

**EP-I11 NAVEGANTES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

CNPJ/MF 17.887.887/0001-84

NIRE 3130012165-8

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 31 DE MARÇO DE 2025**

**DATA, HORA E LOCAL:** Aos 31 (trinta e um) dias de março de 2025, realizou-se às 15:00 horas, na sede da **EP-I11 NAVEGANTES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. ("Companhia")**, localizada na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, Rua Turim, n. 99, sala 63, bairro Santa Lucia, CEP 30.360-552.

**PRESEÇA E INSTALAÇÃO:** Verificada a presença de acionistas representando a totalidade do capital social, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença de Acionistas da Companhia.

**PUBLICAÇÕES LEGAIS:** Dispensadas as publicações legais dos anúncios e prazo de antecedência para disponibilização de documentos, na forma do §4º do art. 133, tendo sido devidamente publicadas e divulgadas as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital – SPED, **no dia 12/02/2025** e foram entregues aos acionistas, conjuntamente com a Proposta da Administração relativa às matérias constantes da Ordem do Dia, e documentos complementares para entendimento de tais matérias, sendo dispensada a sua publicação em jornais de grande circulação, nos termos do art. 294, III, da Lei de Sociedade de Ações e da Portaria ME n. 12.071/2021.

**DECLARAÇÃO DE DISPENSA DE PUBLICAÇÃO:** A Companhia declara, para os fins do art. 294, inciso III, da Lei n.º 6.404/1976 c/c item 1.5-A da Seção II do Manual de Sociedade Anônima instituído pela IN 81/2020 e alterado pela IN 112/2022, que sua receita bruta anual no exercício de 2024 foi inferior a R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais).

**MESA: Presidente:** Guilherme Henrique Pimentel Santos

**Secretário:** Jairo Dias dos Santos

**ORDEM DO DIA:**

- (i) Tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.
- (ii) Aprovação da destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.
- (iii) Aumento do capital social da Companhia;
- (iv) Redução do capital social da Companhia;

(v) Alterar a redação do artigo 5º do Estatuto Social;

(vi) Alterar a redação do artigo 22 do Estatuto Social.

(vii) Reconhecimento e Aprovação da Negociação de Suspensão e Retomada de Pagamentos à acionista CSUL.

**DELIBERAÇÕES TOMADAS:** Instalada a Assembleia e feitas a leitura e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, as seguintes deliberações foram **aprovadas**, sem quaisquer ressalvas, pelos acionistas presentes à Assembleia, representando a totalidade do capital social da Companhia:

(i) Após a apresentação e submissão à discussão dos documentos referidos no artigo 133 da Lei 6.404/76, postos à disposição dos acionistas no prazo legal e feitos os esclarecimentos sobre tais documentos pelos Diretores da Companhia, os acionistas decidiram aprovar, por unanimidade, as **contas dos Diretores**, incluindo o relatório da administração e as demonstrações financeiras, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, sendo ainda ratificadas, aprovadas e convalidadas todas as operações refletidas nas referidas demonstrações financeiras.

(ii) Aprovada por unanimidade e sem quaisquer ressalvas a destinação do resultado do exercício encerrado em **31 de dezembro de 2024**, da seguinte forma:

a) R\$ 3.443.342,92 (três milhões, quatrocentos e quarenta e três mil, trezentos e quarenta e dois reais e noventa e dois centavos) distribuídos à acionista preferencialista da Companhia, a título de dividendo fixo cumulativo, nos termos do Artigo 22, inciso "b" do Estatuto Social da Companhia ao longo do exercício de 2024. Tais valores foram absorvidos da Reserva de Lucros;

b) O prejuízo apurado no exercício social encerrado em **31 de dezembro de 2024**, equivalente ao valor de R\$ 12.216.102,23 (doze milhões, duzentos e dezesseis mil, cento e dois reais e vinte e três centavos), foi absorvido parcialmente pela Reserva de Lucros no importe de R\$ 6.620.406,71 (seis milhões, seiscentos e vinte mil, quatrocentos e seis reais e setenta e um centavos) e o restante contabilizado pela Companhia como resultado acumulado em 31 de dezembro de 2024 no importe de R\$ 5.595.695,52 (cinco milhões, quinhentos e noventa e cinco mil, seiscentos e noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos) como prejuízo.

