

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE PETRÓPOLIS

CNPJ/MF nº 31.137.557/0001-00

NIRE 33.3.0014658-0

ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO FISCAL REALIZADA EM 25 DE FEVEREIRO DE 2025

I. Data, horário e local: Em 25 de Fevereiro de 2025, às 08:30 horas reuniu-se o Conselho Fiscal da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE PETRÓPOLIS "Companhia" via videoconferência (plataforma Microsoft Teams), com anuência de todos os Conselheiros.

II. Convocação e Documentos: Mediante e-mail de 17 de Fevereiro de 2025 (**Anexo 1 desta ata**) foi encaminhada convocação e "link" para a presente reunião, inclusive com a ordem do dia que é aquela anteriormente deliberada e constante da ata da Reunião do Conselho Fiscal de 29.11.2024. Através de e-mail de 14.02.2025 e de 18.02.2025 a sra. Carla Rittmeyer da Fraga, contadora da Companhia, divulga os relatórios contábeis do 4º Trimestre: Balanço, DRE e DLPA (**Anexo 2 desta Ata**) e também divulga os relatórios contábeis do exercício findo em 31.12.2024: Balanço, DRE, DLPA e Notas Explicativas do Balanço (**Anexo 3 desta Ata**).

III. Presença: Presentes os membros do Conselho Fiscal efetivos da Companhia (i) sr. Paulo Roberto de Souza (ii) sr. Marcelo Curti e o (iii) sr. José Aloisio Karl. Registra-se a presença do sr. suplente Rogério Spolidoro Filho. Todos os srs. conselheiros titulares e suplente foram eleitos na Assembleia Geral Ordinária da Companhia realizada em 12.04.2024. Presente a sra. Carla Rittmeyer da Fraga, contadora da Companhia.

IV. Mesa: Presidente da mesa: sr. Paulo Roberto de Souza, Presidente do Conselho Fiscal, que convidou para secretariar os trabalhos o sr. Luiz Fernando Ferraz de Rezende.

V. Ordem do dia:

- 1 – Análise das Demonstrações Contábeis Anuais, encerradas em 31.12.2024 da Companhia;
- 2 – Emissão de Parecer do Conselho Fiscal a respeito dessas demonstrações;
- 3 – Apresentação de Auditoria Independente, se houver, e Consultoria Fiscal, Trabalhista e Contábil;
- 4 – Outros assuntos.

VI. Deliberações: Declarando aberta a Reunião, o sr. Paulo convidou a mim, Luiz Fernando Ferraz de Rezende, já qualificado acima, para secretariar os trabalhos.

Foi aprovado por todos os Conselheiros a lavratura da ata de Reunião na forma sumária.

VI.1 – Quanto ao **item 1** da ordem do dia: “Análise das Demonstrações Contábeis Anuais, encerradas em 31.12.2024 da Companhia”,

Os srs. Conselheiros não tem questionamento a apresentar em face dos relatórios contábeis do 4º Trimestre.

VI.2 – Em relação ao **item 2** da ordem do dia: “Emissão de Parecer do Conselho Fiscal a respeito dessas demonstrações”:

Colocado o tema em votação, os srs. Paulo Roberto e José Karl recomendam aos srs. acionistas aprovar as contas da Companhia do exercício de 2024.

O sr. Curti vota em sentido contrário, pela recomendação de não aprovação das contas da Companhia do exercício de 2024 pelo srs. Acionistas, e o faz com base e fundamento no seu voto que segue como **Anexo 4 desta ata**, onde elenca os diversos argumentos para votar nesse sentido.

Por maioria de votos os srs. Conselheiros deliberam pelo encaminhamento de aprovação pela Assembleia Geral da Companhia das contas do exercício de 2024, nos termos que se encontram e tal como anexado na presente ata, inclusive com o voto divergente do sr. Curti.

Sem maiores observações dos srs. Conselheiros passa-se ao próximo item da reunião.

VI.3 – Em relação ao **item 3** da ordem do dia: “Apresentação de Auditoria Independente, se houver, e Consultoria Fiscal, Trabalhista e Contábil”:

Sra. Carla informa que não há apresentação a ser feita a respeito desse item da pauta.

