



Ministério do Empreendedorismo, da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte  
Secretaria Nacional de Microempresa e Empresa de Pequeno Porte  
Diretoria Nacional de Registro Empresarial e Integração  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)

Código da Natureza Jurídica

Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio

2054

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Nome: AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A.

(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº FCN/REMP



RSP2400217853

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	005			ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUICAO
		053	1	BOLETIM DE SUBSCRICAO
		050	1	ABSORCAO DE PARTE CINDIDA
		019	1	ESTATUTO SOCIAL
		023	2	ABERTURA DE FILIAL NA UF DA SEDE

PORTO ALEGRE

Local

28 Junho 2024

Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

Telefone de Contato: \_\_\_\_\_

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

DECISÃO SINGULAR

DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

SIM

SIM

Processo em Ordem À decisão

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

NÃO

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

\_\_\_\_\_  
Responsável

NÃO

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

\_\_\_\_\_  
Responsável

\_\_\_\_\_  
Responsável

DECISÃO SINGULAR

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

\_\_\_\_\_  
Responsável

DECISÃO COLEGIADA

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

\_\_\_\_\_  
Vogal

\_\_\_\_\_  
Vogal

\_\_\_\_\_  
Vogal

\_\_\_\_\_  
Presidente da \_\_\_\_\_ Turma

OBSERVAÇÕES



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43300074684 em 04/07/2024 da Empresa AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A., CNPJ 55805984000170 e protocolo 242287115 - 28/06/2024. Autenticação: 32F6DB8CC2BE6DE3B11B63CAB88E063AA9993. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/228.711-5 e o código de segurança IYXg Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/07/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.




# JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/228.711-5	RSP2400217853	28/06/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
005.406.590-96	RICARDO PAZ GONÇALVES	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43300074684 em 04/07/2024 da Empresa AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A., CNPJ 55805984000170 e protocolo 242287115 - 28/06/2024. Autenticação: 32F6DB8CC2BE6DE3B11B63CAB88E063AA9993. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/228.711-5 e o código de segurança IYXg Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/07/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

  
SECRETÁRIO-GERAL

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE POR AÇÕES  
ATRAVÉS DA SUBSCRIÇÃO PARTICULAR DE CAPITAL**

Aos 31 (trinta e um) dias do mês de maio de 2024, às 10 horas, na Rua Carlos Gardel, nº 45, apartamento 1001, Bairro Bela Vista, CEP 90450-100, em Porto Alegre/RS, reuniram-se em Assembleia Geral de Constituição os subscritores **MARINO CESTARI FILHO**, brasileiro, nascido em 07/05/1949, casado pelo regime da comunhão universal de bens, administrador de empresas, residente e domiciliado em Porto Alegre/RS, na Rua Farnese, nº 110, apartamento 701, Bairro Bela Vista, CEP 90450-180, portador da cédula de identidade SJS/RS RG nº 3003735648 e inscrito no CPF sob o nº 139.922.360-72; e **RODRIGO JARDIM CESTARI**, brasileiro, nascido em 04/02/1975, casado pelo regime da separação total de bens, advogado, residente e domiciliado em Porto Alegre/RS, na Rua Carlos Gardel, nº 45, apartamento 1001, Bairro Bela Vista, CEP 90450-100, portador da cédula de identidade SSP/RS RG nº 1038393599 e inscrito no CPF sob o nº 732.575.750-68; representando a totalidade do capital social da sociedade em formação, para deliberar sobre a constituição da sociedade por ações de capital fechado, que denominar-se-á **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**

Abertos os trabalhos, foram eleitos para presidir e secretariar a Assembleia, respectivamente, o Sr. **MARINO CESTARI FILHO** e a Sra. **HELOISA MARIA JARDIM CESTARI**.

A Assembleia deliberou e aprovou, por unanimidade, as seguintes resoluções:

- i) Foi deliberado e aprovado pela abertura de uma sociedade por ações de capital fechado, que girará sob a denominação social de **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**, e localizar-se-á na Rua Carlos Gardel, nº 45, apartamento 1001, Bairro Bela Vista, CEP 90450-100, em Porto Alegre/RS.
- ii) Foi deliberado e aprovado, neste ato, pela abertura de 2 (duas) Filiais, assim identificadas:
  - a) “Filiar 01” - localizada em Camaquã/RS, na Área Rural, s/n, Bairro Área Rural de Camaquã, Fazenda Pesqueiro, CEP 96792-899, que atuará com o mesmo objeto da matriz, exceto as atividades de participações em quaisquer outras sociedades, holding patrimonial e, ainda, a gestão de investimentos e participações societárias; e



- b) “Filial O2” - localizada em Camaquã/RS, na Estrada Pacheca, s/n, Bairro Sexto, Fazenda Tapera, CEP 96796-000, que atuará com o mesmo objeto da matriz, exceto as atividades de participações em quaisquer outras sociedades, holding patrimonial e, ainda, a gestão de investimentos e participações societárias.
- iii) Foi deliberado e aprovado o Boletim de Subscrição de Ações Ordinárias Nominativas da Sociedade, anexo ao presente instrumento, constando a subscrição de 56.557.000 (cinquenta e seis milhões, quinhentas e cinquenta e sete mil) Ações Ordinárias Nominativas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalizando um capital social de R\$ 56.557.000,00 (cinquenta e seis milhões, quinhentas e cinquenta e sete mil reais), subscrito em bens imóveis e moeda corrente nacional, cuja integralização se dará conforme deliberado no Boletim de Subscrição anexo à presente ata.
- iv) Foi deliberado e aprovado o recebimento do patrimônio vertido da operação de Cisão Parcial da sociedade **GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, com sede na Rua Dona Laura, nº 333, conjunto 1502, Bairro Rio Branco, CEP 90430-090, em Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ sob o nº 10.377.357/0001-47 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul, em 01/10/2008, sob o NIRE 43300073530, neste ato representada pelo Diretor **Marino Cestari Filho**, acima qualificado, aprovando também os termos do **Instrumento de Justificação e Protocolo de Cisão Parcial** firmado em 31/05/2024, anexo a este instrumento, no valor de **R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais)**, referente à transmissão de parte do patrimônio da referida sociedade **CINDIDA** para esta companhia em constituição, bem como os termos dos demais documentos necessários à operação.
- v) Foi deliberado e aprovado a nomeação da empresa perita **Affectum Consultoria Empresarial Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Mariland, nº 777, 3º andar, Bairro Auxiliadora, CEP 90440-191, em Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ sob o nº 05.023.400/0001-36 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial, Industrial e de Serviços do Rio Grande do Sul, em 10/05/2018, sob o NIRE nº 43208280672, neste ato representada por seu administrador **Daniel Paz Gonçalves**, brasileiro, nascido em 01/10/1979, solteiro, advogado, residente e domiciliado na Rua Coronel Bordini, nº 752, apartamento 202, Bairro Auxiliadora, CEP 90450-034, em Porto Alegre/RS, portador da Cédula de Identidade SJTC/RS RG nº 6031572991 e inscrito no CPF sob nº 979.340.700-04, previamente contratada pelos acionistas da sociedade para proceder com a avaliação dos bens imóveis de propriedade do acionista subscritor **Marino Cestari Filho**, acima qualificado, bem como da parcela de patrimônio cindida de outra sociedade e absorvida por esta, cujos quais serão integralizados para a formação do capital social da sociedade em constituição.



vi) Foram aprovados os Laudos de Avaliação, anexos ao presente instrumento, apresentados pela empresa perita, acima qualificada, referentes às avaliações realizadas sobre: (i) os bens imóveis; e (ii) a parcela do Patrimônio Cindido oriunda da Cisão Parcial da sociedade **GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, cujos quais serão objeto de integralização pelo acionista subscritor **Marino Cestari Filho**, acima qualificado, para a formação do capital social da presente sociedade em constituição.

vii) Foram eleitos para compor a Diretoria da sociedade, para um mandato de 3 (três) anos a partir da presente data, conforme determina o Estatuto Social, como Diretor Presidente, o Sr. **Marino Cestari Filho**, acima qualificado, e como Diretora Vice-Presidente, a Sra. **Heloisa Maria Jardim Cestari**, brasileira, nascida em 01/03/1951, casada pelo regime da comunhão universal de bens, do lar, residente e domiciliada em Porto Alegre/RS, na Rua Farnese, nº 110, apartamento 701, Bairro Bela Vista, CEP 90450-180, portadora da cédula de identidade SSP/RS RG nº 1003970363 e inscrita no CPF sob o nº 543.620.400-72.

- a) Os Diretores ora eleitos tomam posse neste ato, podendo desde já praticar todos os atos previstos em lei para o registro da sociedade e as demais providências que assegurem seu regular funcionamento, conforme Termo de Posse dos Diretores, anexo ao presente instrumento.
- b) Os Diretores ora eleitos declaram que, sob as penas da lei, não estão impedidos de exercer a Diretoria da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.
- c) Ficou estabelecido que a remuneração da Diretoria será deliberada em Assembleia especialmente realizada para esse fim, podendo inclusive ser deliberado pelo não pagamento de pró-labore.

viii) Ficou deliberado pela não instalação do Conselho Fiscal, conforme facultado pelo art. 161 da Lei 6.404/76. Havendo a necessidade de instalação do Conselho Fiscal, será deliberado em ato separado, especialmente convocado para esta finalidade, onde será deliberado, também, sobre a sua forma de funcionamento.

ix) Foi aprovado o **Estatuto Social**, abaixo transcrito, que regerá a sociedade, o qual passa a fazer parte integrante da presente Ata:



**ESTATUTO SOCIAL****DA DENOMINAÇÃO, DA SEDE, DOS OBJETIVOS E DA DURAÇÃO**

**Artigo 1º.** A sociedade, constituída sob a forma de sociedade por ações, tem por denominação social **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**, com sua sede social Rua Carlos Gardel, nº 45, apartamento 1001, Bairro Bela Vista, CEP 90450-100, em Porto Alegre/RS, que é seu foro e domicílio, podendo abrir e encerrar filiais, em qualquer parte do território nacional. A sociedade será regida por este Estatuto Social e pela Lei 6.404/76. Este regulamento será adotado nesta ordem sucessiva.

**§ único.** A sociedade possui as seguintes filiais:

- a) “Filial 01”, localizada em Camaquã/RS, na Área Rural, s/n, Bairro Área Rural de Camaquã, Fazenda Pesqueiro, CEP 96792-899, atuando com o mesmo objeto da matriz, exceto as atividades de participação em quaisquer outras sociedades, holding patrimonial e, ainda, a gestão de investimentos e participações societárias; e
- b) “Filial 02”, localizada em Camaquã/RS, na Estrada Pacheca, s/n, Bairro Sexto, Fazenda Tapera, CEP 96796-000, atuando com o mesmo objeto da matriz, exceto as atividades de participação em quaisquer outras sociedades, holding patrimonial e, ainda, a gestão de investimentos e participações societárias.

**Artigo 2º.** O prazo de duração da sociedade é indeterminado a partir da data de assinatura deste instrumento.

**Artigo 3º.** A sociedade tem por objeto social as atividades de cultivo de produção de arroz e soja, a criação de gado bovino para corte e criação de ovinos, inclusive para produção de lã, de forma direta ou mediante parcerias; a participação em quaisquer outras sociedades, holding patrimonial e, ainda, a gestão de investimentos e participações societárias.

**DO CAPITAL E DAS AÇÕES**

**Artigo 4º.** O Capital Social no valor de R\$ 56.557.000,00 (cinquenta e seis milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil reais) é dividido em 56.557.000 (cinquenta e seis milhões, quinhentas e cinquenta e sete mil) Ações Ordinárias Nominativas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, integralizado em bens imóveis e moeda corrente nacional.



**§ único.** As ações representativas do capital social são indivisíveis, e, em relação à sociedade, são Ordinárias Nominativas.

**Artigo 5º.** Cada ação ordinária terá direito a 1 (um) voto nas deliberações das Assembleias Gerais, em conformidade com o art. 110 da Lei nº 6.404/76.

**Artigo 6º.** Os acionistas terão preferência na subscrição de novas ações decorrentes do aumento do capital social, fixando-se o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da publicação da sua deliberação, como limite para o exercício deste direito.

**Artigo 7º.** A sociedade, por deliberação da Assembleia Geral, poderá criar a qualquer tempo outras classes de ações, mediante prévia autorização dos titulares daquelas já emitidas.

**§ único.** As decisões relativas ao "caput" deste artigo serão tomadas por maioria do capital social presente, com direito a voto, não se computando os votos em branco.

**Artigo 8º.** As deliberações seguirão o disposto no artigo 122 da Lei 6.404/76, definindo aquelas exclusivas à Assembleia Geral.

**Artigo 9º.** Os acionistas possuidores ou detentores de Ações Ordinárias Nominativas, que pretenderem transferir suas ações, no todo ou em parte, deverão comunicar à Diretoria, por escrito, com a quantidade, o preço e as condições de pagamento, a fim de que, dentro de 120 (cento e vinte) dias, contados da data de entrega da comunicação, os demais acionistas exerçam ou renunciem o direito de preferência, em igualdade de condições e na proporção das ações que possuírem na sociedade. Decorrido este prazo, sem que haja sido exercido o direito de preferência, as ações poderão ser livremente transferidas entre os acionistas ou terceiros estranhos à sociedade.

#### DA DIRETORIA E SUAS ATRIBUIÇÕES

**Artigo 10º.** A sociedade será administrada por uma Diretoria composta por 2 (dois) membros, sendo um denominado de Diretor Presidente e o outro de Diretor Vice-Presidente, cuja nomeação e destituição serão deliberadas através de Assembleia Geral, conforme o artigo 143 da Lei 6.404/76.

**§ 1º.** O prazo de mandato da Diretoria será de 3 (três) anos, podendo ser reeleita através de deliberação em Assembleia Geral, e após o término do mandato os Diretores permanecerão em seu cargo até a eleição e posse dos substitutos.



§ 2º. A Assembleia Geral, conforme quórum legal, poderá destituir os Diretores dos seus cargos.

**Artigo 11º.** Competirá aos Diretores, isoladamente, a representação da sociedade ativa e passivamente, judicialmente ou extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos de gestão administrativa, financeira, operacional, comercial, enfim todos os atos necessários ao seu regular funcionamento e bom desenvolvimento dos negócios sociais.

§ único. Os atos de alienação ou aquisição de bens imóveis, dá-los em garantia ou onerá-los de qualquer forma ou, ainda, contrair empréstimos ou financiamento ou qualquer tipo de endividamento da sociedade, bem como a participação e representação da sociedade em outras empresas/sociedades, são prerrogativas exclusivas do Diretor Presidente, sendo ineficaz a prática destes atos sem a sua assinatura individual, ou conjunta com outro diretor, ou a de seu procurador constituído por instrumento particular de procuração para este fim específico.

