



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)

43300055710

Código da Natureza Jurídica

2054

Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio

1 - REQUERIMENTO

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

Nome: CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA PORTO ALEGRE II SPE S/A

(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº FCN/REMP



RSP2400482850

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	008			ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA E EXTRAORDINARIA
		219	1	ELEICAO/DESTITUICAO DE DIRETORES
		019	1	ESTATUTO SOCIAL
		021	1	ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)
		2211	1	ALTERACAO DE ENDERECO DENTRO DO MESMO MUNICIPIO

PORTO ALEGRE

Local

19 Dezembro 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 10783738 em 03/01/2025 da Empresa CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA PORTO ALEGRE II SPE S/A, CNPJ 12148583000181 e protocolo 244626987 - 20/12/2024. Autenticação: 7286D69760CE288DCB0BA145B3C4488BD5CCBB4. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/462.698-7 e o código de segurança xHGv Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/01/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.





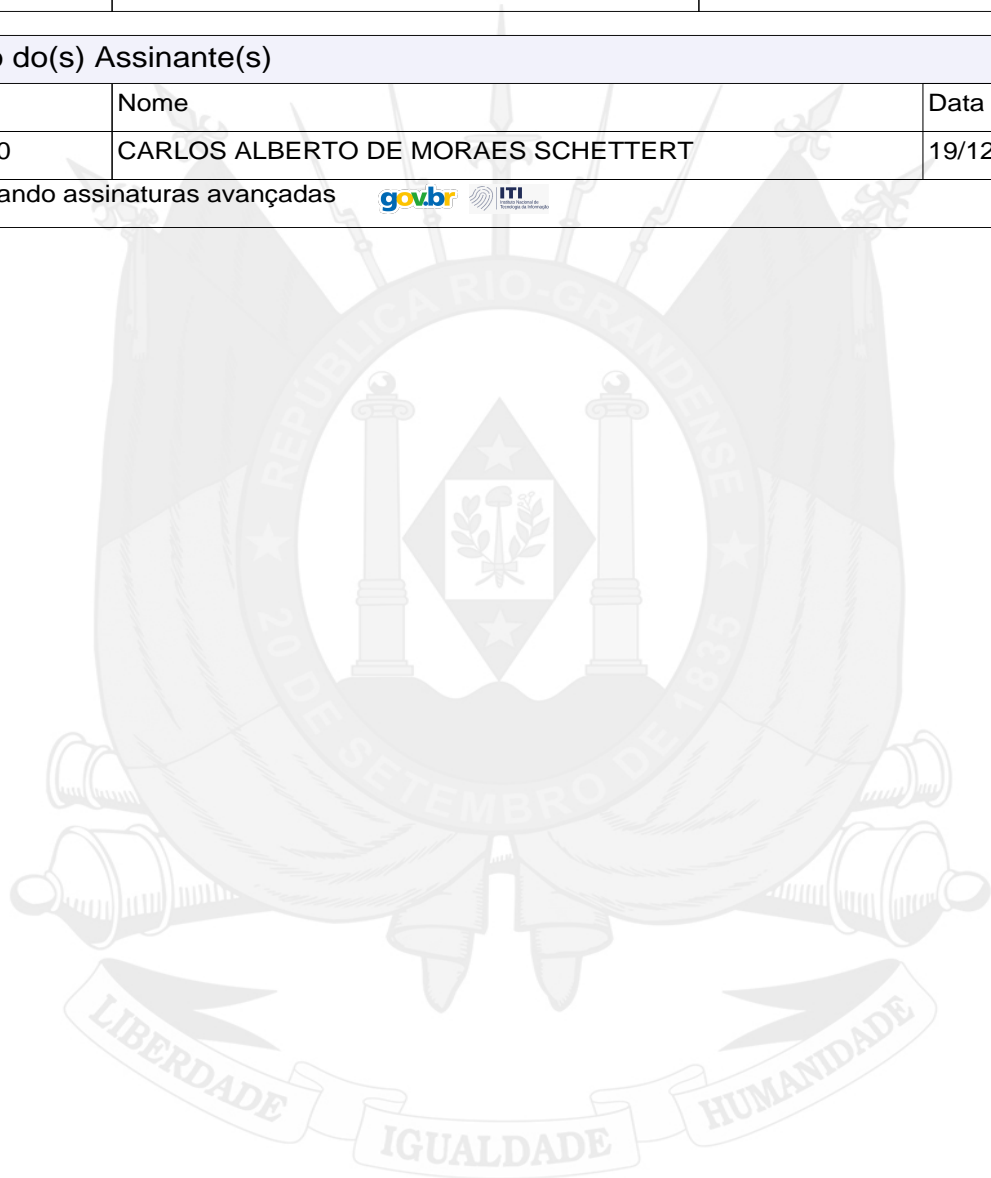
# JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/462.698-7	RSP2400482850	19/12/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
173.250.300-10	CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT	19/12/2024
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 10783738 em 03/01/2025 da Empresa CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA PORTO ALEGRE II SPE S/A, CNPJ 12148583000181 e protocolo 244626987 - 20/12/2024. Autenticação: 7286D69760CE288DCB0BA145B3C4488BD5CCBB4. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/462.698-7 e o código de segurança xHGv Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/01/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

  
SECRETÁRIO-GERAL

# CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE II SPE S/A.

CNPJ 12.148.583/0001-81  
NIRE 43.300.055.710

## ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

**DATA, HORA E LOCAL:** Aos 18 (dezoito) dias do mês de dezembro de 2024, às 10h30min., à Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, sala 903, bairro Bela Vista, CEP 90470-130, Porto Alegre/RS, sede da sociedade.