VI.4 - Em relação ao **item 4** da ordem do dia: “Outros assuntos”, a Sra. Carla informa que a previsão da AGO da Companhia é para o **dia 15 de abril de 2025 às 11:00hs**. Há, assim, necessidade do Conselho Fiscal deliberar sobre a presença de um de seus membros a essa reunião para atender às prescrições legais aplicáveis. Ficou deliberado que o sr. José comparecerá a essa reunião, ficando, porém, facultado aos demais conselheiros também se fazerem presentes para representar institucionalmente o Conselho Fiscal nessa assembleia.

Quanto a agenda de trabalhos para o próximo exercício os senhores conselheiros deliberam ajustar a data para a próxima reunião do Conselho Fiscal, independente do que vier a ser deliberado em Assembleia Geral quanto a recondução ou não dos seus atuais membros, para

o dia **03.06.2025 às 08:30hs**, com a seguinte ordem do dia: **(i)** Eleição de Presidente do Conselho Fiscal nos termos de regimento interno do Conselho Fiscal aprovado em reunião ordinária de 01.10.2021); **(ii)** Apresentação pela administração da Companhia do relatórios contábeis do 1º Trimestre de 2025; **(iii)** Deliberação do calendário (datas e assuntos da ordem do dia) das próximas reuniões ordinárias do mandato 2025/2026 do Conselho Fiscal; **(iv)** outros assuntos.

VII. Encerramento dos trabalhos: Nada mais havendo a tratar e ninguém mais tendo manifestado vontade em fazer uso da palavra, foi concluída a pauta às 09:26 hs e nada mais tendo a discutir, ocasião em que se encerraram os trabalhos, determinando a lavratura da presente ata, que foi lida pelo Secretário da Mesa e aprovada por todos os Conselheiros Fiscais presentes, que a assinam. 25 de Fevereiro de 2025. sr. Paulo Roberto de Souza, Presidente da Mesa; sr. Luiz Fernando Ferraz de Rezende – Secretário; Conselheiros Titulares, sr. Marcelo Curti, sr. Paulo Roberto de Souza e Sr. José Aloisio Karl. Conselheiro Suplente sr. Rogério Spolidoro Filho.

Mesa:

Assinado por:

 4D58FC99462C42D...
 Paulo Roberto de Souza, presidente

DocuSigned by:

 A8FBEB81EB442E...
 Luiz Fernando Ferraz de Rezende - secretário

Conselheiros Fiscais:

DocuSigned by:

 F3E2C2CB8010446...
 Marcelo Curti, titular

Assinado por:

 4D58FC99462C42D...
 Paulo Roberto de Souza, titular

DocuSigned by:

 6349AF72A78E4F2...
 José Aloisio Karl, titular

DocuSigned by:

 9B863727AE81ADC...
 Rogério Spolidoro Filho, suplente

Presença: 
 0717B0331549420
 Carla Rittmeyer da Fraga, contadora da Companhia

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS

NIRE: 333.0014658-0 Protocolo: 2025/00583610-2 Data do protocolo: 02/06/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 03/06/2025 SOB O NÚMERO 00007010066 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: B0AA13D289FEA483D595AA8C7071E66626F2C0C31990345838FAF49F48EE0EDB

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE PETRÓPOLIS

CNPJ/MF nº 31.137.557/0001-00

NIRE 33.3.0014658-0

**DETALHAMENTO DOS ANEXOS
DA ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO FISCAL
REALIZADA EM 25 DE FEVEREIRO DE 2025 – 08:30hs**

ANEXO 1 – e-mail de 17.02.2025 convocação e “link” para reunião DE 25.02.2025

ANEXO 2 – e-mail de 14.02.025/18.02.2025 – Divulgação dos relatórios contábeis do 4º Trimestre de 2024: Balanço, DRE – Demonstração de Resultado e DLPA – Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados.

ANEXO 3 – e-mail de 14.02.2025/18.02.2025 – Divulgação dos relatórios contábeis do exercício findo em 31.12.2024: Balanço, DRE – Demonstração de Resultado; DLPA – Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados; Notas Explicativas 2024.