**Artigo 12º.** Aos Diretores fica vedado o uso do nome da sociedade em negócios estranhos aos interesses sociais, como fianças, avais e endossos, respondendo pessoalmente o infrator pelos danos causados.

**Artigo 13º.** Nos limites de suas atribuições e poderes, é permitido aos Diretores, individualmente, constituir procuradores para representar a sociedade, devendo ser especificado no instrumento os atos ou operações que poderão praticar, de acordo com suas atribuições, e o prazo de duração do referido mandato.

**Artigo 14º.** No caso de vacância do cargo por um dos Diretores, por falecimento ou impedimento em ocupar o cargo de forma temporária ou permanente, suas atribuições e competências passarão a ser exercidas pelo Diretor remanescente, que exercerá a Diretoria de forma interina, sendo que o posto em vacância será preenchido, conforme necessidade, no prazo de 30 (trinta) dias, através de deliberação em Assembleia Geral realizada para este fim.

§ único. Nos termos do disposto no caput desta cláusula, os acionistas, em Assembleia Geral realizada para este fim, poderão deliberar pela indicação de uma outra pessoa para ocupar o cargo de Diretor em vacância.

**Artigo 15º.** A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada pelo Diretor Presidente ou quando julgado necessário pela maioria do capital social da sociedade, mediante convocação escrita, entregue fisicamente ou enviado por correio eletrônico (e-mail) a cada membro da Diretoria, de forma que os Diretores possam comprovar o recebimento do comunicado.



**§ único.** As convocações para as reuniões deverão ser realizadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, em primeira convocação; e de 05 (cinco) dias de antecedência, em segunda convocação, devendo conter o local, a data e a hora, bem como a ordem do dia da reunião da Diretoria.

**Artigo 16º.** Os Diretores tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura do respectivo termo de posse, em um prazo máximo de 30 (trinta) dias após a sua nomeação.

**§ único.** O termo de posse deverá conter a indicação do domicílio dos Diretores, onde estes poderão receber citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão.

**Artigo 17º.** Aos Diretores é assegurada a percepção de um “pró-labore” mensal, estabelecido através de deliberação em Assembleia Geral, e respeitando os termos do artigo 152 da Lei nº 6.404/76.

**§ único.** Poderá a Assembleia de acionistas, por unanimidade, deliberar pela não atribuição de pró-labore aos Diretores da companhia.

#### DO CONSELHO FISCAL

**Artigo 18º.** A sociedade, através de Assembleia Geral a pedido dos acionistas, poderá instalar Conselho Fiscal, em caráter de funcionamento permanente ou não.

**§ único.** A instalação do Conselho Fiscal se dará em ato separado, especialmente convocado para este fim, onde será deliberado, também, sobre a sua forma de funcionamento.

#### DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

**Artigo 19º.** A Assembleia Geral reunir-se-á:

I - Ordinariamente, nos 04 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social para:

- a) Tomar as contas da Diretoria;
- b) Discutir e votar as demonstrações financeiras do exercício; e
- c) Determinar a destinação dos resultados.



II - Extraordinariamente, sempre que os interesses da sociedade o exigirem, inclusive para deliberar sobre alteração e reforma do Estatuto Social.

**§ único.** Para a realização das Assembleias Gerais, ressalvadas as exceções previstas em lei, instalar-se-á em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do capital social com direito a voto e, em segunda convocação, com qualquer número.

**Artigo 20º.** Compete à Diretoria da sociedade convocar a Assembleia Geral.

**§ único.** A Assembleia Geral pode também ser convocada:

- a) Pelo conselho fiscal, quando existente, nos casos previstos no artigo 163, V, da Lei 6.404/76;
- b) Por qualquer acionista, quando os Diretores retardarem, por mais de 60 (sessenta) dias, a convocação nos casos previstos em lei ou neste Estatuto;
- c) Por acionistas que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, do capital social, quando os Diretores não atenderem, no prazo de 15 (quinze) dias, o pedido de convocação que apresentarem devidamente fundamentado, com indicação das matérias a serem tratadas; e
- d) Por acionistas que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, do capital votante, ou 5% (cinco por cento), no mínimo, dos acionistas sem direito a voto, quando os Diretores não atenderem, no prazo de 15 (quinze) dias, o pedido de convocação de Assembleia para instalação do Conselho Fiscal.

**Artigo 21º.** As Assembleias Gerais serão convocadas mediante anúncio publicado por 3 (três) vezes, no mínimo, contendo, além do local, data e hora da Assembleia, a ordem do dia, e, no caso de reforma do estatuto, a indicação da matéria.

**§ 1º.** A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ser feita com 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, contado o prazo da publicação do primeiro anúncio. Não se realizando a Assembleia, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

**§ 2º.** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral deve ser realizada na sede da sociedade.



§ 3º. Os acionistas serão convocados por meio de correio eletrônico (e-mail) ou carta registrada com aviso de recebimento (AR), expedido(a) com a antecedência prevista no parágrafo 1º, enviado(a) aos endereços residenciais ou eletrônicos que os acionistas, para esse fim, depositarem na sede da sociedade.

§ 4º. Dispensam-se quaisquer formalidades de convocação quando todos os acionistas espontaneamente comparecerem à assembleia ou deliberarem por escrito sobre a matéria que seria objeto dela.

§ 5º. A realização de Assembleia Geral poderá ocorrer de forma presencial, no endereço indicado na carta de convocação da Assembleia; de forma semipresencial, contando com a participação presencial e digital, simultaneamente dos acionistas, por meio de vídeo conferência; ou ainda, realizada de forma totalmente digital, por meio de vídeo conferência. As assembleias realizadas de forma digital ou de forma semipresencial obedecerão às disposições constantes na Instrução Normativa no 81/2020 do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração – DREI e art. 124, § 2º-A da Lei 6.404/76.

§ 6º. Os acionistas poderão ser representados em Assembleia Geral por procurador constituído na forma do art. 126 da Lei nº 6.404/76.

**Artigo 22º.** As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos, não se computando os votos em branco.

#### DO EXERCÍCIO SOCIAL, DO BALANÇO, DOS LUCROS E DIVIDENDOS

**Artigo 23º.** O Exercício Social encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que serão levantados o Balanço Patrimonial, apuradas as Contas de Resultados, e as Demonstrações Financeiras, com observância das prescrições legais e estatutárias.

**Artigo 24º.** Do Lucro Líquido apurado no Balanço, destinar-se-á:

- a) 5% (cinco por cento) para a constituição do Fundo de Reserva Legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital; e
- b) No mínimo 5% (cinco por cento) a título de dividendos obrigatórios, observando o que dispõe o artigo 202 da Lei 6.404/76.

§ **único.** O saldo dos lucros será distribuído a título de dividendos ou como melhor entender a Assembleia Geral, podendo ainda ficar em reserva na sociedade para futura incorporação ao capital social, ou outra destinação.



**DA LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 25º.** A sociedade entrará em liquidação nos casos previstos em Lei, competindo à Assembleia Geral determinar o modo de liquidação, nomeando o Liquidante e o Conselheiro Fiscal, quando for o caso, que deverão assumir o funcionamento e o período de liquidação, fixando-lhes as suas remunerações.

**Artigo 26º.** O Liquidante e os Conselheiros Fiscais, quando for o caso, terão atribuições e poderes a eles outorgados por Lei.

**Artigo 27º.** A qualquer tempo, a Assembleia Geral poderá destituir o Liquidante e os membros do Conselho Fiscal.

**DO PROCEDIMENTO ARBITRAL**

**Artigo 28º.** As Partes convenciam as presentes disposições compromissória estabelecendo que em caso de litígio sobre este Estatuto optam pelo juízo arbitral de direito nos termos da Lei nº 9.307/96.

§ 1º. A arbitragem será realizada nesta Cidade, aplicando-se em primeiro lugar o disposto neste Estatuto Social e em segundo lugar a lei comercial e civil, podendo o julgador utilizar subsidiariamente a equidade. A sentença arbitral deverá ser redigida em língua portuguesa e proferida no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar de seu início.

§ 2º. O árbitro, único, será escolhido de comum acordo entre as Partes mediante notificação por escrito às Partes interessadas.

§ 3º. Não havendo acordo na nomeação do árbitro, a Parte que pretenda iniciar o procedimento arbitral, mediante notificação por escrito à Parte contrária, indicará um árbitro unilateralmente, hipótese em que é facultado à Parte contrária rejeitar imotivadamente o árbitro indicado, desde que peticione ao juízo desta Comarca solicitando o início do procedimento previsto no artigo 7º da Lei 9.307/96.

§ 4º. A petição requerendo o início do procedimento previsto no artigo 7º da Lei 9.307/96, a que se refere o § 3º deste artigo, deverá ser dirigida ao Poder Judiciário no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data da notificação da instauração do procedimento arbitral, sob pena de aceitação tácita e irrevogável do árbitro indicado pela Parte instauradora do procedimento.



§ 5º. Em qualquer hipótese o árbitro nomeado deverá estabelecer e notificar as Partes acerca do rito processual a ser adotado de forma a garantir aos litigantes a igualdade de tratamento e o acesso ao contraditório e a ampla defesa.

§ 6º. Sob pena de nulidade é vedado as Partes a indicação unilateral ou a aceitação não consensual de árbitro atingido pela suspeição ou impedimento nos termos dos artigos 144 e 145 do Código de Processo Civil.

§ 7º. A responsabilidade pelo pagamento dos honorários e das despesas com a arbitragem será assumida pela sociedade.

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Artigo 29º.** Os casos omissos neste Estatuto serão regulados pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e pelas demais Leis aplicáveis.

**Artigo 30º.** Poderá, a qualquer momento, a Assembleia Geral, deliberar e transformar a sociedade em outra de qualquer tipo jurídico.

**Artigo 31º.** Os Diretores da sociedade, nos atos de suas nomeações, deverão declarar, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

\*\*\*\*\*

x) Por fim, referendou-se que, preenchidas as formalidades legais e não havendo oposição de qualquer subscritor, foi declarada definitivamente constituída a sociedade por ações de capital fechado denominada **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**, que reger-se-á pelo Estatuto Social supratranscrito e em conformidade com a legislação vigente.



**Encerramento:** A seguir o senhor Presidente deu por encerrado os trabalhos, determinando a lavratura da presente ata, a qual lida e unanimemente aprovada, vai assinada por todos os acionistas presentes: **Marino Cestari Filho** e **Rodrigo Jardim Cestari**; cujos quais representam a totalidade do capital social da sociedade, e pelos Diretores eleitos.

Declaramos que a presente ata é fiel da ata lavrada no Livro de Atas nº 01 da sociedade.

Porto Alegre/RS, 31 de maio de 2024.

---

**MARINO CESTARI FILHO**  
Acionista e Diretor Presidente  
Presidente da Mesa

---

**HELOISA MARIA JARDIM CESTARI**  
Diretora Vice-Presidente  
Secretária da Mesa

---

**RODRIGO JARDIM CESTARI**  
Acionista

Visto Advocatício:

---

**RICARDO PAZ GONÇALVES**  
OAB/RS 75.209





# JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

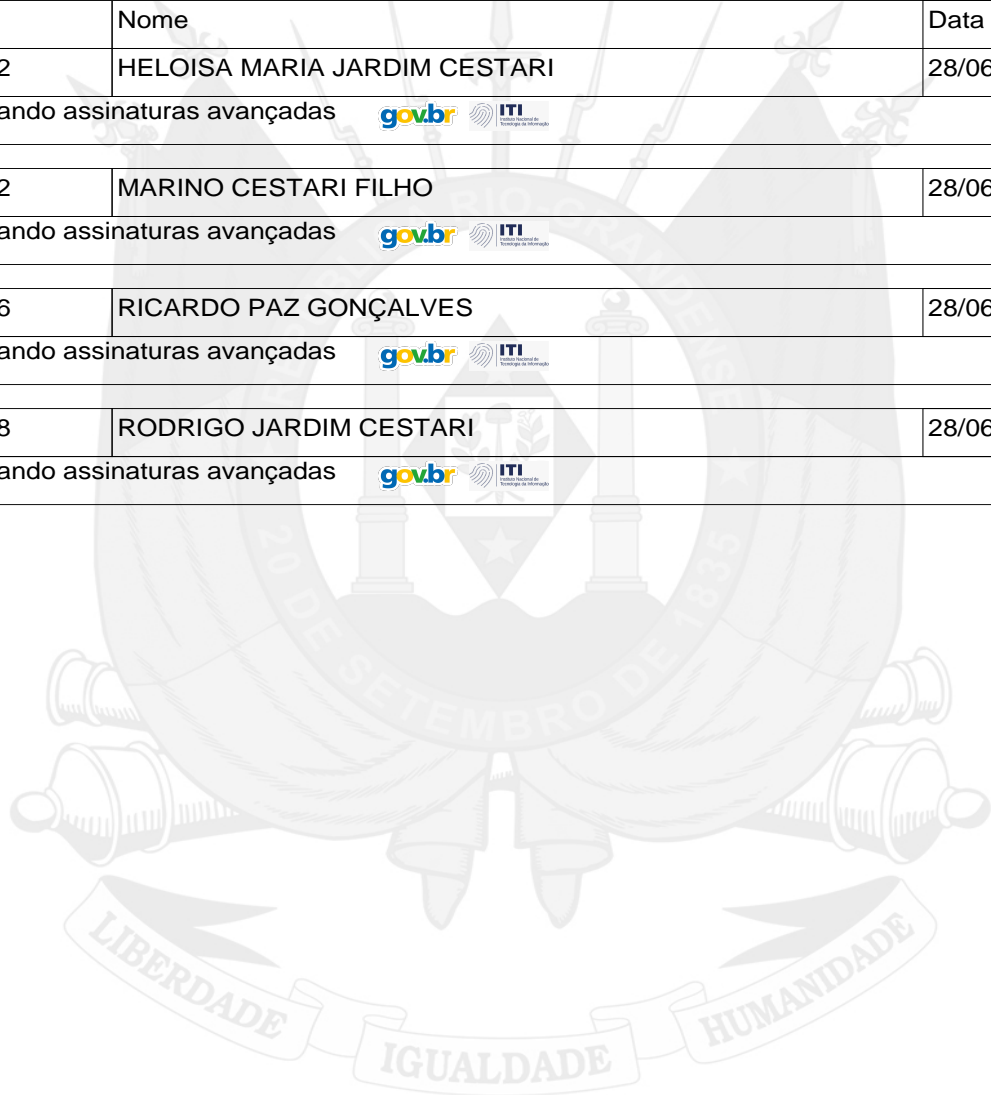
Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/228.711-5	RSP2400217853	28/06/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
543.620.400-72	HELOISA MARIA JARDIM CESTARI	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
139.922.360-72	MARINO CESTARI FILHO	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
005.406.590-96	RICARDO PAZ GONÇALVES	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
732.575.750-68	RODRIGO JARDIM CESTARI	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43300074684 em 04/07/2024 da Empresa AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A., CNPJ 55805984000170 e protocolo 242287115 - 28/06/2024. Autenticação: 32F6DB8CC2BE6DE3B11B63CAB88E063AA9993. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/228.711-5 e o código de segurança IYXg Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/07/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

**AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**  
**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE AÇÕES EM SOCIEDADE POR AÇÕES**

Aos 31 (trinta e um) dias do mês de maio de 2024, às 10 horas, na Rua Carlos Gardel, nº 45, apartamento 1001, Bairro Bela Vista, CEP 90450-100, em Porto Alegre/RS, os acionistas subscritores, representativo da totalidade do capital social da sociedade em formação abaixo identificada, subscrevem as ações do capital da sociedade, conforme segue:

**Emitente:** AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A., sociedade em constituição, sob o tipo jurídico de sociedade por ações de capital fechado, cuja sede social se localizará na Rua Carlos Gardel, nº 45, apartamento 1001, Bairro Bela Vista, CEP 90450-100, em Porto Alegre/RS.