(iii) **Aumento do capital social da Companhia:** Tendo em vista que o capital social da Companhia encontra-se totalmente integralizado, foi aprovado o aumento do capital social da

Companhia em **R\$ 1.248.727,00 (um milhão, duzentos e quarenta e oito mil, setecentos e vinte e sete reais)**, passando **de R\$ 7.517.779,00 (sete milhões, quinhentos e dezessete mil, setecentos e setenta e nove reais)**, **para R\$ 8.766.506,00 (oito milhões, setecentos e sessenta e seis mil, quinhentos e seis reais )**, mediante a emissão de **1.248.727 (um milhão, duzentas e quarenta e oito mil, setecentas e vinte e sete)** novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de **R\$ 1,00 (um real) cada uma**. O preço de emissão para as ações ora emitidas foi fixado com a anuência expressa da unanimidade das acionistas da Companhia e não deve ser considerado como parâmetro para operações de futuras emissões de ação no capital social da Companhia.

iii.1) As ações ordinárias ora emitidas são subscritas, neste ato, com expressa anuência da acionista **CSUL DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, exclusivamente pelas sócias **EPO PARTICIPAÇÕES LTDA** e **LOCARE PARTICIPAÇÕES LTDA**, sendo integralizadas da seguinte forma:

a. **R\$ 570.203,00** (quinhentos e setenta mil, duzentos e três reais), em moeda corrente nacional, mediante capitalização dos AFACs (Aportes para Futuro Aumento de Capital) realizados pela acionista **EPO PARTICIPAÇÕES LTDA** e contabilizados na Companhia no valor de R\$ 570.202,69 (quinhentos e setenta mil, duzentos e dois reais e sessenta e nove centavos) e R\$ 0,31 (trinta e um centavos) em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a conta corrente da Companhia, conforme Boletim de Subscrição constante como **Anexo I** da presente Ata; e

b. **R\$ 678.524,00** (seiscentos e setenta e oito mil, quinhentos e vinte e quatro reais), em moeda corrente nacional, mediante capitalização dos AFACs (Aportes para Futuro Aumento de Capital) realizados pela acionista **LOCARE PARTICIPAÇÕES LTDA** e contabilizados na Companhia no valor de R\$ 678.523,37 (seiscentos e setenta e oito mil, quinhentos e vinte e três reais e trinta e sete centavos) e R\$ 0,63 (sessenta e três centavos) em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a conta corrente da Companhia, conforme Boletim de Subscrição constante como **Anexo I** da presente Ata

iii.2) A acionista **CSUL DESENVOLVIMENTO URBANO S/A** renuncia expressamente, neste ato, aos seus direitos de preferência na subscrição de ações no aumento de capital ora realizado.

(iv) **Redução do capital social da Companhia:** As acionistas, com base no *caput* do artigo 173 da Lei 6404/1976, e após a consolidação do aumento de capital deliberado acima, deliberaram na sequência, reduzir o capital social da Companhia, atualmente no montante de **R\$ 8.766.506,00 (oito milhões, setecentos e sessenta e seis mil, quinhentos e seis reais)** para **R\$ 1.522.792,00 (um milhão, quinhentos e vinte e dois mil, setecentos e noventa e dois reais)**, mediante a devolução à

acionista, na forma estabelecida na deliberação do item vii abaixo, **CSUL DESENVOLVIMENTO URBANO S/A** do valor de R\$ 5.993.393,00 (cinco milhões, novecentos e noventa e três mil, trezentos e noventa e três reais), com o correspondente cancelamento de 374 (trezentas e setenta e quatro) ações preferenciais de Classe A, nominativas e sem valor nominal de propriedade da acionista **CSUL DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**. no capital social da Companhia; devolução à acionista **EPO PARTICIPAÇÕES LTDA**, conforme disponibilidade de caixa da Companhia, do valor R\$ 571.000,00 (quinhentos e setenta e um mil reais) com o correspondente cancelamento de 571.000 (quinhentas e setenta e uma mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de propriedade da acionista **EPO PARTICIPAÇÕES LTDA**. no capital social da Companhia, e mediante a devolução à acionista **LOCARE PARTICIPAÇÕES LTDA**, conforme disponibilidade de caixa da Companhia, do valor R\$ 679.321,00 (seiscentos e setenta e nove mil, trezentos e vinte e um reais) com o correspondente cancelamento de 679.321 (seiscentas e setenta e nove mil, trezentas e vinte e uma) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de propriedade da acionista **LOCARE PARTICIPAÇÕES LTDA**.