ANEXO 4 – Manifestação de voto do Conselheiro Marcelo Curti

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS

NIRE: 333.0014658-0 Protocolo: 2025/00583610-2 Data do protocolo: 02/06/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 03/06/2025 SOB O NÚMERO 00007010066 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: B0AA13D289FEA483D595AA8C7071E66626F2C0C31990345838FAF49F48EE0EDB

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE PETRÓPOLIS
CNPJ/MF nº 31.137.557/0001-00
NIRE 33.3.0014658-0

DETALHAMENTO DOS ANEXOS
DA ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO FISCAL
REALIZADA EM 25 DE FEVEREIRO DE 2025 – 08:30hs

ANEXO 1 – e-mail de 17.02.2025 convocação e “link” para reunião DE 25.02.2025

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS

NIRE: 333.0014658-0 Protocolo: 2025/00583610-2 Data do protocolo: 02/06/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 03/06/2025 SOB O NÚMERO 00007010066 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: B0AA13D289FEA483D595AA8C7071E66626F2C0C31990345838FAF49F48EE0EDB

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Luiz Fernando de Rezende | Rio Branco

Assunto: Reunião do Conselho Fiscal da CIP de 25.02.2025 - 08:30hs
Local: Reunião do Microsoft Teams

Início: ter 25/02/2025 08:30
Fim: ter 25/02/2025 10:30

Recorrência: (nenhuma)

Status da reunião: Organizador da conferência

Organizador: Luiz Fernando de Rezende | Rio Branco
Participantes necessários: jose@karl-hammes.com.br; paulo@copelcont.com.br; fabiokarl@karl-hammes.com.br; Marcelo Curti | Rio Branco; Rogerio | Rio Branco; ars@compuland.com.br

Prezados srs. membros do Conselho Fiscal da Companhia Imobiliária de Petrópolis,

Sirvo-me da presente, conforme orientação do Presidente do Conselho Fiscal, para encaminhar convocação e link para a reunião do **próximo dia 25.02.2025 (terça feira) às 08:30hs**, com a seguinte ordem do dia (conforme constou da ata última reunião do Conselho Fiscal de 29.11.24):

- 1 – Análise das Demonstrações Contábeis Anuais, encerradas em 31.12.2024 da Companhia;
- 2 – Emissão de Parecer do Conselho Fiscal a respeito dessas demonstrações;
- 3 – Apresentação de Auditoria Independente, se houver, e Consultoria Fiscal, Trabalhista e Contábil;
- 4 – Outros assuntos.

Fica convocada para a reunião a sra. Carla Rittmeyer da Fraga, contadora da Companhia, que fará a divulgação das Demonstrações Contábeis anuais, encerradas em 31.12.2024, em tempo hábil para a reunião de 25.02.2025.

Cordialmente

Luiz Fernando F de Rezende
Secretário das reuniões do Conselho Fiscal
da Cia. Imobiliária de Petrópolis

Microsoft Teams [Precisa de ajuda?](#)

[Ingressar na reunião agora](#)

ID da Reunião: 278 387 671 147

Senha: zQ3V3p8C

Para organizadores: [Opções de reunião](#)

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS

NIRE: 333.0014658-0 Protocolo: 2025/00583610-2 Data do protocolo: 02/06/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 03/06/2025 SOB O NÚMERO 00007010066 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: B0AA13D289FEA483D595AA8C7071E66626F2C0C31990345838FAF49F48EE0EDB

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE PETRÓPOLIS
CNPJ/MF nº 31.137.557/0001-00
NIRE 33.3.0014658-0

DETALHAMENTO DOS ANEXOS
DA ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO FISCAL
REALIZADA EM 25 DE FEVEREIRO DE 2025 – 08:30hs

ANEXO 2 – e-mail de 14.02.025/18.02.2025 – Divulgação dos relatórios contábeis do 4º Trimestre de 2024: Balanço, DRE – Demonstração de Resultado e DLPA – Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS

NIRE: 333.0014658-0 Protocolo: 2025/00583610-2 Data do protocolo: 02/06/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 03/06/2025 SOB O NÚMERO 00007010066 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: B0AA13D289FEA483D595AA8C7071E66626F2C0C31990345838FAF49F48EE0EDB