**Ações Emitidas:** 56.557.000 (cinquenta e seis milhões, quinhentas e cinquenta e sete mil) Ações Ordinárias Nominativas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalizando um capital social de R\$ 56.557.000,00 (cinquenta e seis milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil reais).

\*\*\*\*\*

**1º Subscritor:** MARINO CESTARI FILHO, brasileiro, nascido em 07/05/1949, casado pelo regime da comunhão universal de bens, administrador de empresas, residente e domiciliado em Porto Alegre/RS, na Rua Farnese, nº 110, apartamento 701, Bairro Bela Vista, CEP 90450-180, portador da cédula de identidade SJS/RS RG nº 3003735648 e inscrito no CPF sob o nº 139.922.360-72, com a expressa anuência de sua cônjuge **HELOISA MARIA JARDIM CESTARI**, brasileira, nascida em 01/03/1951, casada pelo regime da comunhão universal de bens, do lar, residente e domiciliada em Porto Alegre/RS, na Rua Farnese, nº 110, apartamento 701, Bairro Bela Vista, CEP 90450-180, portadora da Cédula de Identidade SJS/RS RG nº 1003970363 e inscrita no CPF sob o nº 543.620.400-72.

**Quantidade de ações subscritas:** 56.556.000 (cinquenta e seis milhões, quinhentas e cinquenta e seis mil) ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

**Preço de emissão:** R\$ 1,00 (um real) por ação;

**Valor Subscrito:** R\$ 56.556.000,00 (cinquenta e seis milhões, quinhentos e cinquenta e seis mil reais);

**Forma e prazo de Integralização:** A integralização será feita mediante a transmissão de propriedade de bens imóveis, que são de propriedade do acionista subscritor, e ainda, com



a transmissão de parcela do Patrimônio Cindido, oriunda da CISÃO PARCIAL da sociedade **GUARÁ - AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, abaixo qualificada, conforme segue:

- a) **R\$ 54.356.000,00 (cinquenta e quatro milhões, trezentos e cinquenta e seis mil reais)**, são integralizados, neste ato, mediante a transmissão de propriedade de bens imóveis, cujas descrições estão a seguir:
- a.1) **R\$ 32.378.000,00 (trinta e dois milhões, trezentos e setenta e oito mil reais)** mediante a entrega da totalidade do Imóvel transcrito no Livro Nº 2 - Registro Geral, Fls. 01 a 02, da Matrícula nº 39.064, do Registro de Imóveis da Comarca de Camaquã/RS. Do valor total subscrito em realização de capital através da integralização do imóvel na sociedade, o valor de R\$ 70.063,14 (setenta mil, sessenta e três reais e quatorze centavos) é integralizado neste ato, e o valor de R\$ 32.307.936,86 (trinta e dois milhões, trezentos e sete mil, novecentos e trinta e seis reais e oitenta e seis centavos) é subscrito para realização no prazo de até 10 (dez) anos, a contar desta data, através do reconhecimento contábil da valorização do imóvel, conforme laudo de avaliação aprovado pela sociedade. É de imediato transmitida à sociedade a posse do referido imóvel, assim constituído: Uma fração de terras, sem denominação, localizada no Pesqueiro 10º distrito, neste município de Camaquã - RS, com a área superficial de 981,0566ha (novecentos e oitenta e um hectares, cinco ares e sessenta e seis centiares), sem benfeitorias ou edificações, conforme descrição, localização, limites e confrontações constantes na matrícula.
- a.2) **R\$ 1.813.000,00 (um milhão, oitocentos e treze mil reais)**, mediante a entrega da totalidade do Imóvel transcrito no Livro Nº 2 - Registro Geral, Fls. 01 a 01v., da Matrícula nº 39.065, do Registro de Imóveis da Comarca de Camaquã/RS. Do valor total subscrito em realização de capital através da integralização do imóvel na sociedade, o valor de R\$ 3.922,50 (três mil, novecentos e vinte e dois reais e cinquenta centavos) é integralizado neste ato, e o valor de R\$ 1.809.077,50 (um milhão, oitocentos e nove mil, setenta e sete reais e cinquenta centavos) é subscrito para realização no prazo de até 10 (dez) anos, a contar desta data, através do reconhecimento contábil da valorização do imóvel, conforme laudo de avaliação aprovado pela sociedade. É de imediato transmitida à sociedade a posse do referido imóvel, assim constituído: Uma fração de terras, sem denominação, localizada no Pesqueiro 10º distrito, neste município de Camaquã - RS, com área superficial de 54,9247ha (cinquenta e quatro hectares, noventa e dois ares e quarenta e sete centiares), sem benfeitorias ou edificações, conforme descrição, localização, limites e confrontações constantes na matrícula.



- a.3) **R\$ 19.820.000,00 (dezenove milhões, oitocentos e vinte mil reais)**, mediante a entrega da totalidade do Imóvel transcrito no Livro Nº 2 – Registro Geral, Fls. 01 a 02, da Matrícula nº 39.066, do Registro de Imóveis da Comarca de Camaquã/RS. Do valor total subscrito em realização de capital através da integralização do imóvel na sociedade, o valor de R\$ 14.326,47 (quatorze mil, trezentos e vinte e seis reais e quarenta e sete centavos) é integralizado neste ato, e o valor de R\$ 19.805.673,53 (dezenove milhões, oitocentos e cinco mil, seiscentos e setenta e três reais e cinquenta e três centavos) é subscrito para realização no prazo de até 10 (dez) anos, a contar desta data, através do reconhecimento contábil da valorização do imóvel, conforme laudo de avaliação aprovado pela sociedade. É de imediato transmitida à sociedade a posse do referido imóvel, assim constituído: Uma fração de terras, sem denominação, localizada no Pesqueiro 10º distrito, neste município de Camaquã - RS, com área superficial de 200,6059ha (duzentos hectares, sessenta ares e cinquenta e nove centiares), com benfeitorias e edificações, conforme descrição, localização, limites e confrontações constantes na matrícula.
- a.4) **R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais)**, mediante a entrega da totalidade do Imóvel transcrito no Livro Nº 2 – Registro Geral, Fls. 01 a 02v., da Matrícula nº 39.067, do Registro de Imóveis da Comarca de Camaquã/RS. Do valor total subscrito em realização de capital através da integralização do imóvel na sociedade, o valor de R\$ 745,76 (setecentos e quarenta e cinco reais e setenta e seis centavos) é integralizado neste ato, e o valor de R\$ 344.254,24 (trezentos e quarenta e quatro mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e vinte e quatro centavos) é subscrito para realização no prazo de até 10 (dez) anos, a contar desta data, através do reconhecimento contábil da valorização do imóvel, conforme laudo de avaliação aprovado pela sociedade. É de imediato transmitida à sociedade a posse do referido imóvel, assim constituído: Uma fração de terras, sem denominação, localizada no Pesqueiro 10º distrito, neste município de Camaquã - RS, com área superficial de 10,4425ha (dez hectares, quarenta e quatro ares e vinte e cinco centiares), sem benfeitorias ou edificações, conforme descrição, localização, limites e confrontações constantes na matrícula.
- b) **R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais)**, são integralizados, neste ato, mediante a transmissão da parcela do Patrimônio Cindido, composta pelas contas patrimoniais e pelo bem imóvel abaixo relacionado, oriunda da **CISÃO PARCIAL** da sociedade **GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, com sede na Rua



AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.  
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE AÇÕES EM SOCIEDADE POR AÇÕES

Dona Laura, nº 333, conjunto 1502, Bairro Rio Branco, CEP 90430-090, em Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ sob o nº 10.377.357/0001-47 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul, em 01/10/2008, sob o NIRE 43300073530, cuja descrição está a seguir:

PATRIMONIO CINDIDO - GUARÁ AGROPECUÁRIA E EMPREEND. S.A.		
Conta	Descrição	30/04/2024
1	ATIVO	
1.1	ATIVO NÃO CIRCULANTE	
1.2.3	IMOBILIZADO	R\$ 2.200.000,00
1.2.3.01.01	CUSTO DE AQUISIÇÃO - IMÓVEIS	R\$ 2.200.000,00
	Matrícula 28.691 - Camaquã/RS	R\$ 2.200.000,00

b.1) É transmitida a integralidade do imóvel transcrito no Livro Nº 2 - Registro Geral, Fls. 01 a 03, da Matrícula nº 28.691, do Registro de Imóveis da Comarca de Camaquã/RS, assim constituído: Uma fração de terras, em Santa Rita do Sul, neste município de Camaquã - RS, com área superficial de 3.237.304,00m<sup>2</sup>, com benfeitorias e edificações, conforme descrição, localização, limites e confrontações constantes na matrícula. AV-1 - Estrada - Averbo com base no Requerimento de Cléia Villas Boas protocolado sob nº 83484 em 27/10/2004, no Memorial descritivo e Mapa, a existência de uma estrada que atravessa o imóvel no sentido Leste-Oeste, que é de uso comum dos proprietários e de outros proprietários lindeiros- Sue e Suzana da Cunha Mendes, proprietários de terras localizadas ao Oeste da área; A estrada tem área de 37.910m<sup>2</sup> e confronta ao Norte e ao Sul com terras da própria Fazenda; a Leste com a continuação da estrada por terras de Evilásio Dalbem da Silva e Florisbelo Mendes Ferreira; e ao Oeste com a continuação da estrada por terras de Suê e Suzana da Cunha Mendes. AV-2 - Retificação de Averbação - Procede-se esta averbação ex-offício, conforme art. 213, I letra a) da Lei 6.015/73, para retificar omissão ou erro cometido na transposição do título que deu origem a averbação constante desta matrícula na Av.1-28.691 para fazer constar que o imóvel desta matrícula é atravessado de Leste ao oeste pela estrada vicinal referida cuja área de 17.330m<sup>2</sup> compreendida entre os pontos M5 e M2 ao Oeste e 06 e 07 ao Leste faz parte do imóvel da matrícula.

\*\*\*\*\*

**2º Subscritor: RODRIGO JARDIM CESTARI**, brasileiro, nascido em 04/02/1975, casado pelo regime da separação total de bens, advogado, residente e domiciliado em Porto Alegre/RS,



AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.  
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE AÇÕES EM SOCIEDADE POR AÇÕES

na Rua Carlos Gardel, nº 45, apartamento 1001, Bairro Bela Vista, CEP 90450-100, portador da cédula de identidade SSP/RS RG nº 1038393599 e inscrito no CPF sob o nº 732.575.750-68.

**Quantidade de ações subscritas:** 1.000 (uma mil) ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

**Preço de emissão:** R\$ 1,00 (um real) por ação;

**Valor Subscrito:** R\$ 1.000,00 (um mil reais);

**Forma e prazo de Integralização:** A integralização do valor subscrito será feita no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data de registro deste instrumento, em moeda corrente nacional.

\*\*\*\*\*

Porto Alegre/RS, 31 de maio de 2024.

---

MARINO CESTARI FILHO  
1º Subscritor

---

HELOISA MARIA JARDIM CESTARI  
Cônjuge Anuente

---

RODRIGO JARDIM CESTARI  
2º Subscritor





# JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Anexo

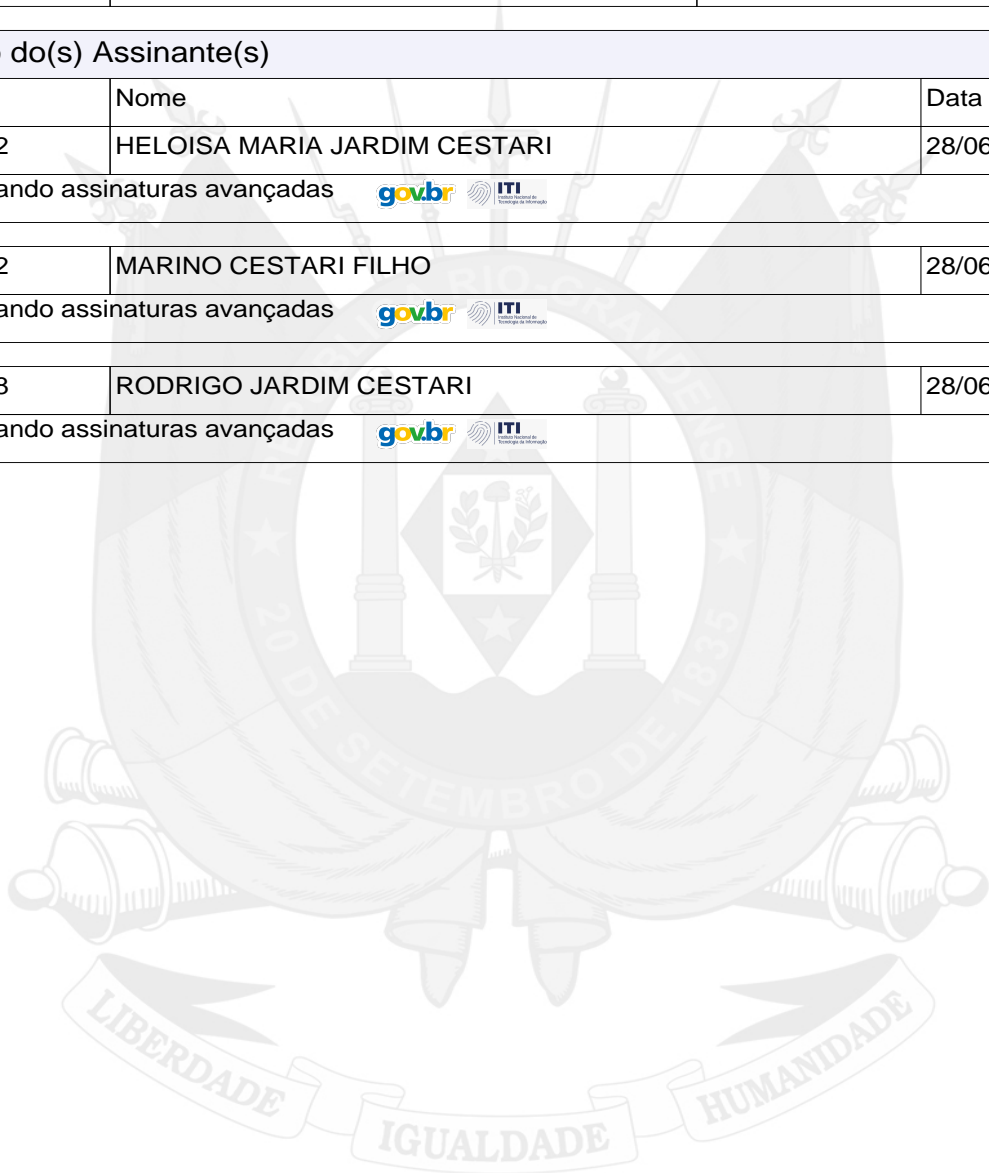
Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/228.711-5	RSP2400217853	28/06/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
543.620.400-72	HELOISA MARIA JARDIM CESTARI	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