**PRESENCAS:** CAPA ENGENHARIA S/A única acionista da companhia, conforme assinatura aposta no Livro de Registro de Presenças de Acionistas.

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada a comprovação prévia, desta Assembleia, pela imprensa, conforme facultado pelo §4º, do artigo 124, da Lei 6.404/76.

**MESA:** Presidente: **CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT**. Secretária: **MÁRCIA SPECHT STEINFELS**.

### ORDEM DO DIA:

#### Em caráter Ordinário:

- 01 - Reeleição da Diretoria;
- 02 - Vigência do Mandato da Nova Diretoria e a respectiva remuneração;
- 03 - Declaração de Desimpedimento.

#### Em caráter Extraordinário:

- 04 - Deliberar sobre a alteração do Artigo 2º, do Capítulo I do Estatuto Social, anexo a esta Ata, relativo à adequação do endereço da sede.
- 05 - Deliberar sobre a alteração do Artigo 11º, do Capítulo IV do Estatuto Social, anexo a esta Ata, relativo ao prazo de mandato da Diretoria.

### DELIBERAÇÕES:

**01 – REELEIÇÃO DE DIRETORIA:** Por unanimidade, foi reeleito, para membro da Diretoria: **CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT**, brasileiro, natural de Cruz Alta/RS, nascido em 20/10/1951, casado pelo regime da comunhão universal de bens, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade nº 9008239932, expedida pela SSP/PC/RS e portador da Carteira Profissional nº 12.640, expedida pelo CREA/RS, inscrito no CPF sob nº 173.250.300-10, residente e domiciliado à Rua Carlos Trein Filho, nº 618, apto. 701, bairro Mont Serrat, CEP 90450-236, Porto Alegre/RS, designado como Diretor.



**02 - VIGÊNCIA DO MANDATO DA NOVA DIRETORIA E REMUNERAÇÃO DO DIRETOR ÚNICO:** O Diretor eleito, toma posse nesta data, ficando dispensado de prestar caução e exercerá seu mandato por 03 (três) anos, estendendo-se o prazo de gestão até a eleição de novos Diretores, permitida a sua reeleição. O Diretor ora eleito, terá remuneração global de R\$ 1.412,00 (um mil, quatrocentos e doze reais) para o período do mandato, a qual será distribuída na forma do Estatuto Social.

**03 - DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO DA DIRETORIA:** O Diretor, ora eleito, declara, sob as penas da Lei, que não está impedido de exercer a Administração da sociedade, por Lei especial ou, em virtude de condenação criminal, se encontrar, sob 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 as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou à propriedade, bem como, não foi declarado inabilitado por Ato da Comissão de Valores Mobiliários.

**04 - DELIBERAR SOBRE A ALTERAÇÃO DO ARTIGO 2º, DO CAPÍTULO I DO ESTATUTO SOCIAL:** Por deliberação unânime foi aprovada a alteração do Artigo 2º, do Capítulo I do Estatuto Social, que passa a vigor da seguinte forma:

*“Artigo 2º. A Sociedade tem sede social e foro na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, sala nº 903, Bairro Mont Serrat, CEP 90450-014, podendo, entretanto, abrir filiais, agências, depósitos e escritórios em qualquer parte do território nacional ou no exterior, onde for de seu interesse, e a juízo exclusivo da Diretoria, observadas as formalidades vigentes à época.”*

**05 - DELIBERAR SOBRE A ALTERAÇÃO DO ARTIGO 11, DO CAPÍTULO IV DO ESTATUTO SOCIAL:** Por deliberação unânime foi aprovada a alteração do Artigo 11, do Capítulo IV do Estatuto Social, que passa a vigor da seguinte forma:

*“Artigo 11º. A Diretoria será composta por até 02 (dois) Diretores, acionistas ou não, residentes no País, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato de 03 (três) anos, podendo ser reeleitos.”*

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o presidente da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária declarou suspensos os trabalhos, pelo tempo à lavratura da presente ata, no livro próprio, a qual tendo sido lida e aprovada, foi por todos os presentes assinada e rubricada em 01 (uma) via única.

Acionista titular das Ações Ordinárias Classe A, das Ações Ordinárias Classe B e das Ações Preferenciais: Capa Engenharia S/A representada por seu Diretor Presidente Carlos Alberto De Moraes Schettert.

Porto Alegre/RS, 18 de dezembro de 2024.

**CAPA ENGENHARIA S/A**

Representada por seu Diretor Presidente Carlos Alberto de Moraes Schettert

Página 2 de 3



Esta página é parte integrante da Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre II SPE S/A., inscrita no CNPJ sob nº 12.148.583/0001-81 e registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob NIRE 43.300.055.710.

**CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT**  
Presidente da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária  
Diretor

**MÁRCIA SPECHT STEINFELS**  
Secretária da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária

**TERMO DE POSSE:**

**CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT**  
Diretor

**Testemunhas:**

**LISIANE CUNHA KRAUSE**  
CI 7054609701 SSP/RS CPF 949.746.160-72

**NEWTON AUGUSTO MELLO DE OLIVEIRA**  
CI 1075960938 SSP/RS CPF 804.499.130-15













# 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
24/462.698-7	RSP2400482850	19/12/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
173.250.300-10	CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT	19/12/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
949.746.160-72	LISIANE CUNHA KRAUSE	19/12/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
661.244.410-04	MARCIA SPECHT STEINFELS	19/12/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
804.499.130-15	NEWTON AUGUSTO MELLO DE OLIVEIRA	19/12/2024
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 10783738 em 03/01/2025 da Empresa CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA PORTO ALEGRE II SPE S/A, CNPJ 12148583000181 e protocolo 244626987 - 20/12/2024. Autenticação: 7286D69760CE288DCB0BA145B3C4488BD5CCBB4. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/462.698-7 e o código de segurança xHGv Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/01/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

  
SECRETÁRIO-GERAL

## ESTATUTO SOCIAL

### CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE II SPE S/A.

CNPJ 12.148.583/0001-81

NIRE 43.300.055.710

#### CAPÍTULO I - Da Denominação, do Tipo Social, da Sede, do Objeto e da Duração

**Artigo 1º.** Sob a denominação de “CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE II SPE S/A.”, está constituída uma sociedade anônima que se regerá por este estatuto e pela legislação vigente que for aplicável.

**Artigo 2º.** A Sociedade tem sede social e foro na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, sala nº 903, Bairro Mont Serrat, CEP 90450-014, podendo, entretanto, abrir filiais, agências, depósitos e escritórios em qualquer parte do território nacional ou no exterior, onde for de seu interesse, e a juízo exclusivo da Diretoria, observadas as formalidades vigentes à época.

**Artigo 3º.** O objeto da Sociedade é a incorporação, construção, venda de imóveis próprios e recebimento de parcelas provenientes das unidades imobiliárias do Empreendimento Imobiliário a ser edificado no município de Canoas, Estado do Rio Grande do Sul, objeto das matrículas nºs 105.205 e 105.206 do Cartório de Registro de Imóveis de Canoas/RS (“Empreendimento Imobiliário”).

**Artigo 4º.** O prazo de duração da Sociedade é por tempo determinado, limitado pela conclusão do objeto social, que se realizará após a incorporação, construção, venda e recebimento da totalidade da carteira gerada pela venda das unidades imobiliárias do Empreendimento Imobiliário.

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

**Artigo 5º.** O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 25.348.166,00 (vinte e cinco milhões, trezentos e quarenta e oito mil, cento e sessenta e seis reais), dividido em: (i) 10.139.266 (dez milhões, cento e trinta e nove mil, duzentos e sessenta e seis) ações ordinárias Classe A; (ii) 12.674.083 (doze milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, oitenta e três) ações ordinárias Classe B, e (iii) 2.534.817 (dois milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, oitocentos e dezessete) ações preferenciais. (iv) todas as classes de ações são nominativas e com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada.

**Parágrafo Primeiro.** Os detentores das ações ordinárias Classe A da Sociedade deverão ter nacionalidade brasileira e terão direito de eleger 01 (um) membro de diretoria da Sociedade e, os detentores da ação ordinária Classe B da Sociedade terão direito de voto em separado para eleger 01 (um) membro de diretoria da Sociedade.

**Parágrafo Segundo.** A subscrição e integralização das ações obedecerão aos critérios estabelecidos na legislação em vigor.

**Parágrafo Terceiro.** Cada ação ordinária e preferencial, dará direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.



**Parágrafo Quarto.** A propriedade das ações presume-se pela anotação nos livros sociais competentes. Quando solicitado por acionista a Sociedade poderá emitir títulos ou certificados que as representem, os quais serão assinados por dois Diretores.

**Parágrafo Quinto.** Enquanto qualquer acionista detiver 25% (vinte e cinco por cento) das ações representativas do capital social da Sociedade, tal acionista terá o direito de indicar e eleger 1 (um) membro da Diretoria da Sociedade.

**Artigo 6º.** É assegurado direito de preferência aos acionistas para subscrição dos aumentos de capital da Sociedade, na proporção do número de ações que possuem, regendo-se o exercício desse direito de acordo com a legislação aplicável e com o Acordo de Acionistas da Sociedade.

**Artigo 7º.** Os dividendos devidos aos titulares de ações ordinárias, com relação ao resultado do exercício social em que tiverem sido subscritas, serão calculados proporcionalmente ao tempo que decorrer entre a data de liberação das quantias integralizadas e o término daquele exercício social.

### CAPÍTULO III - Da Assembleia Geral

**Artigo 8º.** A Assembleia Geral, com as funções e atribuições previstas em lei, reunir-se-á ordinariamente, dentro dos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem.

**Parágrafo Único.** A Assembleia Geral será convocada pelas pessoas previstas em lei, sendo seus trabalhos instalados e dirigidos por mesa composta por presidente e secretário, escolhidos pelos acionistas presentes.