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Luiz Fernando de Rezende | Rio Branco

De: ars@compuland.com.br
Enviado em: terça-feira, 18 de fevereiro de 2025 15:22
Para: jose@karl-hammes.com.br; paulo@copelcont.com.br; Marcelo Curti | Rio Branco; fabiokarl@karl-hammes.com.br; Rogerio | Rio Branco; Luiz Fernando de Rezende | Rio Branco
Assunto: Fechamento Cia Imobiliária 4o.trim/2024
Anexos: BALANCETE 102024.pdf; BALANCETE 112024.pdf; BALANCETE 122024.pdf; BALANCETE 4o.TRIM2024.pdf; BALANÇO 4o.TRIM2024.pdf; TERMO 4o.TRIM2024.pdf; DRE 4o.TRIM2024.pdf; DLPA 4o.TRIM2024.pdf

----- Mensagem Encaminhada -----

De: ars@compuland.com.br
Para: luizf.rezende@hotmail.com
Recebida: 18 de Fevereiro de 2025 13:32
Assunto: Fwd: Fechamento Cia Imobiliária 4o.trim/2024 e balanço consolidado 2024

----- Mensagem Encaminhada -----

De: ars@compuland.com.br
Para: lfr@riobranco.adm.br
Recebida: 18 de Fevereiro de 2025 10:33
Assunto: Fwd: Fechamento Cia Imobiliária 4o.trim/2024 e balanço consolidado 2024

----- Mensagem Encaminhada -----

De: ars@compuland.com.br
Para: jose@karl-hammes.com.br; paulo@copelcont.com.br; mc@riobranco.adm.br; fabiokarl@karl-hammes.com.br; rsf@riobranco.adm.br; lfr@riobranco.adm.br
Recebida: 14 de Fevereiro de 2025 14:52
Assunto: Fechamento Cia Imobiliária 4o.trim/2024 e balanço consolidado 2024 Boa Tarde

Prezados Senhores

segue em anexo o fechamento ref ao 4o.trimestres/2024 e balanço consolidado 2024 da empresa Cia.Imobiliária de Petrópolis

Carla Rittmeyer da Fraga
Contadora

Por favor acusar recebimento

Aviso LGPD: Esta mensagem e quaisquer arquivos em anexo podem conter informações confidenciais e/ou privilegiadas, sendo seu sigilo protegido por lei. Se você não for o destinatário ou a pessoa autorizada a receber esta mensagem, por favor, não use, leia, copie, divulgue, repasse, imprima, guarde, ou utilize por qualquer natureza as informações. Imediatamente, notifique o remetente acima por e-mail e apague a mensagem de forma permanente e irrevogável.

Alerta LGDP: Dando valor ao sigilo e a privacidade de seus dados, informamos que foi criada uma política voltada para demonstrar o compromisso e a segurança de informações, contudo, a segurança e ausência de erros na transmissão do e-mail não podem ser garantidas, já que as informações podem ser interceptadas, corrompidas, perdidas, destruídas, atrasadas, chegarem incompletas, ou, ainda, conter vírus, no qual recomendamos checar se o e-mail e seus anexos contém vírus, dada a natureza desta ação, não podemos garantir a ausência de vírus neste e-mail, não sendo possível que o remetente se responsabilize pela transmissão deste. Todas as nossas ações estão sujeitas a monitoramento, estando todas as informações sobre segurança e privacidade disponíveis no site.

IMPORTA O PRESENTE BALANÇO PATRIMONIAL SOMANDO NO ATIVO E NO PASSIVO 2.548.251,65 (DOIS MILHÕES, QUINHENTOS E QUARENTA E OITO MIL, DUZENTOS E CINQUENTA E UM REAIS E SESSENTA E CINCO CENTAVOS) DE ACORDO COM A DOCUMENTAÇÃO QUE NOS FOI APRESENTADA.

