvel: 085.124.0935-5, Endereço: Rua Michigan, 560, ap 281B, Condomínio Grand Habitarte, 1ª Subdivisão da Zona Urbana.</p>	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.	Matricula nº. 282.595, Livro 2 – Registro Geral, Ficha 001.	1.061.822,00
	<b>TOTAL</b>			<b>1.320.874,00</b>

### **3 - NOTA METODOLÓGICA DA AVALIAÇÃO:**

A avaliação específica destes bens, apoia-se nos assentamentos da declaração de bens do IRPF de MIGUEL CARNEIRO MENDONÇA e ANNELISE BATALHA GASPAR DE OLIVEIRA MENDONÇA, nesta data, cujos dados conferimos integralmente.

### **4 – TOTAL AVALIADO:**

O valor total dos bens avaliados segundo os critérios acima descritos, importa em R\$ 1.320.874,00 (um milhão, trezentos e vinte mil, oitocentos e setenta quatro reais).

### **5 – CONCLUSÃO:**

Encerrado o presente Laudo, para que produza os seus efeitos legais, vai o mesmo assinado e rubricado.

Vitória – ES, 04 de setembro de 2024.

SR Auditores e Consultores S/S  
CNPJ 01.350.715/0001-37 - CRC-ES nº. 1935  
João Alfredo de Souza Ramos  
Sócio Administrador / Contador CRC-ES nº. 2289/0-7

**De acordo:**

MIGUEL CARNEIRO MENDONÇA

ANNELISE BATALHA GASPAR DE OLIVEIRA MENDONÇA



## ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa PEPPERVIX S/A EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
24356557700	
62070053768	
82264880791	