**Artigo 9º.** O acionista poderá ser representado na Assembleia Geral por procurador, constituído há menos de um ano, que seja acionista, administrador da Sociedade ou advogado.

**Parágrafo Único.** A prova de representação deverá ser depositada na sede da Sociedade até a véspera do dia da Assembleia Geral.

**Artigo 10º.** Sem prejuízo de outras matérias previstas na Lei nº 6.404/76, as matérias abaixo serão de competência exclusiva da assembleia geral, a saber:

- i. qualquer das matérias relacionadas no art. 136 da Lei nº 6.404/76;
- ii. alteração do estatuto social da Sociedade;
- iii. modificação do número de Diretores;
- iv. eleição e destituição de Diretores;
- v. alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência de bens imóveis de propriedade da Sociedade, exceto com relação à alienação ou oneração das unidades autônomas objeto do Empreendimento Imobiliário;
- vi. emissão, venda, compra, reclassificação ou resgate de parte do capital social, garantias, opções ou outro valor mobiliário da Sociedade;
- vii. alteração no escopo do Empreendimento Imobiliário;
- viii. empréstimo ou doação de recursos ou outros ativos da Sociedade a terceiros;
- ix. contratação de dívidas e/ou financiamentos pela Sociedade e/ou a outorga de garantias, reais ou pessoais, pela Sociedade, aquisição ou alienação de bens do ativo da Sociedade, ou o aumento de dívida da Sociedade, exceto com relação ao Financiamento Bancário e das garantias à diretamente relacionadas ao Financiamento Bancário;
- x. aquisição de ativos que não sejam relacionados ao Empreendimento Imobiliário;



- xi. propositura de ações judiciais que tenham a Sociedade como autora e o estabelecimento de acordos e/ou composição em processos judiciais pela Sociedade;
- xii. aumento do capital social da Sociedade;
- xiii. admissão de quaisquer empregados diretamente em nome da Sociedade;
- xiv. quaisquer contratações e respectivas alterações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário que não estejam previstas nos Contratos Relacionados; e
- xv. constituição de novas sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Sociedade ou aquisição de participação societária de terceiros pela Sociedade.

**Parágrafo Único.** As matérias previstas acima deverão ser aprovadas pelo voto unânime dos acionistas representando a totalidade do capital social da Sociedade, que poderão ser representados na forma do artigo 15 adiante, ou seja, pelos diretores respectivamente indicados.

#### **CAPÍTULO IV - Da Diretoria**

**Artigo 11º.** A Diretoria será composta por até 2 (dois) Diretores, acionistas ou não, residentes no País, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato de 03 (três) anos, podendo ser reeleitos.

**Parágrafo Único.** Os Diretores são investidos em seus cargos mediante assinatura do termo de posse no livro correspondente.

**Artigo 12º.** A remuneração dos diretores será estabelecida pela Assembleia Geral.

**Artigo 13º.** Os Diretores não possuem designação específica e ficam dispensados de prestar caução para o exercício de seus cargos.

**Parágrafo Único.** Nos impedimentos temporários ou na ausência de qualquer Diretor, a substituição será feita por outro Diretor, indicado em Assembleia Geral.

**Artigo 14º.** A Diretoria tem amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, podendo deliberar sobre quaisquer matérias relacionadas com o objeto social, que não sejam de competência da Assembleia Geral, observado também o disposto no Acordo de Acionistas arquivado na sede da Sociedade.

**Artigo 15º.** Os Diretores ficam individualmente investidos dos mais amplos poderes para representar, isoladamente, a Companhia ativa e passivamente nos atos judiciais e extrajudiciais, podendo praticar todos os atos de gestão relacionados à Companhia.

**Artigo 16º.** Compete aos Diretores:

- I. dispor sobre a organização da empresa;
- II. supervisionar todas as operações da Sociedade, acompanhando seu andamento;
- III. apresentar à Assembleia Geral o relatório e balanço do exercício, prestando contas de sua gestão; representar a Sociedade, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante quaisquer pessoas e entidades públicas ou privadas;
- IV. gerir a Sociedade em todos os seus negócios, participando de licitações, podendo, para tal, assinar propostas de preços;
- V. cobrar todos e quaisquer créditos da Sociedade, receber, passar recibos, dar quitação, transigir, conceder abatimentos e descontos;
- VI. endossar cheques em favor da Sociedade para depósitos ou transferências em contas bancárias



- da mesma;
- VII. comprar, vender quaisquer bens objeto de comercialização, firmando contratos e obrigações de qualquer espécie; e
- VIII. alienar bens móveis e imóveis da Sociedade, inclusive os que integrem o ativo permanente, neste caso, gravá-los mediante hipoteca, penhor, caução ou outra garantia, transferi-los mediante alienação fiduciária ou dá-los em locação, com anuência da Assembleia Geral, observado o Artigo 10 acima.

**Artigo 17º.** Os seguintes atos serão considerados autorizados, com o prévio consentimento por escrito, manifestado por carta, do acionista detentor da totalidade das Ações Ordinárias Classe B de emissão da Sociedade: (i) rescisão do Contrato de Construção e/ou Contrato de Gestão Imobiliária, nos termos previstos em aludidos contratos, bem como a contratação de um novo gestor imobiliário e/ou novo construtor, caso necessário; e (ii) a revogação do mandato outorgado pela Sociedade à terceiros indicados pelo Acionista detentor da totalidade das Ações Ordinárias Classe B para o fim específico de celebrar os Compromissos de Compra e Venda das Unidades diretamente com os promissários compradores, desde que referida alienação da unidade ocorra de acordo com as condições previstas nas tabelas de preços pré-aprovadas pelo Acionista detentor da totalidade das Ações Ordinárias Classe B.