139.922.360-72	MARINO CESTARI FILHO	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

732.575.750-68	RODRIGO JARDIM CESTARI	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43300074684 em 04/07/2024 da Empresa AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A., CNPJ 55805984000170 e protocolo 242287115 - 28/06/2024. Autenticação: 32F6DB8CC2BE6DE3B11B63CAB88E063AA9993. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/228.711-5 e o código de segurança IYXg Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/07/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

**INSTRUMENTO DE JUSTIFICAÇÃO E PROTOCOLO DE CISÃO PARCIAL**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a sociedade por ações de capital fechado **GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, com sua sede na Rua Dona Laura, nº 333, conjunto 1502, Bairro Rio Branco, CEP 90430-090, em Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ sob o nº 10.377.357/0001-47 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul, em 01/10/2008, sob o NIRE nº 43300073530, neste ato representada pelo Diretor **Marino Cestari Filho**, brasileiro, nascido em 07/05/1949, casado pelo regime da comunhão universal de bens, administrador de empresas, residente e domiciliado em Porto Alegre/RS, na Rua Farnese, nº 110, apartamento 701, Bairro Bela Vista, CEP 90450-180, portador da cédula de identidade SJS/RS RG nº 3003735648 e inscrito no CPF sob o nº 139.922.360-72, doravante denominada “**GUARÁ**” ou “**CINDIDA**”;

E, as sociedades por ações de capital fechado, em constituição **RAJ AGROPECUÁRIA S.A.**, que se originará desta operação de **CISÃO PARCIAL**, e que terá sua sede social localizada na Rua Germano Petersen Júnior, nº 433, apartamento 702, Bairro Auxiliadora, CEP 90540-140, em Porto Alegre/RS, neste ato representada pelo seu Diretor **Marino Cestari Filho**, acima qualificado, doravante denominada “**RAJ**”; e

**AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**, que se originará desta operação de **CISÃO PARCIAL**, e que terá sua sede social localizada na Rua Carlos Gardel, nº 45, apartamento 1001, Bairro Bela Vista, CEP 90450-100, em Porto Alegre/RS, neste ato representada pelo seu Diretor **Marino Cestari Filho**, acima qualificado, doravante denominada “**IMACULADA CONCEIÇÃO**”; sendo **RAJ** e **IMACULADA CONCEIÇÃO**, “**CINDENDAS**” e, ainda, em conjunto com a **CINDIDA**, designadas simplesmente “**PARTES**”.

As partes, de comum acordo, resolvem promover uma operação de **CISÃO PARCIAL** do patrimônio da sociedade **GUARÁ**, que será vertido para a formação das sociedades **RAJ** e **IMACULADA CONCEIÇÃO**, nos termos da Justificação e do Protocolo de Cisão, a seguir mencionados.

**JUSTIFICAÇÃO**

I - Diante da intenção das partes de segregar o patrimônio da sociedade por ações de capital fechado **GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, já qualificada, sem o comprometimento do bom andamento dos negócios sociais, objetivando assim simplificar a estrutura societária e organizacional da sociedade **CINDIDA** e, ainda, visando a ampliação



dos negócios por meio das sociedades CINDENDAS, e a gestão dos bens imóveis próprios, a totalidade dos acionistas de todas as Sociedades, deliberam por proceder com a Cisão da parcela do Patrimônio da sociedade CINDIDA, correspondente às seguintes contas patrimoniais ativas:

PATRIMONIO PARA CISÃO - GUARÁ AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.			PATRIMONIO PARA CISÃO - GUARÁ AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.		
Conta	Descrição	30/04/2024	Conta	Descrição	30/04/2024
1	ATIVO		2	PASSIVO	
1.1	ATIVO NÃO CIRCULANTE		2.3	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
1.2.3	IMOBILIZADO	R\$ 3.745.246,72	2.3.1	CAPITAL SOCIAL	R\$ 18.090.500,00
1.2.3.01.01	CUSTO DE AQUISIÇÃO - IMÓVEIS	R\$ 2.200.000,00	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	R\$ 18.090.500,00
	Matrícula 28.691 - Camaquã/RS	R\$ 2.200.000,00		Capital Social - Marino Cestari Filho	R\$ 10.967.300,00
1.2.3.01.02	TERRA NUA	R\$ 1.545.246,72		Capital Social - Rafael Jardim Cestari	R\$ 2.374.400,00
	Matrícula 5.404 - Barra do Ribeiro/RS	R\$ 1.545.227,72		Capital Social - Ramiro Jardim Cestari	R\$ 2.374.400,00
	Matrícula 60.631 - Guaíba/RS	R\$ 19,00		Capital Social - Rodrigo Jardim Cestari	R\$ 2.374.400,00
<b>PATRIMONIO CINDIDO R\$ 3.745.246,72</b>					

Com fundamento no disposto no parágrafo 3º do artigo 229, combinado com o artigo 227, ambos da Lei 6.404/1976, o patrimônio acima referido, será vertido às sociedades RAJ e IMACULADA CONCEIÇÃO, já qualificadas, que terão seu capital formado mediante a absorção do patrimônio cindido nesta operação, e cuja quais participarão dos seus quadros societários, respectivamente, os acionistas RAFAEL JARDIM CESTARI e RODRIGO JARDIM CESTARI, e ainda o acionista MARINO CESTARI FILHO, que participará de ambas as sociedades, conforme Atos Constitutivos das sociedades.

### PROTOCOLO DE CISÃO PARCIAL

I – Deliberam as partes que, devido à Operação de Cisão, parte do patrimônio da sociedade por ações de capital fechado GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A., composta pelas contas patrimoniais abaixo relacionadas, no valor líquido de R\$ 3.745.246,72 (três milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, duzentos e quarenta e seis reais e setenta e dois centavos), será transferido integralmente ao patrimônio das sociedades por ações de capital fechado RAJ AGROPECUÁRIA S.A., e AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A., conforme Atos Constitutivos das referidas sociedades que acompanham este instrumento:



PATRIMONIO PARA CISÃO - GUARÁ AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.					
Conta	Descrição	30/04/2024	Conta	Descrição	30/04/2024
1	ATIVO		2	PASSIVO	
1.1	ATIVO NÃO CIRCULANTE		2.3	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
1.2.3	IMOBILIZADO	R\$ 3.745.246,72	2.3.1	CAPITAL SOCIAL	R\$ 18.090.500,00
1.2.3.01.01	CUSTO DE AQUISIÇÃO - IMÓVEIS	R\$ 2.200.000,00	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	R\$ 18.090.500,00
	Matrícula 28.691 - Camaquã/RS	R\$ 2.200.000,00		Capital Social - Marino Cestari Filho	R\$ 10.967.300,00
1.2.3.01.02	TERRA NUA	R\$ 1.545.246,72		Capital Social - Rafael Jardim Cestari	R\$ 2.374.400,00
	Matrícula 5.404 - Barra do Ribeiro/RS	R\$ 1.545.227,72		Capital Social - Ramiro Jardim Cestari	R\$ 2.374.400,00
	Matrícula 60.631 - Guaíba/RS	R\$ 19,00		Capital Social - Rodrigo Jardim Cestari	R\$ 2.374.400,00
<b>PATRIMONIO CINDIDO R\$ 3.745.246,72</b>					

II – A parcela cindida do patrimônio da **GUARÁ**, composto pelas contas patrimoniais acima referidas, será integralmente transferido às sociedades **CINDENDAS**, nas respectivas proporções:

- a) R\$ 1.545.246,72 (um milhão, quinhentos e quarenta e cinco mil, duzentos e quarenta e seis reais e setenta e dois centavos) serão transferidas ao patrimônio da sociedade por ações de capital fechado, em constituição, **RAJ AGROPECUÁRIA S.A.**, conforme Ata de Assembleia Geral de Constituição que acompanha este instrumento, da qual os acionistas **Marino Cestari Filho** e **Rafael Jardim Cestari**, já qualificados, participarão do quadro societário:

PATRIMONIO CINDIDO DA GUARÁ AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A. PARA RAJ AGROPECUÁRIA S.A.					
Conta	Descrição	30/04/2024	Conta	Descrição	30/04/2024
1	ATIVO		2	PASSIVO	
1.1	ATIVO NÃO CIRCULANTE		2.3	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
1.2.3	IMOBILIZADO	R\$ 1.545.246,72	2.3.1	CAPITAL SOCIAL	R\$ 1.545.246,72
1.2.3.01.02	TERRA NUA	R\$ 1.545.246,72	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	R\$ 1.545.246,72
	Matrícula 5.404 - Barra do Ribeiro/RS	R\$ 1.545.227,72		Capital Social - Marino Cestari Filho	R\$ 1.545.246,72
	Matrícula 60.631 - Guaíba/RS	R\$ 19,00			
<b>PATRIMONIO CINDIDO R\$ 1.545.246,72</b>					

- b) R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais) serão transferidas ao patrimônio da sociedade por ações de capital fechado, em constituição, **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**, conforme Ata de Assembleia Geral de Constituição que acompanha este instrumento, da qual o acionista **Marino Cestari Filho** e **Rodrigo Jardim Cestari**, já qualificados, participarão do quadro societário:

PATRIMONIO CINDIDO DA GUARÁ - AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A. PARA AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.					
Conta	Descrição	30/04/2024	Conta	Descrição	30/04/2024
1	ATIVO		2	PASSIVO	
1.1	ATIVO NÃO CIRCULANTE		2.3	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
1.2.3	IMOBILIZADO	R\$ 2.200.000,00	2.3.1	CAPITAL SOCIAL	R\$ 2.200.000,00
1.2.3.01.01	CUSTO DE AQUISIÇÃO - IMÓVEIS	R\$ 2.200.000,00	2.3.1.01	CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	R\$ 2.200.000,00
	Matrícula 28.691 - Camaquã/RS	R\$ 2.200.000,00		Capital Social - Marino Cestari Filho	R\$ 2.200.000,00
<b>PATRIMONIO CINDIDO R\$ 2.200.000,00</b>					



III – As sociedades por ações de capital fechado **RAJ AGROPECUÁRIA S.A.**, e **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**, irão incorporar a integralidade do patrimônio citado nos itens I e II deste Protocolo de Cisão Parcial, avaliado conforme a situação contábil da sociedade por ações de capital fechado **GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, nesta data, e seguindo os critérios fiscais e societários estipulados na legislação vigente.

IV – Qualquer variação patrimonial, referente ao patrimônio cindido, ocorrida posteriormente à esta operação de Cisão, será contabilizada nas sociedades **RAJ AGROPECUÁRIA S.A.**, e **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**, de acordo com as respectivas parcelas de patrimônio líquido vertidas para cada sociedade.

V – O capital social atual da sociedade **GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, é de **R\$ 18.090.500,00 (dezoito milhões, noventa mil e quinhentos reais)**, totalmente subscrito e integralizado em bens imóveis e em moeda corrente nacional, correspondente a **18.090.500 (dezoito milhões, noventa mil e quinhentas)** ações ordinárias nominativas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

VI – Devido à operação de **CISÃO PARCIAL**, deliberada neste ato, no valor de **R\$ 3.745.246,72 (três milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, duzentos e quarenta e seis reais e setenta e dois centavos)**, haverá alteração no capital da sociedade cindida, **GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, que passará a ser de **R\$ 14.345.253,28 (quatorze milhões, trezentos e quarenta e cinco mil, duzentos e cinquenta e três reais e vinte e oito centavos)**.

VII – No mesmo ato da cisão parcial, os acionistas da sociedade **CINDIDA** deliberam pela recomposição do capital social da sociedade, no valor de **R\$ 3.745.246,72 (três milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, duzentos e quarenta e seis reais e setenta e dois centavos)**, mediante a subscrição realizada pelo acionista **Marino Cestari Filho**, já qualificado, cuja integralização sedará conforme disposto na Ata de Assembleias Geral da sociedade. Desta forma, após a operação de cisão e o aumento de capital deliberado pelos acionistas no mesmo ato, o capital social da sociedade **CINDIDA** permanecerá inalterado no valor de **R\$ 18.090.500,00 (dezoito milhões, noventa mil e quinhentos reais)**, correspondente a **18.090.500 (dezoito milhões, noventa mil e quinhentas)** ações ordinárias nominativas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.



VIII – A Operação de Cisão Parcial se dará sob parcela do capital do acionista **Marino Cestari Filho**, já qualificado, que após a Cisão, se mantém na sociedade **CINDIDA** com a mesma participação societária, diante da recomposição do capital social, conforme disposto no item “VII”, acima.