A eficácia da redução do capital social ora deliberada está sujeita ao transcurso do prazo de 60 (sessenta) dias da publicação desta ata para eventual oposição de credores, conforme previsto no artigo 174 da Lei 6404/1976, estando os diretores da Companhia, desde já, instruídos e autorizados a tomar todas as providências necessárias para a publicação desta ata

(v) **Alterar a redação do artigo 5º do Estatuto Social:** Em razão da alteração havida, foi deliberada, pelas acionistas, a alteração da redação do *caput* do **Artigo 5º** do Estatuto Social da Companhia, que passará a vigorar com a seguinte redação:

*“Artigo 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional é de R\$ 1.522.792,00 (um milhão, quinhentos e vinte e dois mil, setecentos e noventa e dois reais), representado por 406 (quatrocentos e seis) ações ordinárias e 95 (noventa e cinco) ações preferenciais de Classe “A”, todas nominativas e sem valor nominal.*

*(...)”*

(vi) **Alterar a redação do artigo 22 do Estatuto Social:** Foi deliberada, pelas acionistas, a alteração da redação do **Artigo 22** do Estatuto Social da Companhia, com a inclusão do parágrafo sétimo:

**Artigo 22 [...]**

*Parágrafo Sétimo: “Os acionistas acordam e a CSul Desenvolvimento Urbano S.A. declara ciência e aceitação de que, o valor referente aos resultados obtidos conforme previsto no item “b” do Artigo 22 do Estatuto Social da Companhia, será o valor máximo a ser recebido pela CSul, sendo que neste valor já está incluso o montante necessário para realizar o retorno do capital investido pela CSul, ajustado em R\$ 7.515.779,00 (sete milhões, quinhentos e quinze mil, setecentos e setenta e nove reais).”*

(vii) **Reconhecimento e Aprovação da Negociação de Suspensão e Retomada de Pagamentos à acionista CSUL**

O Presidente da Mesa esclareceu que, em setembro de 2024, a **Companhia**, com anuência da acionista **CSUL DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. ("CSUL")**, suspendeu temporariamente o pagamento mensal devido à CSUL("Waiver"). Especificamente, a **CSUL** concedeu à Companhia a possibilidade de postergar tais pagamentos até o mês de março de 2025.

Na sequência, foi informada a proposta de retomada dos pagamentos pela Companhia a partir de abril de 2025, com a previsão de quitação integral de todos os montantes suspensos até dezembro de 2025, acrescidos de correção correspondente a 100% do CDI, desde a data de cada parcela originalmente devida até a data do efetivo pagamento.

Após a apresentação dos detalhes da negociação e debates entre os presentes, ficou ratificada e aprovada, por unanimidade:

- a) A suspensão dos pagamentos mensais relativos ao período de setembro de 2024 a março de 2025, sem incidência de penalidades adicionais além da correção acordada.
- b) A obrigação da Companhia retomar os pagamentos em abril de 2025 e liquidar os valores suspensos até dezembro de 2025, com correção monetária calculada pela variação acumulada de 100% do CDI, conforme pactuado. Os pagamentos serão realizados através da devolução do capital, conforme item "iv" acima.

As partes declaram ciência de que o ajuste aqui tratado não afeta as demais disposições contratuais em vigor, seja do Estatuto Social da Companhia ou do Acordo de Acionistas de 29/03/2021, as quais permanecem inalteradas e plenamente eficazes, salvo no tocante à suspensão de pagamentos ora aprovada.