**Artigo 18º.** Os seguintes atos serão considerados autorizados, com o prévio consentimento por escrito, manifestado por carta, do acionista detentor de Ações Ordinárias Classe A de emissão da Sociedade, observado ainda que tais atos não poderão afetar a política estratégica e de gestão adotada pela Sociedade:

- (i) todas as decisões regras e orçamentos estabelecidos no “Contrato de Construções” e no “Contrato de Gestão Imobiliária” originalmente celebrado pela Sociedade;
- (ii) celebração de contratos com operacionais relacionadas ao Empreendimento, desde que dentro dos termos, condições, subempreiteiros, contratos de gestão comercial, de marketing ou de marketing de relacionamento;
- (iii) movimentação e controle da Conta B, nos termos e condições dos Procedimentos de Desembolso de Capital e Liberação de Caixa e Solicitação de Transferência e Aporte de Recursos arquivado na sede social da Sociedade; e
- (iv) representação da Sociedade perante prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e todos os demais órgãos públicos necessários exclusivamente ao cumprimento das exigências legais relativas ao Empreendimento Imobiliário, notadamente quanto a aprovação do projeto do Empreendimento Imobiliário, registro da incorporação imobiliária e obtenção dos competentes alvarás para seu desenvolvimento.

**Artigo 19º.** A aprovação referida nos artigos 17 e 18 acima deverá ser outorgada previamente e por escrito pelos detentores de Ações Ordinárias Classe A ou de Ações Ordinárias Classe B, conforme o caso, devendo ser assinada pelos respectivos representantes legais, sem a necessidade de realização de qualquer ato societário da Sociedade para formalizar referida aprovação.

**Artigo 20º.** A Sociedade poderá vir a ter conselho de administração mediante deliberação da Assembleia Geral.



## CAPÍTULO V - Do Conselho Fiscal

**Artigo 21º.** A Sociedade terá um Conselho Fiscal, de funcionamento não permanente, composto de 03 (três) membros efetivos, e igual número de suplentes, com as atribuições previstas em lei, que será instalado quando solicitado pelos acionistas.

**Parágrafo Primeiro.** A Assembleia Geral que eleger o Conselho Fiscal deverá fixar a remuneração de seus membros nos termos do artigo 162, § 3º da Lei nº 6.404/76.

**Parágrafo Segundo.** O Conselho Fiscal terá um Presidente, eleito pela Assembleia Geral.

**Parágrafo Terceiro.** Os membros do Conselho Fiscal serão investidos em seus cargos mediante a assinatura de termo de posse lavrado no respectivo livro de registro de atas das Reuniões do Conselho Fiscal.

**Parágrafo Quarto.** Em caso de vaga, renúncia, impedimento ou ausência injustificada a duas reuniões consecutivas, será o membro do Conselho Fiscal substituído, até o término do mandato, pelo respectivo suplente.

**Parágrafo Quinto.** Nas hipóteses acima relativamente a um membro efetivo do Conselho Fiscal, sem que haja suplente a substituí-lo, caberá ao Presidente do Conselho Fiscal imediatamente convocar uma Assembleia Geral da Sociedade para eleger um novo membro efetivo do Conselho Fiscal e respectivo suplente, para preencher o cargo e completar o mandato do membro impedido ou vacante.

## CAPÍTULO VI – Do Exercício Social, Balanço, Distribuição de Lucros

**Artigo 22º.** O exercício social coincide com o ano civil, levantando-se a 31 de dezembro de cada ano o balanço geral, com as respectivas demonstrações financeiras exigidas por lei.

**Parágrafo Primeiro.** Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar, com observância dos preceitos legais pertinentes, as seguintes demonstrações financeiras, sem prejuízo de outras demonstrações exigidas por Lei: (i) Balanço patrimonial; (ii) Demonstração das mutações do patrimônio líquido; (iii) Demonstração do resultado do exercício; e (iv) Demonstração dos fluxos de caixa.

**Parágrafo Segundo.** Fará parte das demonstrações financeiras do exercício a proposta da Administração sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, em observância do disposto neste Estatuto Social e na legislação aplicável.

**Parágrafo Terceiro.** A Diretoria poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e distribuir dividendos ou constituir reservas com base nos mesmos, observadas as disposições e limitações legais aplicáveis.

**Artigo 23º.** O lucro líquido do exercício terá obrigatoriamente a seguinte destinação: 5% (cinco por cento) para a formação da reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social subscrito; constituição de reserva para contingências, se proposto pela Administração e aprovado pela Assembleia Geral; 2% (dois por cento) para pagamento de dividendo mínimo obrigatório, observado o disposto no artigo 7º deste Estatuto Social; O saldo será distribuído na forma definida neste Estatuto Social, no Acordo de Acionistas ou entre as partes.