IX – Os bens imóveis e direitos ativos que compõem a parcela do Patrimônio da sociedade **CINDIDA, GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, arrolados nos itens I e II deste Protocolo de Cisão Parcial, e que serão incorporados ao patrimônio das sociedades **RAJ AGROPECUÁRIA S.A.**, e **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**, são os seguintes:

- a) Bens imóveis e respectivos direitos que compõem a parcela do patrimônio da sociedade **GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.** e que serão incorporados ao patrimônio da sociedade **RAJ AGROPECUÁRIA S.A.**:

PATRIMONIO CINDIDO - GUARÁ - AGROPECUÁRIA E EMPREEND. S.A.		
Conta	Descrição	30/04/2024
<b>I</b>	<b>ATIVO</b>	
<b>II</b>	<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	
<b>II.3</b>	<b>IMOBILIZADO</b>	<b>R\$ 1.545.246,72</b>
<b>II.3.01.02</b>	<b>TERRA NUA</b>	<b>R\$ 1.545.246,72</b>
	Matrícula 5.404 - Barra do Ribeiro/RS	R\$ 1.545.227,72
	Matrícula 60.631 - Guaíba/RS	R\$ 19,00

- a.1) É transmitida a **integralidade da área remanescente** do imóvel transcrito no Livro Nº 2 – Registro Geral, Fls. 01 a 02v, da **Matrícula nº 5.404**, do Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Ribeiro/RS, assim constituído: Um imóvel, localizado na zona rural de Barra do Ribeiro, RS, situado no lugar denominado Petim, com a área superficial de 1.020,0911 há (um mil e vinte hectares, e novecentos e onze centiares), ou seja, 10.200.911,00m<sup>2</sup> (dez milhões, duzentos mil e novecentos e onze metros quadrados), contendo 3 (três) açudes, dos quais o maior deles com uma taipa de 1.300,00m e 6,00m de altura máxima, e uma casa de capataz, de alvenaria de pedra coberta com telhas tipo português e divisões de madeira, contrafeito de madeira, com telhado de zinco e piso de tijolos, com a área superficial de 124,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e quatro metros quadrados), conforme descrição, localização, limites e confrontações constantes na matrícula do imóvel. R.2 – Desapropriação - Do imóvel da presente matrícula foi desapropriado 18.508,22m<sup>2</sup> (dezoito mil, quinhentos e oito metros e vinte e dois centímetros quadrados) pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT, conforme Ofício Judicial nº 710000312323, expedido nos autos da Ação de Desapropriação nº 5064760-70.2014.404.7100/RS, da 1ª Vara Federal de Porto Alegre, por ordem da MM. Juíza Federal Substituta



Graziela Cristine B. Torres. R.3 – Transferência de Área - A área de 18.508,22m<sup>2</sup> (dezoito mil, quinhentos e oito metros e vinte e dois centímetros quadrados) da matrícula foi transferida e encontra-se fielmente descrita e confrontada na matrícula 6.423 do Registro de Imóveis de Barra do Ribeiro.

- a.2) É transmitida a **fração ideal de 50% (cinquenta por cento)** do imóvel transcrito no Livro Nº 2 – Registro Geral, Fls. 01 a 02, da **Matrícula nº 60.631**, do Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba/RS, assim constituído: Uma fração de terras com área de 24.019,21m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil, dezenove metros e vinte e um decímetros quadrados), situada no lugar denominada Fazenda Das Pedras - Área Leste - na Rodovia BR-116, zona urbana neste município de Guaíba/RS, de formato irregular, conforme descrição, localização, limites e confrontações constantes na matrícula.
- b) Bem imóvel e respectivos direitos que compõem a parcela do patrimônio da sociedade **GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.** e que serão incorporados ao patrimônio da sociedade **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**:

PATRIMONIO CINDIDO - GUARÁ - AGROPECUÁRIA E EMPREEND. S.A.		
Conta	Descrição	30/04/2024
<b>1</b>	<b>ATIVO</b>	
<b>1.1</b>	<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	
<b>1.2.3</b>	<b>IMOBILIZADO</b>	<b>R\$ 2.200.000,00</b>
<b>1.2.3.01.01</b>	<b>CUSTO DE AQUISIÇÃO - IMÓVEIS</b>	<b>R\$ 2.200.000,00</b>
	Matrícula 28.691 - Camaquã/RS	R\$ 2.200.000,00

- b.1) É transmitida a **integralidade** do imóvel transcrito no Livro Nº 2 – Registro Geral, Fls. 01 a 03, da Matrícula nº **28.691**, do Registro de Imóveis da Comarca de Camaquã/RS, assim constituído: Uma fração de terras, em Santa Rita do Sul, neste município de Camaquã – RS, com área superficial de 3.237.304,00m<sup>2</sup>, com benfeitorias e edificações, conforme descrição, localização, limites e confrontações constantes na matrícula. AV-1 – Estrada – Averbo com base no Requerimento de Cléia Villas Boas protocolado sob nº 83484 em 27/10/2004, no Memorial descritivo e Mapa, a existência de uma estrada que atravessa o imóvel no sentido Leste-Oeste, que é de uso comum dos proprietários e de outros proprietários lindeiros- Sue e Suzana da Cunha Mendes, proprietários de terras localizadas ao Oeste da área; A estrada tem área de 37.910m<sup>2</sup> e confronta ao Norte e ao Sul com terras da própria Fazenda; a Leste com a continuação da estrada por terras de Evilásio Dalbem da Silva e Florisbello Mendes Ferreira; e ao Oeste com a continuação da estrada por terras de Suê e Suzana da Cunha Mendes. AV-2 – Retificação de Averbação – Procedem-se esta averbação ex-offício, conforme art. 213, I letra a) da Lei 6.015/73,



para retificar omissão ou erro cometido na transposição do título que deu origem a averbação constante desta matrícula na Av.1-28.691 para fazer constar que o imóvel desta matrícula é atravessado de Leste ao oeste pela estrada vicinal referida cuja área de 17.330m<sup>2</sup> compreendida entre os pontos M5 e M2 ao Oeste e O6 e O7 ao Leste faz parte do imóvel da matrícula.

X – No mesmo ato da cisão, o acionista **MARINO CESTARI FILHO**, ingressará ao quadro societário das sociedades **RAJ AGROPECUÁRIA S.A.**, e **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**, integralizando sua respectiva participação do capital das sociedades, mediante a transmissão da parcela do Patrimônio Cindido da referidas sociedade **GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, no valor total líquido de **R\$ 3.745.246,72 (três milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, duzentos e quarenta e seis reais e setenta e dois centavos)**, conforme disposto neste instrumento e nos atos societários das sociedades.

XI – A sociedade parcialmente **CINDIDA** e as sociedades **CINDENDAS**, que recebem o patrimônio vertido nesta Operação de Cisão Parcial, através da totalidade dos seus acionistas, conforme Ata de Assembleia Extraordinária da sociedade **CINDIDA** e Atas de Assembleia Geral de Constituição das respectivas sociedades **CINDENDAS**, na forma da lei, nomeiam e constituem a empresa perita avaliadora, **AFFECTUM CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, doravante denominada “**Affectum**”, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Mariland, nº 777, 3º andar, Bairro Auxiliadora, CEP 90440-191, em Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ sob nº 05.023.400/0001-36 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial, Industrial e de Serviços do Rio Grande do Sul, em 10/05/2018, sob o NIRE nº 43208280672, neste ato representada pelo seu administrador **Daniel Paz Gonçalves**, brasileiro, nascido em 01/10/1979, solteiro, advogado, residente e domiciliado na Rua Coronel Bordini, nº 752, apartamento 202, Bairro Auxiliadora, CEP 90450-034, em Porto Alegre/RS, portador da Cédula de Identidade SJTC/RS RG nº 6031572991 e inscrito no CPF sob nº 979.340.700-04, para proceder com a avaliação do patrimônio objeto desta operação.

XII – Prontamente no ato de sua nomeação, a empresa perita procedeu com a elaboração do “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” para fins de **CISÃO**, em anexo, elaborado com base no Balanço Patrimonial da sociedade **CINDIDA**, encerrado em 30/04/2024, referente ao patrimônio cindido e que será integralizado no capital das sociedades **RAJ AGROPECUÁRIA S.A.**, e **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**, nas respectivas frações já citadas neste instrumento.



XIII – De forma unânime, as sociedades CINDIDA e CINDENDAS, através da totalidade dos seus acionistas, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária da sociedade CINDIDA e Atas de Assembleia Geral de Constituição das sociedades CINDENDAS, que acompanham este instrumento, aprovam o “LAUDO DE AVALIAÇÃO” elaborado pela empresa perita, sem quaisquer restrições.

XII – As sociedades RAJ AGROPECUÁRIA S.A., e AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A., receberão o patrimônio vertido nesta operação de Cisão, nas respectivas frações citadas neste PROTOCOLO DE CISÃO PARCIAL e no quadro abaixo:

SOCIEDADE	PATRIMONIO LÍQUIDO CINDIDO	PATRIMÔNIO LÍQUIDO INTEGRALIZADO
GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.	R\$ 3.745.246,72	-
RAJ AGROPECUÁRIA S.A.	-	R\$ 1.545.246,72
AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.	-	R\$ 2.200.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 3.745.246,72</b>	<b>R\$ 3.745.246,72</b>

XIII – Finalmente, a sociedade CINDIDA, e também as sociedades CINDENDAS, que recebem o patrimônio vertido nesta operação, aprovam o presente “INSTRUMENTO DE JUSTIFICAÇÃO E PROTOCOLO DE CISÃO PARCIAL”, autorizando os seus respectivos Diretores a praticarem todos os atos e as demais formalidades para registro e regularização dos atos posteriores necessários à consecução desta operação, tais como: Ata de Assembleia Geral Extraordinária da sociedade GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A., e as Atas de Assembleia Geral de Constituição e demais documentos pertinentes das sociedades RAJ AGROPECUÁRIA S.A., e AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.

Porto Alegre/RS, 31 de maio de 2024.

GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.  
 Sociedade Cindida, representada por seu Diretor

\_\_\_\_\_  
**Marino Cestari Filho**



**RAJ AGROPECUÁRIA S.A.**  
Sociedade Cindenda, representada por seu Diretor

\_\_\_\_\_  
**Marino Cestari Filho**

**AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**  
Sociedade Cindenda, representada por seu Diretor

\_\_\_\_\_  
**Marino Cestari Filho**

Visto Advocatício:

\_\_\_\_\_  
**RICARDO PAZ GONÇALVES**  
OAB/RS 75.209









# JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/228.711-5	RSP2400217853	28/06/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
139.922.360-72	MARINO CESTARI FILHO	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
005.406.590-96	RICARDO PAZ GONÇALVES	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43300074684 em 04/07/2024 da Empresa AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A., CNPJ 55805984000170 e protocolo 242287115 - 28/06/2024. Autenticação: 32F6DB8CC2BE6DE3B11B63CAB88E063AA9993. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/228.711-5 e o código de segurança IYXg Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/07/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

1. **Contratante: Marino Cestari Filho**, brasileiro, nascido em 07/05/1949, casado pelo regime da comunhão universal de bens, administrador de empresas, residente e domiciliado em Porto Alegre/RS, na Rua Farnese, nº 110, apartamento 701, Bairro Bela Vista, CEP 90450-180, portador da cédula de identidade SJS/RS RG nº 3003735648 e inscrito no CPF sob o nº 139.922.360-72.

2. **Contratada: Affectum Consultoria Empresarial Ltda.**, doravante denominada “**Affectum**”, sociedade empresária limitada, com sede em Porto Alegre/RS, na Avenida Mariland, nº 777, 3º andar, Bairro Auxiliadora, CEP 90440-191, inscrita no CRC/RS sob o nº 4231-O, inscrita no CNPJ sob nº 05.023.400/0001-36 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul, em 10/05/2018, sob o nº 43208280672, neste ato representada pelo seu administrador **Daniel Paz Gonçalves**, brasileiro, nascido em 01/10/1979, solteiro, advogado, residente e domiciliado na Rua Coronel Bordini, nº 752, apartamento 202, Bairro Auxiliadora, CEP 90450-034, em Porto Alegre/RS, portador da Cédula de Identidade SJTC/RS RG nº 6031572991 e inscrito no CPF sob nº 979.340.700-04.

### 3. Parecer Técnico de Avaliação

O presente trabalho avaliativo busca identificar os valores dos imóveis rurais e suas características, tais como metragem da área, localização, descrição geográfica, benfeitorias, considerando os parâmetros usados para fins de avaliação, dentro da realidade da região e fins a que se destinam, e que serão objeto de integralização do capital social da sociedade por ações de capital fechado **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**, em sua constituição, conforme disposto na Lei 6.404/76.

### 4. Situação dos bens quanto a restrições

Não foi solicitado à avaliadora que se realizassem buscas com a finalidade de apurar a existência de ônus, hipotecas, penhoras ou qualquer outro tipo de restrições em relação aos bens avaliados junto a Instituições Bancárias, Particulares, Prefeituras, Estados e União, de forma que se existirem, estas não estarão identificadas neste instrumento.

## 5. Características e Detalhes

Os bens imóveis avaliados por este instrumento foram identificados individualmente com seu preço de avaliação e, por este motivo, não constam neste trabalho dados técnicos e ensaios usados para valorização dos mesmos.

## 6. Identificação dos Bens Imóveis

Os bens imóveis avaliados neste parecer, serão listados abaixo.

- 6.1. Imóvel transcrito no Livro Nº 2 – Registro Geral, Fls. 01 a 02, da Matrícula nº 39.064, do Registro de Imóveis da Comarca de Camaquã/RS, assim constituído: Uma fração de terras, sem denominação, localizada no Pesqueiro 10º distrito, neste município de Camaquã - RS, com a área superficial de 981,0566ha (novecentos e oitenta e um hectares, cinco ares e sessenta e seis centiares), sem benfeitorias ou edificações, conforme descrição, localização, limites e confrontações constantes na matrícula. O imóvel é avaliado, neste ato, pelo valor de R\$ 32.378.000,00 (trinta e dois milhões, trezentos e setenta e oito mil reais).
- 6.2. Imóvel transcrito no Livro Nº 2 – Registro Geral, Fls. 01 a 01v., da Matrícula nº 39.065, do Registro de Imóveis da Comarca de Camaquã/RS, assim constituído: Uma fração de terras, sem denominação, localizada no Pesqueiro 10º distrito, neste município de Camaquã - RS, com área superficial de 54,9247ha (cinquenta e quatro hectares, noventa e dois ares e quarenta e sete centiares), sem benfeitorias ou edificações, conforme descrição, localização, limites e confrontações constantes na matrícula. O imóvel é avaliado, neste ato, pelo valor de R\$ 1.813.000,00 (um milhão, oitocentos e treze mil reais).
- 6.3. Imóvel transcrito no Livro Nº 2 – Registro Geral, Fls. 01 a 02, da Matrícula nº 39.066, do Registro de Imóveis da Comarca de Camaquã/RS, assim constituído: Uma fração de terras, sem denominação, localizada no Pesqueiro 10º distrito, neste município de Camaquã - RS, com área superficial de 200,6059ha (duzentos hectares, sessenta ares e cinquenta e nove centiares), com benfeitorias e edificações, conforme descrição, localização, limites e confrontações constantes na matrícula. O imóvel é avaliado, neste ato, pelo valor de R\$ 19.820.000,00 (dezenove milhões, oitocentos e vinte mil reais).

6.4. Imóvel transcrito no Livro Nº 2 – Registro Geral, Fls. 01 a 02v., da Matrícula nº 39.067, do Registro de Imóveis da Comarca de Camaquã/RS, assim constituído: Uma fração de terras, sem denominação, localizada no Pesqueiro 10º distrito, neste município de Camaquã - RS, com área superficial de 10,4425ha (dez hectares, quarenta e quatro ares e vinte e cinco centiares), sem benfeitorias ou edificações, conforme descrição, localização, limites e confrontações constantes na matrícula. O imóvel é avaliado, neste ato, pelo valor de R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais).

#### 7. Avaliação dos Imóveis

Para o cálculo de avaliação da plena propriedade dos bens imóveis relacionados nesse instrumento, levaram-se em consideração as dimensões dos imóveis e as demais características citadas. Desta forma, estima-se o valor global dos bens imóveis em R\$ 54.356.000,00 (cinquenta e quatro milhões, trezentos e cinquenta e seis mil reais).