**ARQUIVAMENTO E PUBLICAÇÕES.** Por fim, os acionistas deliberam pelo arquivamento desta ata no Livros de Atas de Assembleias Gerais da Companhia e que se façam os registros e publicações necessários.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a Ata, na forma de sumário dos fatos ocorridos, conforme faculta o § 1º do art. 130 da Lei das S.A. a qual depois de lida, foi assinada pelos presentes. Mesa: **Presidente** - Guilherme Henrique Pimentel Santos, **Secretário** - Jairo Dias dos Santos. Acionistas: **CSUL DESENVOLVIMENTO URBANO S/A** por seus administradores, Sr. Gustavo Luis Barreiro e Maury Fonseca Bastos; **EPO PARTICIPAÇÕES LTDA**, por seu administrador Gilmar Dias dos Santos; **LOCARE PARTICIPAÇÕES LTDA**, por seu administrador, Sr. Luiz Hélio Lodi.

*Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no Livro de Atas de Assembleias Gerais da Companhia.*

**Mesa:**

**Presidente**

Guilherme Henrique Pimentel Santos

**Secretário**

Jairo Dias dos Santos

**ANEXO I - DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DA EP-I11  
NAVEGANTES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., REALIZADA EM 31 DE MARÇO DE 2025.**

---

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA COMPANHIA EP-I11 NAVEGANTES EMPREENDIMENTO  
IMOBILIÁRIO S.A**

Boletim de subscrição do aumento do capital social da **EP-I11 NAVEGANTES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, no valor total de **R\$ 570.203,00** (quinhentos e setenta mil, duzentos e três reais), representado pela emissão de **570.203 (quinhentos e setenta mil, duzentas e três)** novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, nos termos da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 12 de fevereiro de 2025.

**Acionista Subscritora: EPO PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Turim, n. 99, sala 06, Bairro Santa Lúcia, CEP 30.360-552, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 15.367.492/0001-25, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o NIRE 31210549021, neste ato por seu administrador, o Sr. **Gilmar Dias dos Santos**, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade n. M-2.222.336, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n. 274.969.106-00, residente na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Xingu, n. 376, apto. 1.001, Bairro Santa Lúcia, CEP 30.360-690.

<b>NÚMERO E ESPÉCIE DE AÇÕES SUBSCRITAS</b>	<b>PREÇO DE EMISSÃO DAS AÇÕES</b>	<b>VALOR REALIZADO</b>	<b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</b>	<b>FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO</b>
<b>570.203</b> ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.	<b>R\$1,00</b>	<b>R\$ 570.203,00.</b>	<b>R\$ 570.202,69</b> a vista e <b>R\$ 0,31</b> a integralizar, até <b>28/02/2025</b>	Moeda corrente nacional, sendo <b>R\$ 570.202,69</b> , mediante capitalização dos AFACs contabilizados na Companhia; e <b>R\$ 0,31</b> , para pagamento em 28/02/2025, mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a conta corrente da Companhia.

Belo Horizonte/MG, 31 de março de 2025.

**Acionista Subscritor:**

**EPO PARTICIPAÇÕES LTDA**

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA COMPANHIA EP-I11 NAVEGANTES EMPREENDIMENTO  
IMOBILIÁRIO S.A**

Boletim de subscrição do aumento do capital social da **EP-I11 NAVEGANTES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, no valor total de **R\$ 678.524,00** (seiscentos e setenta e oito mil, quinhentos e vinte e quatro reais), representado pela emissão de **678.524 (seiscentas e setenta e oito mil, quinhentas e vinte e quatro)** novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, nos termos da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 12 de fevereiro de 2025.

**Acionista Subscritora: LOCARE PARTICIPAÇÕES LTDA**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Alameda Oscar Niemeyer, n. 1021, 3º andar, Bairro Vila da Serra, CEP 34.006-065, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 08.971.077/0001-10 e registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o NIRE 31207884396, neste ato representada por seu sócio administrador, o Sr. **Luiz Hélio Lodi**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, engenheiro mecânico, inscrito no CPF/MF sob o n. 004.221.506-49, portador da Carteira de Identidade n. M-1.085.492, expedida pela SSP/MG, residente na Avenida Dr. Marco Paulo Simon Jardim, n. 620, apto 2101L, bairro Piemonte, na Cidade Nova Lima, MG, CEP 34006-200.