**Artigo 24º.** A Sociedade poderá distribuir dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou reservas de lucros existentes no último balanço, ou apurados no decorrer do exercício.

**Artigo 25º.** A Diretoria poderá deliberar o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, ad referendum da Assembleia Geral Ordinária que apreciar as demonstrações financeiras relativas ao exercício social em que tais juros foram pagos ou creditados, sendo que os valores correspondentes aos juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório.

**Artigo 26º.** O dividendo estabelecido será contabilizado no encerramento do exercício Social como “a pagar”, transferindo-se para as contas individuais dos acionistas, após a realização da Assembleia Geral Ordinária, que determinará o prazo para seu pagamento.

**Artigo 27º.** A Assembleia Geral Ordinária disporá sobre a destinação do saldo do lucro líquido do exercício e dos lucros acumulados.

## **CAPÍTULO VII - Da Prática de Atos ULTRA VIRES**

**Artigo 28º.** É expressamente vedado e será nulo de pleno direito o ato praticado por qualquer acionista, administrador, procurador ou funcionário da Sociedade que a envolva em obrigações relativas a negócios e operações estranhos ao objeto social, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, se for o caso, a que estará sujeito o infrator deste dispositivo.

## **CAPÍTULO VIII - Da Liquidação**

**Artigo 29º.** A Sociedade entrará em liquidação nos casos previstos em lei ou por deliberação da Assembleia Geral, que estabelecerá o modo de liquidação e elegerá o liquidante e o Conselho Fiscal, se requerida a instalação deste, que devam funcionar durante o período de liquidação.

## **CAPÍTULO IX - Das Disposições Gerais**

**Artigo 30º.** É vedada à Sociedade a emissão de partes beneficiárias.

**Artigo 31º.** A sociedade disponibilizará aos acionistas, acesso aos contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programa de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de sua emissão.

**Artigo 32º.** Em caso de abertura de capital, a sociedade deverá aderir a seguimento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de práticas de governança corporativa.

**Artigo 33º.** A sociedade, por meio de auditores independentes registrados na CVM, deverá, anualmente, realizar a auditoria de suas demonstrações contábeis.

**Artigo 34º.** O acionista que não realizar a prestação correspondente às ações subscritas, nas condições previstas no boletim de subscrição, ou, se este for omissivo, na chamada da Diretoria, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de juros de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária, sem prejuízo da utilização pela Sociedade dos meios assegurados em lei para satisfação de seu crédito.



**Artigo 35°.** O valor de reembolso das ações, nos casos em que é assegurado em lei, será igual ao valor do patrimônio líquido das ações apurado com base em balanço levantado na forma prevista em lei.

**Artigo 36°.** A Sociedade deverá observar e fazer cumprir as disposições de Acordo de Acionistas arquivado na sede social, nos termos do Artigo 118 da Lei nº 6.404/76, não permitindo que se computem os votos proferidos em contrariedade com o conteúdo de tal Acordo.

**Artigo 37°.** Os casos omissos serão regulados pela Lei nº 6.404/76 e legislação posterior.

**Artigo 38°.** Os acionistas envidarão seus melhores esforços para dirimir, de forma amigável, quaisquer controvérsias oriundas da qualidade de Acionistas da Sociedade. Não sendo possível, contudo, chegarem a uma solução amigável, deverá ser observado o procedimento disposto no Acordo de Acionistas arquivado na sede social da Sociedade.

Porto Alegre/RS, 18 de dezembro de 2024.

**CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT**  
Presidente da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária  
Diretor