#### 8. Conclusão

Conclui-se pela consistência dos documentos e valores apresentados, destacando-se que o elemento principal apurado neste Laudo de Avaliação foram os valores médios empregados em relação aos bens avaliados, levando-se em consideração os parâmetros e valores praticados nas respectivas regiões dos bens objetos desta avaliação.

Porto Alegre/RS, 10 de maio de 2024.

AFFECTUM CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.

Daniel Paz Gonçalves





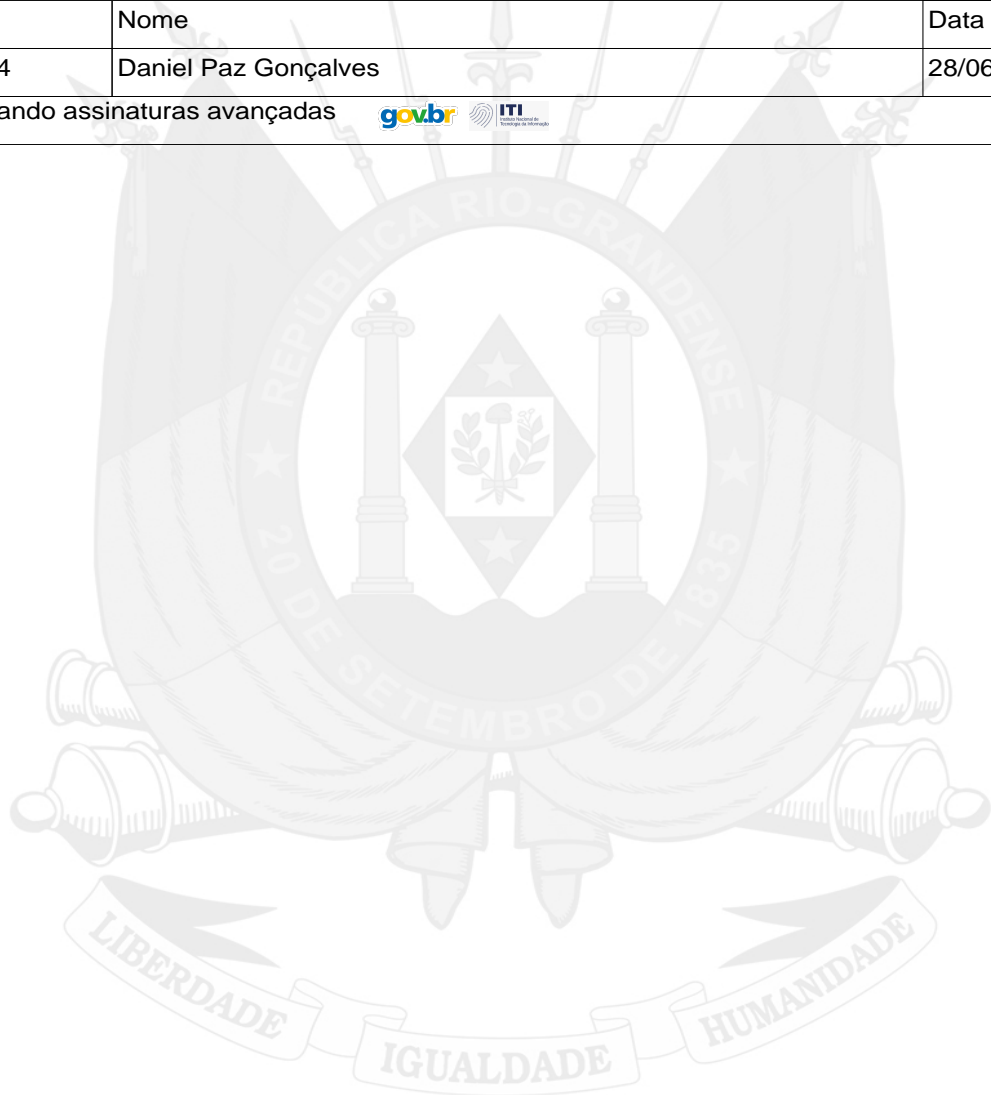
# JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/228.711-5	RSP2400217853	28/06/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
979.340.700-04	Daniel Paz Gonçalves	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43300074684 em 04/07/2024 da Empresa AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A., CNPJ 55805984000170 e protocolo 242287115 - 28/06/2024. Autenticação: 32F6DB8CC2BE6DE3B11B63CAB88E063AA9993. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/228.711-5 e o código de segurança IYXg Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/07/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

  
SECRETÁRIO-GERAL

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA CISÃO PARCIAL  
GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.  
DATA BASE: 30/04/2024**

1. **Contratante:** **Guará – Agropecuária e Empreendimentos S.A.**, com sua sede na Rua Dona Laura, nº 333, conjunto 1502, Bairro Rio Branco, CEP 90430-090, em Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ sob o nº 10.377.357/0001-47 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul, em 01/10/2008, sob o NIRE nº 43300073530, neste ato representada pelo Diretor **Marino Cestari Filho**, brasileiro, nascido em 07/05/1949, casado pelo regime da comunhão universal de bens, administrador de empresas, residente e domiciliado em Porto Alegre/RS, na Rua Farnese, nº 110, apartamento 701, Bairro Bela Vista, CEP 90450-180, portador da cédula de identidade SJS/RS RG nº 3003735648 e inscrito no CPF sob o nº 139.922.360-72.

2. **Contratada:** **Affectum Consultoria Empresarial Ltda.**, doravante denominada “**Affectum**”, sociedade empresária limitada, com sede em Porto Alegre/RS, na Avenida Mariland, nº 777, 3º andar, Bairro Auxiliadora, CEP 90440-191, inscrita no CRC/RS sob o nº 4231-O, inscrita no CNPJ sob nº 05.023.400/0001-36 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul, em 10/05/2018, sob o nº 43208280672, neste ato representada pelo seu administrador **Daniel Paz Gonçalves**, brasileiro, nascido em 01/10/1979, solteiro, advogado, residente e domiciliado na Rua Coronel Bordini, nº 752, apartamento 202, Bairro Auxiliadora, CEP 90450-034, em Porto Alegre/RS, portador da Cédula de Identidade SJTC/RS RG nº 6031572991 e inscrito no CPF sob nº 979.340.700-04.

### 3. **Do Objetivo**

O presente trabalho busca proceder com a avaliação, a valor contábil, do patrimônio a ser vertido às sociedades por ações de capital fechado **RAJ AGROPECUÁRIA S.A.**, e **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**, abaixo qualificadas, e da contrapartida líquida indicada, a título de redução de capital no mesmo valor, em decorrência da Cisão Parcial da Sociedade **GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, acima qualificada, avaliação essa feita com base nos valores escriturais contábeis constantes do Balanço Especial da Sociedade, levantado em 30 de abril de 2024.

#### 4. Da Avaliação

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos eletrônicos extraídos dos sistemas de informações contábeis, tais como Balanço Patrimonial, Balancetes e Demonstrações Financeiras da sociedade cindida, especialmente levantados em 30 de abril de 2024.

Os bens, direitos e obrigações avaliados neste instrumento serão excorporados do patrimônio da sociedade por ações **GUARÁ - AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, cindida parcialmente, e incorporados ao patrimônio das sociedades: **RAJ AGROPECUÁRIA S.A.**, em constituição, cuja sede social se localizará na Rua Germano Petersen Júnior, nº 433, apartamento 702, Bairro Auxiliadora, CEP 90540-140, em Porto Alegre/RS; e **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**, em constituição, cuja sede social se localizará na Rua Carlos Gardel, nº 45, apartamento 1001, Bairro Bela Vista, CEP 90450-100, em Porto Alegre/RS, que absorverão o patrimônio cindido nessa operação, nas respectivas frações citadas nos instrumentos societários das sociedades.

Com base nos documentos apresentados, a empresa perita, conclui e manifesta o que segue:

- a) Procedeu-se ao exame do aludido Balanço Especial, levantado em 30 de abril de 2024, especificamente no que se refere às rubricas indicadas, tendo, inclusive, examinado os balancetes e demonstrações financeiras apresentadas, bem como, os elementos correlatos lançados na Ata de Assembleia Geral Extraordinária da sociedade **CINDIDA** e nas Atas de Assembleia Geral de Constituição das sociedades **CINDENDAS** e, ainda, no Instrumento de Justificação e Protocolo de Cisão Parcial.
- b) Como base para a avaliação, foram utilizados os valores escriturais contábeis do patrimônio da sociedade cindida **GUARÁ - AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**
- c) Ao exame da documentação de suporte já mencionada foi possível verificar que a escrituração foi feita em boa forma e obedecendo às disposições legais regulamentares, normativas e estatutárias que regem a matéria, de acordo com as “Práticas Contábeis Adotadas no Brasil”.
- d) Conclui-se pela consistência das Demonstrações Contábeis que consubstanciam o mencionado Balanço Especial, em particular, no que respeita aos saldos das contas de suporte da referida Operação de Cisão Parcial.

- e) O Capital Social da sociedade **GUARÁ - AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, é de R\$ 18.090.500,00 (dezoito milhões, noventa mil e quinhentos reais), totalmente subscrito e integralizado em bens imóveis e moeda corrente nacional, correspondente à 18.090.500 (dezoito milhões, noventa mil e quinhentas) ações ordinárias nominativas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma.
- f) O patrimônio a ser transmitido e a contrapartida líquida indicada, a título de redução de capital em decorrência da operação de Cisão Parcial da sociedade **GUARÁ - AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, são avaliados pelo valor líquido contábil de R\$ 3.745.246,72 (três milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, duzentos e quarenta e seis reais e setenta e dois centavos).
- g) Com base nas informações analisadas para a operação em questão, são cindidas contas referentes à parte do patrimônio da sociedade por ações de capital fechado **GUARÁ - AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, composta pelas contas patrimoniais abaixo relacionadas, cujos bens imóveis e direitos integrantes da parcela cindida seguem relacionados no **MEMORIAL DESCRITIVO DO PATRIMÔNIO CINDIDO**, anexo a este laudo de avaliação.

PATRIMONIO CINDIDO - GUARÁ - AGROPECUÁRIA E EMPREEND. S.A.		
Conta	Descrição	30/04/2024
<b>1</b>	<b>ATIVO</b>	
<b>1.1</b>	<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	
<b>1.2.3</b>	<b>IMOBILIZADO</b>	<b>R\$ 3.745.246,72</b>
<b>1.2.3.01.01</b>	<b>CUSTO DE AQUISIÇÃO - IMÓVEIS</b>	<b>R\$ 2.200.000,00</b>
	Matrícula 28.691 - Camaquã/RS	R\$ 2.200.000,00
<b>1.2.3.01.02</b>	<b>TERRA NUA</b>	<b>R\$ 1.545.246,72</b>
	Matrícula 5.404 - Barra do Ribeiro/RS	R\$ 1.545.227,72
	Matrícula 60.631 - Guaíba/RS	R\$ 19,00

- h) A parcela do patrimônio cindido da sociedade por ações **GUARÁ - AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, será absorvido e incorporado ao patrimônio das sociedades **CINDENDAS, RAJ AGROPECUÁRIA S.A.** e **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**, nas respectivas frações citadas nos instrumentos societários deliberativos da Operação de Cisão Parcial e conforme os quadros abaixo:

- h.1) A parcela do patrimônio da sociedade CINDIDA que será transferido e incorporado ao patrimônio da sociedade RAJ AGROPECUÁRIA S.A., conforme Ata de Assembleia Geral de Constituição, no valor contábil de R\$ 1.545.246,72 (um milhão, quinhentos e quarenta e cinco mil, duzentos e quarenta e seis reais e setenta e dois centavos), segue disposta no quadro abaixo:

PATRIMONIO ABSORVIDO PELA RAJ AGROPECUÁRIA S.A.		
Conta	Descrição	30/04/2024
<b>1</b>	<b>ATIVO</b>	
<b>1.1</b>	<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	
<b>1.2.3</b>	<b>IMOBILIZADO</b>	<b>R\$ 1.545.246,72</b>
<b>1.2.3.01.02</b>	<b>TERRA NUA</b>	<b>R\$ 1.545.246,72</b>
	Matrícula 5.404 - Barra do Ribeiro/RS	R\$ 1.545.227,72
	Matrícula 60.631 - Guaíba/RS	R\$ 19,00

- h.2) A parcela do patrimônio da sociedade CINDIDA que será transferido e incorporado ao patrimônio da sociedade AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A., conforme Ata de Assembleia Geral de Constituição, no valor de R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), segue disposta no quadro abaixo:

PATRIMONIO ABSORVIDO PELA AGROP. IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.		
Conta	Descrição	30/04/2024
<b>1</b>	<b>ATIVO</b>	
<b>1.1</b>	<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	
<b>1.2.3</b>	<b>IMOBILIZADO</b>	<b>R\$ 2.200.000,00</b>
<b>1.2.3.01.01</b>	<b>CUSTO DE AQUISIÇÃO - IMÓVEIS</b>	<b>R\$ 2.200.000,00</b>
	Matrícula 28.691 - Camaquã/RS	R\$ 2.200.000,00

- i) Complementa ainda, que o capital social da sociedade GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A., é suficiente para que ocorra a excorporação dos bens e direitos indicados no patrimônio da sociedade CINDIDA e incorporados ao patrimônio das sociedades CINDENDAS, RAJ AGROPECUÁRIA S.A., e AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A., conforme descrição em anexo no MEMORIAL DESCRITIVO DO PATRIMÔNIO CINDIDO, e própria à contrapartida líquida indicada, aos fins da pretendida operação, na forma em que está declarada na Ata de Assembleia Geral Extraordinária da sociedade CINDIDA.

## 5. Da Conclusão

Com base na avaliação realizada, conclui-se que o capital social da sociedade por ações de capital fechado **GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, no valor de **R\$ 18.090.500,00 (dezoito milhões, noventa mil e quinhentos reais)**, sustenta a parcela cindida do patrimônio no valor de **R\$ 3.745.246,72 (três milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, duzentos e quarenta e seis reais e setenta e dois centavos)**, que será incorporada ao patrimônio das sociedades por ações **RAJ AGROPECUÁRIA S.A.**, e **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**, nas respectivas frações citadas neste laudo e nos instrumentos societários da referida Operação de Cisão Parcial.

Com a redução do capital social decorrente da Operação de Cisão Parcial, e as demais alterações realizadas pelos acionistas no mesmo ato da Cisão, o capital social da sociedade **GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, permanece inalterado no mesmo valor de **R\$ 18.090.500,00 (dezoito milhões, noventa mil e quinhentos reais)**.

Porto Alegre/RS, 10 de maio de 2024.

AFFECTUM CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.