<b>NÚMERO E ESPÉCIE DE AÇÕES SUBSCRITAS</b>	<b>PREÇO DE EMISSÃO DAS AÇÕES</b>	<b>VALOR REALIZADO</b>	<b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</b>	<b>FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO</b>
<b>678.524</b> ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.	<b>R\$1,00</b>	<b>R\$ 678.524.</b>	R\$ 678.523,37 a vista e R\$ 0,63 a integralizar, até <b>28/02/2025</b>	Moeda corrente nacional, sendo <b>R\$ 678.523,37</b> , mediante capitalização dos AFACs contabilizados na Companhia; e <b>R\$ 0,63</b> , para pagamento em 28/02/2025, mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a conta corrente da Companhia.

Belo Horizonte/MG, 31 de março de 2025.

**Acionista Subscritor:**

**LOCARE PARTICIPAÇÕES LTDA**

**ANEXO II À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁIA DA EPI-11 NAVEGANTES  
EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.  
REALIZADA EM 31 DE MARÇO DE 2025.**

---

**EPI-11 NAVEGANTES EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

CNPJ/MF 17.887.887/0001-84

**QUADRO GERAL DE ACIONISTAS**

<b>Acionistas</b>	<b>Ações Ordinárias</b>	<b>Ações Preferenciais Classe "A"</b>	<b>Forma de integralização</b>
<b>EPO PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Turim, n. 99, sala 06, Bairro Santa Lúcia, CEP 30.360-552, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 15.367.492/0001-25, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o NIRE 31210549021, neste ato por seu administrador, o Sr. <b>Gilmar Dias dos Santos</b> , brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade n. M-2.222.336, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n. 274.969.106-00, residente na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Xingu, n. 376, apto. 1.001, Bairro Santa Lúcia, CEP 30.360-690.	203	-	Moeda corrente nacional
<b>LOCARE PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Alameda Oscar Niemeyer, n. 1021, 3º andar, Bairro Vila da Serra, CEP 34.006-065, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 08.971.077/0001-10 e registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o NIRE 31207884396, neste ato representada por seu sócio administrador, o Sr. <b>Luiz Hélio Lodi</b> , brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, engenheiro mecânico, inscrito no CPF/MF sob o n. 004.221.506-49, portador da Carteira de Identidade n. M-1.085.492, expedida pela SSP/MG, residente na Avenida Dr. Marco Paulo Simon Jardim , n. 620, apto 2101L, bairro Piemonte, na Cidade Nova Lima, MG, CEP 34006-200	203	-	Moeda corrente nacional anteriormente à transformação
<b>CSUL DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.</b> , sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas	-	95	Moeda corrente nacional

<b>Acionistas</b>	<b>Ações Ordinárias</b>	<b>Ações Preferenciais Classe "A"</b>	<b>Forma de integralização</b>
Gerais, na Avenida Princesa Diana, n. 55, Bairro Lagoa dos Ingleses, CEP 34.018-006, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 17.532.265/0001-33 e registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o NIRE 31300103439, neste ato representada por seus Diretores, os Srs. <b>Gustavo Luis Barreiro</b> , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade n. 20.240.600-3, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n. 131.120.228-58, domiciliado na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Paraíba, n. 1000, 15º andar, Bairro Savassi, CEP 30.130-145 e <b>Maury Fonseca Bastos</b> , brasileiro, casado, nascido em 07/10/1970, economista, portador da carteira de identidade nº 5928 expedida pelo CRE, inscrito no CPF/MF sob o nº 879.531.966-20, com domicílio na Avenida Princesa Diana, nº 55, Bairro Lagoa dos Ingleses, CEP 34.018-006			
<b>TOTAL</b>	<b>406</b>	<b>95</b>	<b>100%</b>

Belo Horizonte, MG, 31 de março de 2025.

**ACIONISTAS:**

**CSUL DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

*Gustavo Luis Barreiro*

*Maury Fonseca Bastos*

Diretores

**EPO PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Gilmar Dias dos Santos*

Administrador

**LOCARE PARTICIPAÇÕES LTDA**

*Luiz Hélio Lodi*

Sócio administrador