**MÁRCIA SPECHT STEINFELS**  
Secretária da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária

**Testemunhas:**

**LISIANE CUNHA KRAUSE**  
CI 7054609701 SSP/RS CPF 949.746.160-72

**NEWTON AUGUSTO MELLO DE OLIVEIRA**  
CI 1075960938 SSP/RS CPF 804.499.130-15













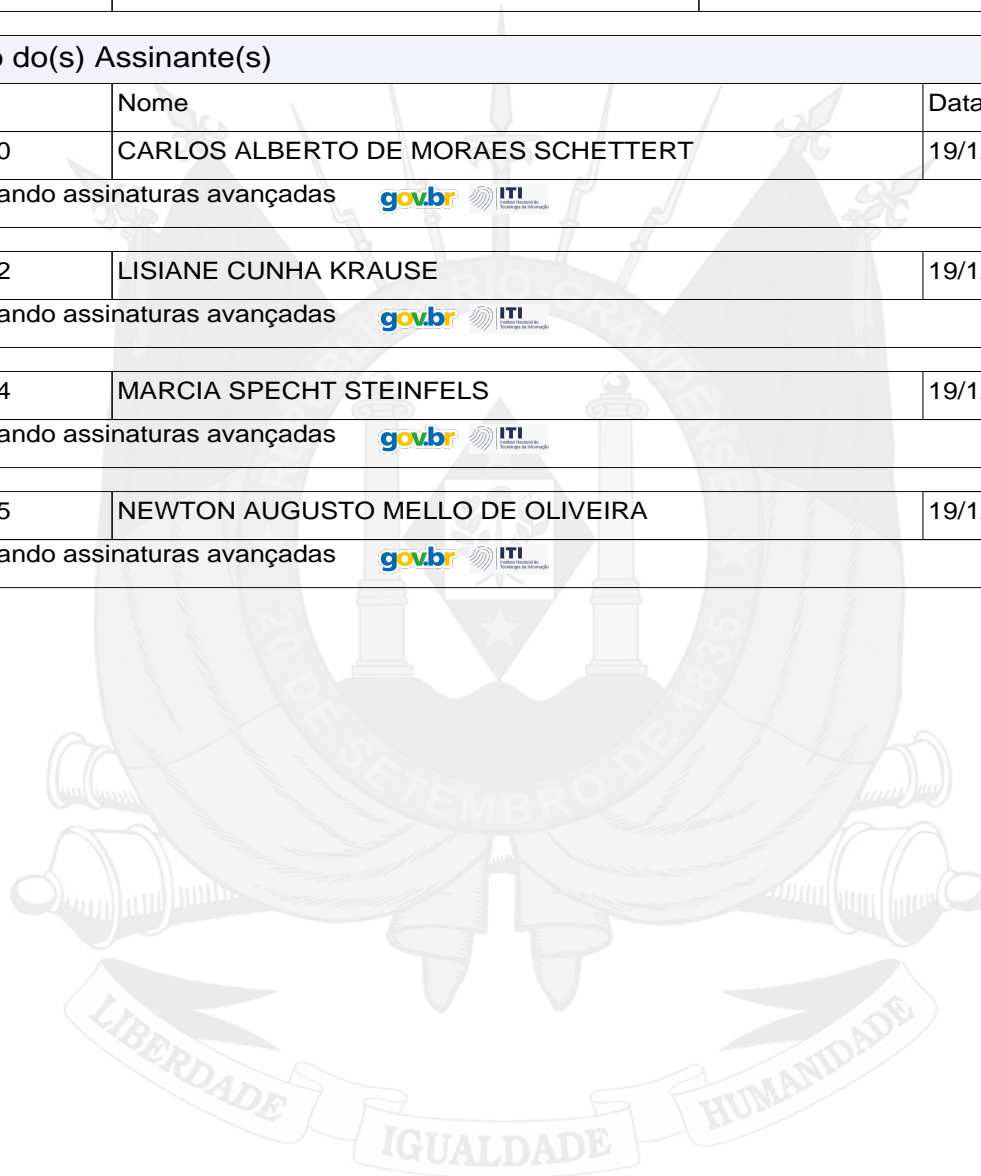
# JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/462.698-7	RSP2400482850	19/12/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
173.250.300-10	CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT	19/12/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
949.746.160-72	LISIANE CUNHA KRAUSE	19/12/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
661.244.410-04	MARCIA SPECHT STEINFELS	19/12/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
804.499.130-15	NEWTON AUGUSTO MELLO DE OLIVEIRA	19/12/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 10783738 em 03/01/2025 da Empresa CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA PORTO ALEGRE II SPE S/A, CNPJ 12148583000181 e protocolo 244626987 - 20/12/2024. Autenticação: 7286D69760CE288DCB0BA145B3C4488BD5CCBB4. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/462.698-7 e o código de segurança xHGv Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/01/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

  
SECRETÁRIO-GERAL

## DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, NEWTON AUGUSTO MELLO DE OLIVEIRA , com inscrição ativa na(o) CRC/RS sob o nº 84645, expedida em 04/02/2011, inscrito no CPF nº 804.499.130-15, 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>
Estatuto Social	7
Cópia simples da carteira profissional/certidão de regularidade do profissional inscrito na CRC/RS, número: 84645.	1

PORTO ALEGRE, 18 de dezembro de 2024.

---

NEWTON AUGUSTO MELLO DE OLIVEIRA



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 10783738 em 03/01/2025 da Empresa CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA PORTO ALEGRE II SPE S/A, CNPJ 12148583000181 e protocolo 244626987 - 20/12/2024. Autenticação: 7286D69760CE288DCB0BA145B3C4488BD5CCBB4. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/462.698-7 e o código de segurança xHGV. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/01/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.



# 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
24/462.698-7	RSP2400482850	19/12/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
804.499.130-15	NEWTON AUGUSTO MELLO DE OLIVEIRA	19/12/2024
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 10783738 em 03/01/2025 da Empresa CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA PORTO ALEGRE II SPE S/A, CNPJ 12148583000181 e protocolo 244626987 - 20/12/2024. Autenticação: 7286D69760CE288DCB0BA145B3C4488BD5CCBB4. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/462.698-7 e o código de segurança xHGv Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/01/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

  
SECRETÁRIO-GERAL





## TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL









Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA PORTO ALEGRE II SPE S/A, de CNPJ 12.148.583/0001-81 e protocolado sob o número 24/462.698-7 em 20/12/2024, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 10783738, em 03/01/2025. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Paulo Isidoro Moreira Pimentel.

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
173.250.300-10	CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT	19/12/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

### Documento Principal

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
173.250.300-10	CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT	19/12/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
661.244.410-04	MARCIA SPECHT STEINFELS	19/12/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
949.746.160-72	LISIANE CUNHA KRAUSE	19/12/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
804.499.130-15	NEWTON AUGUSTO MELLO DE OLIVEIRA	19/12/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		











A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucisrs](https://portalservicos.jucisrs.rs.gov.br/Portal/pages/validacao) informando o número do protocolo 24/462.698-7.





## TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
173.250.300-10	CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT	19/12/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
661.244.410-04	MARCIA SPECHT STEINFELS	19/12/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
949.746.160-72	LISIANE CUNHA KRAUSE	19/12/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
804.499.130-15	NEWTON AUGUSTO MELLO DE OLIVEIRA	19/12/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Declaração de Autenticidade

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
804.499.130-15	NEWTON AUGUSTO MELLO DE OLIVEIRA	19/12/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Data de início dos efeitos do registro (art. 36, Lei 8.934/1994): 18/12/2024



Documento assinado eletronicamente por Paulo Isidoro Moreira Pimentel, Servidor(a) Público(a), em 03/01/2025, às 17:49.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucisrs](http://portal.de.servicos.da.jucisrs) informando o número do protocolo 24/462.698-7.



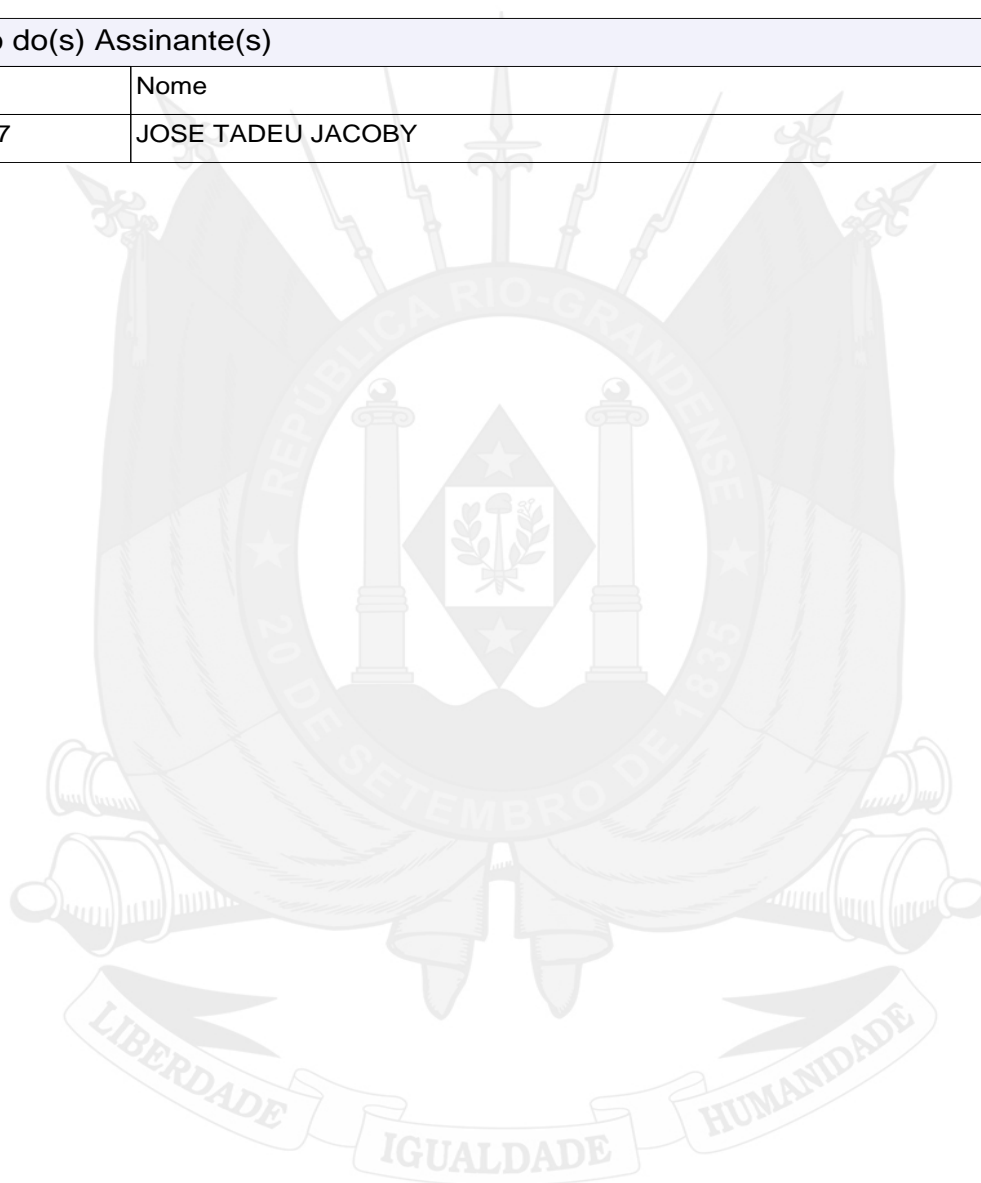


# JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

O ato foi assinado digitalmente por :

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



Porto Alegre. sexta-feira, 03 de janeiro de 2025



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 10783738 em 03/01/2025 da Empresa CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA PORTO ALEGRE II SPE S/A, CNPJ 12148583000181 e protocolo 244626987 - 20/12/2024. Autenticação: 7286D69760CE288DCB0BA145B3C4488BD5CCBB4. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/462.698-7 e o código de segurança xHGv Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/01/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.