\_\_\_\_\_  
Daniel Paz Gonçalves

## MEMORIAL DESCRITIVO DO PATRIMÔNIO CINDIDO

Os bens imóveis e respectivos direitos que compõem as contas “1.2.3.01.01 – Custo de Aquisição - Imóveis” e “1.2.3.01.02 – Terra Nua”, integrante da conta “1.2.3 – Imobilizado”, do Ativo Não Circulante da sociedade por ações **GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, que serão vertidos às sociedades por ações **RAJ AGROPECUÁRIA S.A.** e **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**, são os seguintes:

PATRIMONIO CINDIDO - GUARÁ - AGROPECUÁRIA E EMPREEND. S.A.		
Conta	Descrição	30/04/2024
<b>1</b>	<b>ATIVO</b>	
<b>1.1</b>	<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	
<b>1.2.3</b>	<b>IMOBILIZADO</b>	<b>R\$ 3.745.246,72</b>
<b>1.2.3.01.01</b>	<b>CUSTO DE AQUISIÇÃO - IMÓVEIS</b>	<b>R\$ 2.200.000,00</b>
	Matrícula 28.691 - Camaquã/RS	R\$ 2.200.000,00
<b>1.2.3.01.02</b>	<b>TERRA NUA</b>	<b>R\$ 1.545.246,72</b>
	Matrícula 5.404 - Barra do Ribeiro/RS	R\$ 1.545.227,72
	Matrícula 60.631 - Guaíba/RS	R\$ 19,00

- a) Bens imóveis e respectivos direitos que compõem a parcela do patrimônio da sociedade **GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.** e que serão vertidos ao patrimônio da sociedade **RAJ AGROPECUÁRIA S.A.**:

PATRIMONIO ABSORVIDO PELA RAJ AGROPECUÁRIA S.A.		
Conta	Descrição	30/04/2024
<b>1</b>	<b>ATIVO</b>	
<b>1.1</b>	<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	
<b>1.2.3</b>	<b>IMOBILIZADO</b>	<b>R\$ 1.545.246,72</b>
<b>1.2.3.01.02</b>	<b>TERRA NUA</b>	<b>R\$ 1.545.246,72</b>
	Matrícula 5.404 - Barra do Ribeiro/RS	R\$ 1.545.227,72
	Matrícula 60.631 - Guaíba/RS	R\$ 19,00

- a.1) É transmitida a **integralidade da área remanescente** do imóvel transcrito no Livro Nº 2 – Registro Geral, Fls. 01 a 02v, da **Matrícula nº 5.404**, do Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Ribeiro/RS, assim constituído: Um imóvel, localizado na zona rural de Barra do Ribeiro, RS, situado no lugar denominado Petim, com a área superficial de 1.020,0911 há (um mil e vinte hectares, e novecentos e onze centiares), ou seja, 10.200.911,00m<sup>2</sup> (dez milhões, duzentos mil e novecentos e onze metros quadrados), contendo 3 (três) açudes, dos quais o maior deles com uma taipa de 1.300,00m e 6,00m de altura máxima, e uma casa de capataz, de alvenaria de pedra coberta com telhas tipo português e divisões de madeira, contrafeito de madeira, com telhado de zinco e piso de tijolos, com a área superficial de 124,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e

quatro metros quadrados), conforme descrição, localização, limites e confrontações constantes na matrícula do imóvel. **R.2 – Desapropriação** - Do imóvel da presente matrícula foi desapropriado 18.508,22m<sup>2</sup> (dezoito mil, quinhentos e oito metros e vinte e dois centímetros quadrados) pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT, conforme Ofício Judicial nº 710000312323, expedido nos autos da Ação de Desapropriação nº 5064760-70.2014.404.7100/RS, da 1ª Vara Federal de Porto Alegre, por ordem da MM. Juíza Federal Substituta Graziela Cristine B. Torres. **R.3 – Transferência de Área** - A área de 18.508,22m<sup>2</sup> (dezoito mil, quinhentos e oito metros e vinte e dois centímetros quadrados) da matrícula foi transferida e encontra-se fielmente descrita e confrontada na matrícula 6.423 do Registro de Imóveis de Barra do Ribeiro.

a.2) É transmitida a **fração ideal de 50% (cinquenta por cento)** do imóvel transcrito no Livro Nº 2 – Registro Geral, Fls. 01 a 02, da **Matrícula nº 60.631**, do Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba/RS, assim constituído: Uma fração de terras com área de 24.019,21m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil, dezenove metros e vinte e um decímetros quadrados), situada no lugar denominada Fazenda Das Pedras - Área Leste – na Rodovia BR-116, zona urbana neste município de Guaíba/RS, de formato irregular, conforme descrição, localização, limites e confrontações constantes na matrícula.

b) Bem imóvel e respectivos direitos que compõem a parcela do patrimônio da sociedade **GUARÁ – AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S.A.** e que serão incorporados ao patrimônio da sociedade **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**:

PATRIMONIO ABSORVIDO PELA AGROP. IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.		
Conta	Descrição	30/04/2024
<b>1</b>	<b>ATIVO</b>	
<b>1.1</b>	<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	
<b>1.2.3</b>	<b>IMOBILIZADO</b>	<b>R\$ 2.200.000,00</b>
<b>1.2.3.01.01</b>	<b>CUSTO DE AQUISIÇÃO - IMÓVEIS</b>	<b>R\$ 2.200.000,00</b>
	Matrícula 28.691 - Camaquã/RS	R\$ 2.200.000,00

b.1) É transmitida a **integralidade** do imóvel transcrito no Livro Nº 2 – Registro Geral, Fls. 01 a 03, da **Matrícula nº 28.691**, do Registro de Imóveis da Comarca de Camaquã/RS, assim constituído: Uma fração de terras, em Santa Rita do Sul, neste município de Camaquã – RS, com área superficial de 3.237.304,00m<sup>2</sup>, com benfeitorias e edificações, conforme descrição, localização, limites e confrontações constantes na matrícula. **AV-1 – Estrada** – Averbos com base no Requerimento de Cléia Villas Boas protocolado sob nº

83484 em 27/10/2004, no Memorial descritivo e Mapa, a existência de uma estrada que atravessa o imóvel no sentido Leste-Oeste, que é de uso comum dos proprietários e de outros proprietários lindeiros- Sue e Suzana da Cunha Mendes, proprietários de terras localizadas ao Oeste da área; A estrada tem área de 37.910m<sup>2</sup> e confronta ao Norte e ao Sul com terras da própria Fazenda; a Leste com a continuação da estrada por terras de Evilásio Dalbem da Silva e Florisbello Mendes Ferreira; e ao Oeste com a continuação da estrada por terras de Suê e Suzana da Cunha Mendes. AV-2 - Retificação de Averbação - Procede-se esta averbação ex-offício, conforme art. 213, I letra a) da Lei 6.015/73, para retificar omissão ou erro cometido na transposição do título que deu origem a averbação constante desta matrícula na Av.1-28.691 para fazer constar que o imóvel desta matrícula é atravessado de Leste ao oeste pela estrada vicinal referida cuja área de 17.330m<sup>2</sup> compreendida entre os pontos M5 e M2 ao Oeste e 06 e 07 ao Leste faz parte do imóvel da matrícula.

Porto Alegre/RS, 10 de maio de 2024.

AFFECTUM CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.

\_\_\_\_\_  
Daniel Paz Gonçalves

**Atm**  
consultoria



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43300074684 em 04/07/2024 da Empresa AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A., CNPJ 55805984000170 e protocolo 242287115 - 28/06/2024. Autenticação: 32F6DB8CC2BE6DE3B11B63CAB88E063AA9993. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/228.711-5 e o código de segurança IYXg Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/07/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

  
JOSÉ TADEU JACOBY  
SECRETÁRIO-GERAL

pág. 43/58





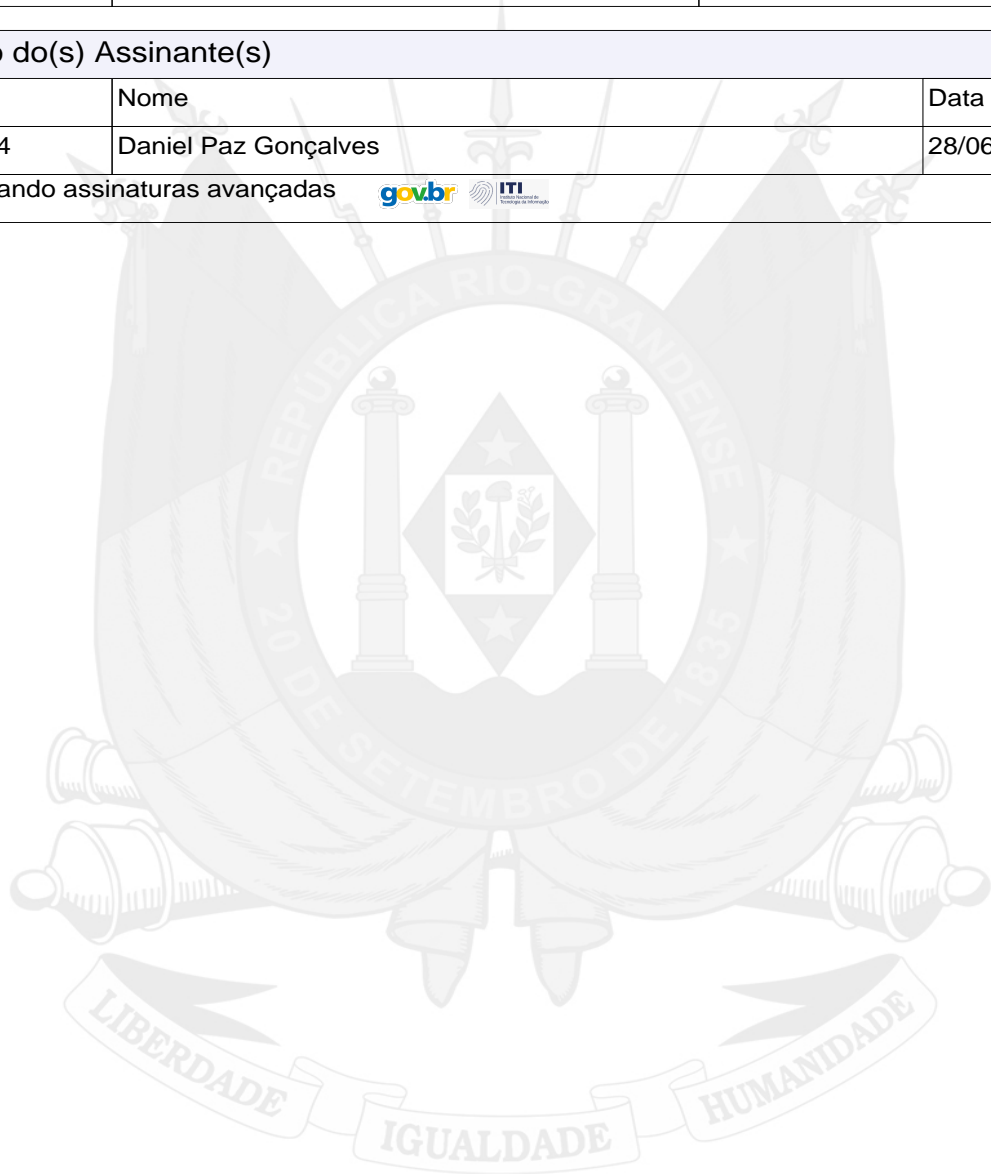
# JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/228.711-5	RSP2400217853	28/06/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
979.340.700-04	Daniel Paz Gonçalves	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43300074684 em 04/07/2024 da Empresa AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A., CNPJ 55805984000170 e protocolo 242287115 - 28/06/2024. Autenticação: 32F6DB8CC2BE6DE3B11B63CAB88E063AA9993. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/228.711-5 e o código de segurança IYXg Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/07/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

  
SECRETÁRIO-GERAL

**AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**  
**TERMO DE POSSE DOS DIRETORES**

Aos 31 (trinta e um) dias do mês de maio de 2024, às 10 horas, na Rua Carlos Gardel, nº 45, apartamento 1001, Bairro Bela Vista, CEP 90450-100, em Porto Alegre/RS, por deliberação unânime dos acionistas da sociedade por ações de capital fechado em constituição, que girará sob a denominação social de **AGROPECUÁRIA IMACULADA CONCEIÇÃO S.A.**, e localizar-se-á Rua Carlos Gardel, nº 45, apartamento 1001, Bairro Bela Vista, CEP 90450-100, em Porto Alegre/RS, nos termos da Assembleia Geral de Constituição da sociedade, tomaram posse como Diretores, com prazo de gestão de 3 (três) anos a partir da presente data, os senhores:

- a) **MARINO CESTARI FILHO**, brasileiro, nascido em 07/05/1949, casado pelo regime da comunhão universal de bens, administrador de empresas, residente e domiciliado em Porto Alegre/RS, na Rua Farnese, nº 110, apartamento 701, Bairro Bela Vista, CEP 90450-180, portador da cédula de identidade SJS/RS RG nº 3003735648 e inscrito no CPF sob o nº 139.922.360-72, como Diretor Presidente; e
- b) **HELOISA MARIA JARDIM CESTARI**, brasileira, nascida em 01/03/1951, casada pelo regime da comunhão universal de bens, do lar, residente e domiciliada em Porto Alegre/RS, na Rua Farnese, nº 110, apartamento 701, Bairro Bela Vista, CEP 90450-180, portadora da cédula de identidade SSP/RS RG nº 1003970363 e inscrita no CPF sob o nº 543.620.400-72, como Diretora Vice-Presidente.

Os Diretores ora empossados se comprometem a ter e a praticar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, sendo permitido o uso da denominação social nas atividades relacionadas ao objeto social da sociedade.

Os Diretores ora eleitos declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a diretoria da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.



Para que produza os devidos efeitos legais, os Diretores empossados assinam o presente Termo de Posse, cópia fiel daquele arquivado na sede da sociedade.

Porto Alegre/RS, 31 de maio de 2024.

\_\_\_\_\_  
**MARINO CESTARI FILHO**  
Diretor Presidente

\_\_\_\_\_  
**HELOISA MARIA JARDIM CESTARI**  
Diretora Vice-Presidente









# JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/228.711-5	RSP2400217853	28/06/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
543.620.400-72	HELOISA MARIA JARDIM CESTARI	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
139.922.360-72	MARINO CESTARI FILHO	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43300074684 em 04/07/2024 da Empresa AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A., CNPJ 55805984000170 e protocolo 242287115 - 28/06/2024. Autenticação: 32F6DB8CC2BE6DE3B11B63CAB88E063AA9993. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/228.711-5 e o código de segurança IYXg Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/07/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

# Documento Principal

Verso - 21/10/2020



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43300074684 em 04/07/2024 da Empresa AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A., CNPJ 55805984000170 e protocolo 242287115 - 28/06/2024. Autenticação: 32F6DB8CC2BE6DE3B11B63CAB88E063AA9993. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/228.711-5 e o código de segurança IYXg Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/07/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

*José Tadeu Jacoby*  
SECRETÁRIO GERAL



**ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL**  
CONSELHO SECCIONAL DO RIO GRANDE DO SUL  
IDENTIDADE DE ADVOGADO

**NOME**  
RICARDO PAZ GONCALVES

**FILIAÇÃO**  
SIDNEI PERES GONCALVES  
ELIZABETH PAZ GONCALVES

**INSCRIÇÃO**  
75209

**NATURALIDADE**  
SANTANA DO LIVRAMENTO - RS

**DATA DE NASCIMENTO**  
04/07/1983

**RG**  
1065331637 - SJS/RS

**CPF**  
005.406.590-96

**EXPEDIDO EM**  
21/10/2020



**RICARDO FERREIRA BREIER**  
PRESIDENTE



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43300074684 em 04/07/2024 da Empresa AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A., CNPJ 55805984000170 e protocolo 242287115 - 28/06/2024. Autenticação: 32F6DB8CC2BE6DE3B11B63CAB88E063AA9993. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/228.711-5 e o código de segurança IYXg Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/07/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.



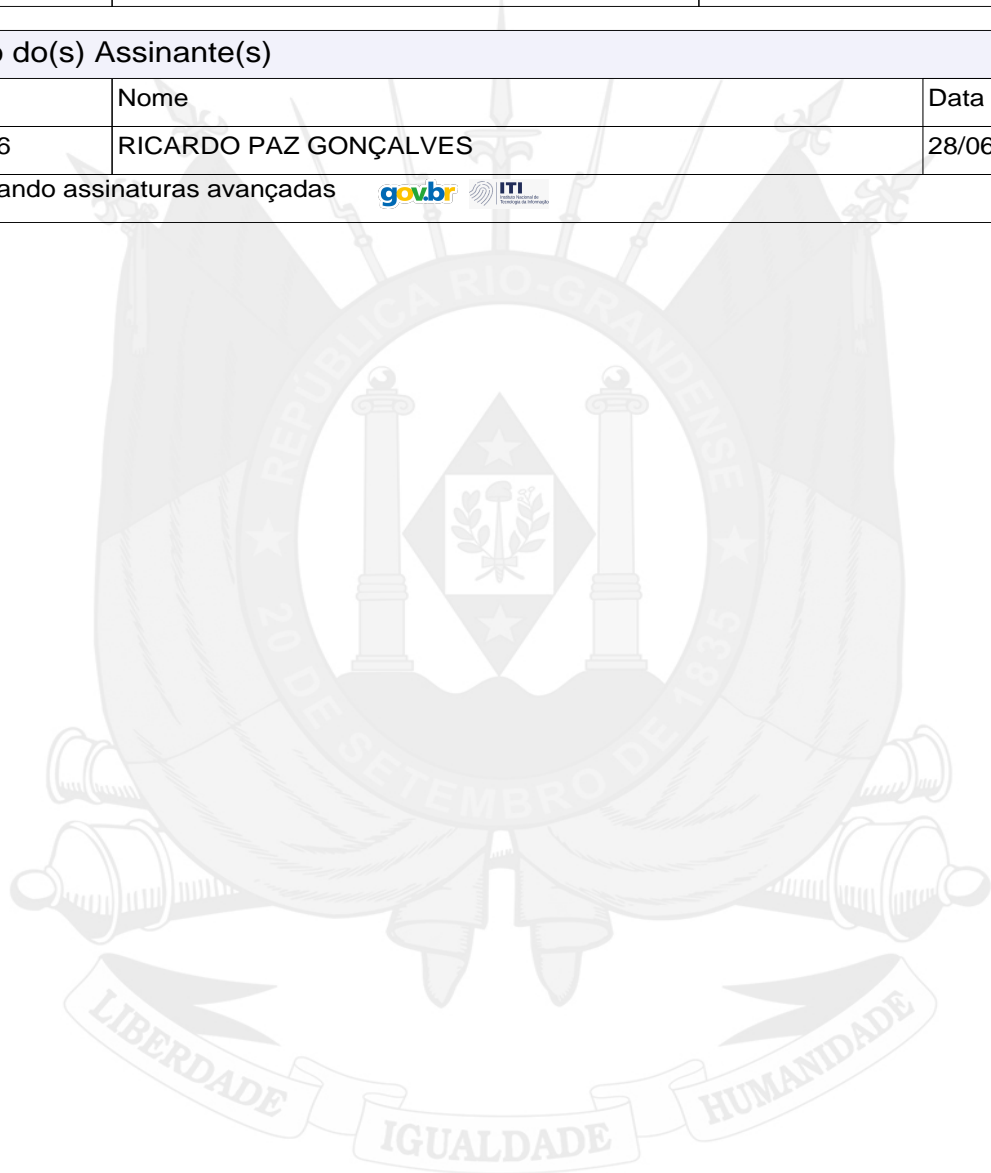
# JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/228.711-5	RSP2400217853	28/06/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
005.406.590-96	RICARDO PAZ GONÇALVES	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43300074684 em 04/07/2024 da Empresa AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A., CNPJ 55805984000170 e protocolo 242287115 - 28/06/2024. Autenticação: 32F6DB8CC2BE6DE3B11B63CAB88E063AA9993. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/228.711-5 e o código de segurança IYXg Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/07/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

  
SECRETÁRIO-GERAL

# DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, RICARDO PAZ GONÇALVES, com inscrição ativa na(o) OAB/RS sob o nº 75.209, expedida em 21/10/2020, inscrito no CPF nº 005.406.590-96, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este(s) documento(s) é (são) autêntico(s) e condiz(em) com o(s) original(is). Documentos apresentados:

<b>Especificação do Documento</b>	<b>Quantidade de Páginas</b>
Anexo - Boletim de Subscrição	5
Anexo - Instrumento de Justificação e Protocolo de Cisão Parcial	9
Anexo - Laudo de Avaliação de Bens Imóveis - Integralização	3
Anexo - Laudo de Avaliação de Cisão Parcial	8
Anexo - Termo de Posse	2
Cópia simples da carteira profissional/certidão de regularidade do profissional inscrito na OAB/RS, número: 75.209.	2

PORTO ALEGRE, 31 de maio de 2024.

---

RICARDO PAZ GONÇALVES



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43300074684 em 04/07/2024 da Empresa AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A., CNPJ 55805984000170 e protocolo 242287115 - 28/06/2024. Autenticação: 32F6DB8CC2BE6DE3B11B63CAB88E063AA9993. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/228.711-5 e o código de segurança IYXg Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/07/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

pág. 51/58



# JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

## Declaração de Autenticidade

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/228.711-5	RSP2400217853	28/06/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
005.406.590-96	RICARDO PAZ GONÇALVES	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43300074684 em 04/07/2024 da Empresa AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A., CNPJ 55805984000170 e protocolo 242287115 - 28/06/2024. Autenticação: 32F6DB8CC2BE6DE3B11B63CAB88E063AA9993. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/228.711-5 e o código de segurança IYXg Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/07/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

  
SECRETÁRIO-GERAL





## TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL









Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A., de NIRE 4330007468-4 e protocolado sob o número 24/228.711-5 em 28/06/2024, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 43300074684, em 04/07/2024. O ato foi deferido eletronicamente pela TURMA 5 DE VOGAIS.

Certifica o registro, o Secretário-Geral, José Tadeu Jacoby. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucisrs.rs.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

### Capa de Processo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
005.406.590-96	RICARDO PAZ GONÇALVES	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

### Documento Principal

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
139.922.360-72	MARINO CESTARI FILHO	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
543.620.400-72	HELOISA MARIA JARDIM CESTARI	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
732.575.750-68	RODRIGO JARDIM CESTARI	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
005.406.590-96	RICARDO PAZ GONÇALVES	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		









A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucisrs](http://portalservicos.jucisrs.rs.gov.br/Portal/pages/validarDocumento.jsf) informando o número do protocolo 24/228.711-5.









## TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
139.922.360-72	MARINO CESTARI FILHO	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
543.620.400-72	HELOISA MARIA JARDIM CESTARI	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
732.575.750-68	RODRIGO JARDIM CESTARI	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		



Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
139.922.360-72	MARINO CESTARI FILHO	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
005.406.590-96	RICARDO PAZ GONÇALVES	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
979.340.700-04	Daniel Paz Gonçalves	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
979.340.700-04	Daniel Paz Gonçalves	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		







A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucisrs](http://portal.de.servicos.da.jucisrs) informando o número do protocolo 24/228.711-5.





## TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL


### Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
139.922.360-72	MARINO CESTARI FILHO	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
543.620.400-72	HELOISA MARIA JARDIM CESTARI	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

### Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
005.406.590-96	RICARDO PAZ GONÇALVES	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

### Declaração de Autenticidade

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
005.406.590-96	RICARDO PAZ GONÇALVES	28/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

### Termo de Autenticação

Assinante(s)	
CPF	Nome
021.928.320-60	Camila Caumo Strack
013.502.690-34	Paulo Afonso Pereira
456.261.620-20	Eduardo Cozza Magrisso

Porto Alegre, quinta-feira, 04 de julho de 2024

Data de início dos efeitos do registro (art. 36, Lei 8.934/1994): 31/05/2024



Documento assinado eletronicamente por Paulo Afonso Pereira em 04/07/2024, às 11:03.



Documento assinado eletronicamente por Camila Caumo Strack em 04/07/2024, às 15:46.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucisrs](http://portal.de.servicos.da.jucisrs) informando o número do protocolo 24/228.711-5.





Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantil - SINREM  
Governador do Estado do Rio Grande do Sul  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo  
Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

## TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL



Documento assinado eletronicamente por Eduardo Cozza Magrisso em 04/07/2024, às 10:44.



Documento assinado eletronicamente por 5ª Turma em 04/07/2024, às 15:46.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucisrs](http://portal.de.servicos.da.jucisrs) informando o número do protocolo 24/228.711-5.

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



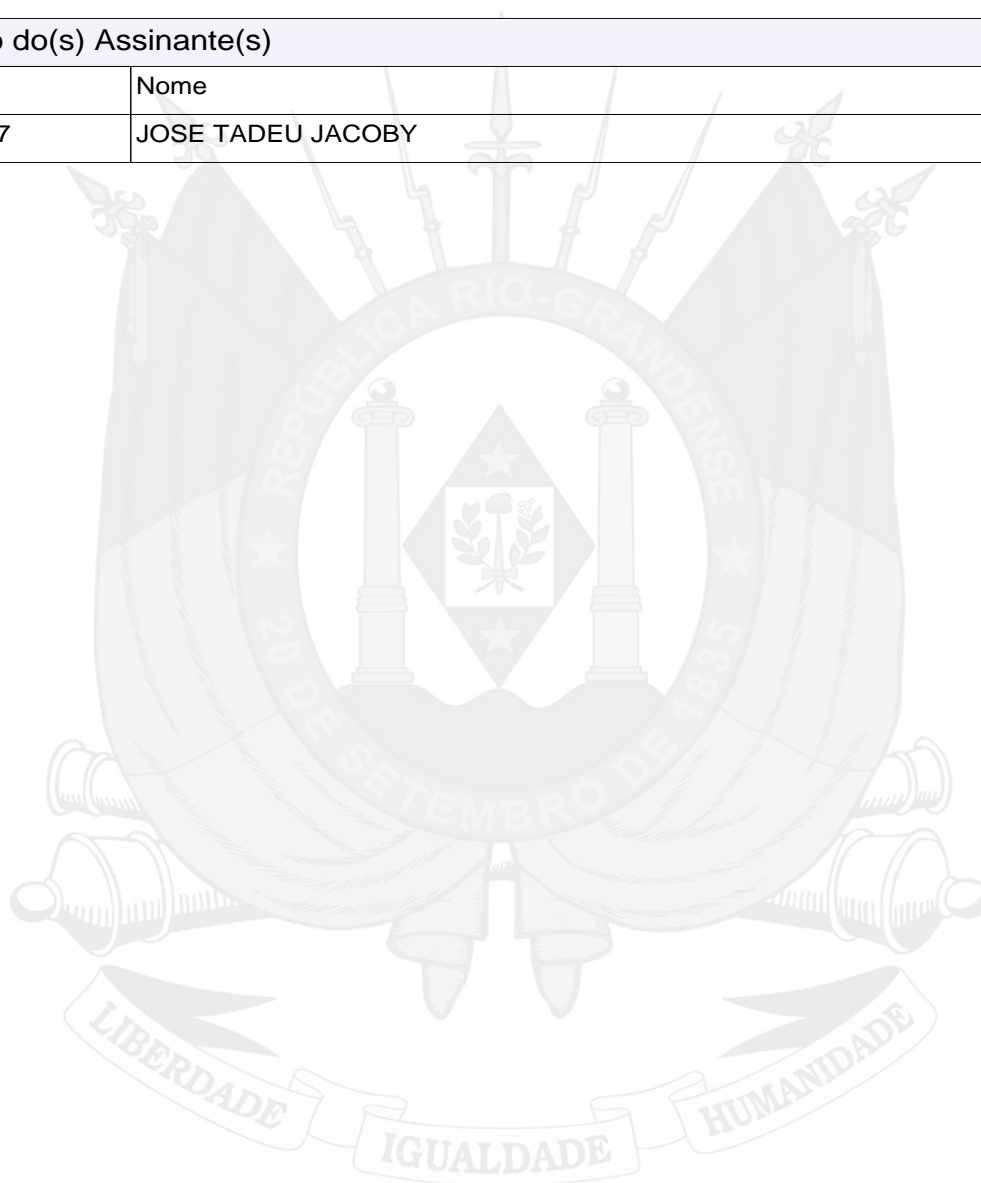


# JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

O ato foi assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
054.744.500-87	JOSE TADEU JACOBY



Porto Alegre, quinta-feira, 04 de julho de 2024



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 43300074684 em 04/07/2024 da Empresa AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A., CNPJ 55805984000170 e protocolo 242287115 - 28/06/2024. Autenticação: 32F6DB8CC2BE6DE3B11B63CAB88E063AA9993. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/228.711-5 e o código de segurança IYXg Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/07/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.



## Relatório de Filiais Abertas

Informamos que, do processo 24/228.711-5 arquivado nesta Junta Comercial sob o número 43300074684 em 04/07/2024 da empresa 4330007468-4 AGROPECUARIA IMACULADA CONCEICAO S.A., consta a abertura da(s) seguinte(s) filial(ais):

NIRE	ENDEREÇO
4390225654-3	AREA RURAL S/N FAZENDA PESQUEIRO; - BAIRRO AREA RURAL DE CAMAQUA CEP 96792-899 - CAMAQUA/RS
4390225655-1	ESTRADA PACHECA S/N FAZENDA TAPERA; - BAIRRO SEXTO CEP 96796-000 - CAMAQUA/RS

4 de jul de 2024