Petrópolis, 31 de dezembro de 2024
COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS:31137557000100
Assinado de forma digital por
COMPANHIA IMOBILIARIA DE
PETROPOLIS:31137557000100
Dados: 2025.02.03 13:41:46 -03'00'

GUILENE CHRISTIANE LADVOCAT CINTRA

Diretor

CPF: 752.597.967-72

RG: 133443 Orgão: OAB/RJ

Expedição: 06/01/2009

CARLA RITTMAYER DA
Assinado de forma digital por
CARLA RITTMAYER DA

FRAGA:97150959768
FRAGA:97150959768
Dados: 2025.01.30 15:04:20 -03'00'

CARLA RITTMAYER DA FRAGA

CONTADOR

CPF: 971.509.597-68 CRC: 079130/O

RG: 084590488 Orgão: IFP/RJ

Expedição: 27/02/1996

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS

NIRE: 333.0014658-0 Protocolo: 2025/00583610-2 Data do protocolo: 02/06/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 03/06/2025 SOB O NÚMERO 00007010066 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: B0AA13D289FEA483D595AA8C7071E66626F2C0C31990345838FAF49F48EE0EDB

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Descrição	Classificação	Exercicio Atual
ATIVO		
CIRCULANTE		
CAIXA GERAL	1.1.01	55.725,91D
APLICACOES FINANCEIRAS	1.1.03	1.245.121,27D
REALIZAVEL A CURTO PRAZO	1.1.04	99.547,12D
DESPESAS DO EXERCICIO SEGUINTE	1.1.06	6.626,20D
=Total - CIRCULANTE		**1.407.020,50D
NÃO CIRCULANTE		
REALIZAVEL A LONGO PRAZO	1.2.01	87.687,26D
ANEXACOES DE SOBRAS	1.2.02	26.250,00D
=Total - NÃO CIRCULANTE		****113.937,26D
PERMANENTE		
INVESTIMENTOS	1.3.01	32.703,79D
IMOBILIZADO	1.3.03	2.655.899,46D
(-)DEPRECIACOES ACUMULADAS	1.3.04	1.766.589,36C
INTANGIVEL	1.3.05	105.280,00D
=Total - PERMANENTE		**1.027.293,89D
=Total - ATIVO		**2.548.251,65D

***** (XXXXX) *****

COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS:31 137557000100
 Assinado de forma digital por COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS:31137557000100
 Dados: 2025.02.03 13:45:06 -03'00'

GULENE CHRISTIANE LADVOCAT CINTRA
 Diretor
 CPF:752.597.967-72
 RG:133443 Data de expedição:06/01/2009
 Advogado

CARLA RITTMAYER DA FRAGA:97150959768 9768
 Assinado de forma digital por CARLA RITTMAYER DA FRAGA:97150959768
 Dados: 2025.01.30 15:03:26 -03'00'

ARS ASSESSORIA CONTABIL LTDA - ME
 CRC:079130/O-3 CNPJ:04868326000196
 CARLA RITTMAYER DA FRAGA
 Contador
 CPF:971.509.597-68 CRC:079130/O
 RG:084590488 Data de expedição:27/02/1996

Descrição	Classificação	Exercício Atual
PASSIVO		
CIRCULANTE		
FORNECEDORES	2.1.01	3.398,94C
OBRIGACOES FISCAIS	2.1.02	214.696,19C
OUTRAS OBRIGACOES	2.1.03	90.411,59C
OUTRAS PROVISOES	2.1.04	641.141,48C
COMPROMISSOS DIVERSOS	2.1.05	129.012,65C
=Total - CIRCULANTE		**1.078.660,85C
NÃO CIRCULANTE		
RESULTADO EXERCICIO FUTUROS	2.2.04	26.250,00C
=Total - NÃO CIRCULANTE		****26.250,00C
PATRIMONIO LIQUIDO		
CAPITAL SOCIAL	2.5.01	1.202.784,00C
RESERVAS DE LUCROS	2.5.04	240.556,80C
=Total - PATRIMONIO LIQUIDO		**1.443.340,80C
=Total - PASSIVO		**2.548.251,65C
***** (XXXXX) *****		

COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS:311037557000100
 Assinado de forma digital por COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS:31137557000100
 Dados: 2025.02.03 13:48:01 -03'00'

GULENE CHRISTIANE LADVOCAT CINTRA
 Diretor
 CPF:752.597.967-72
 RG:133443 Data de expedição:06/01/2009
 Advogado

CARLA RITTMeyer DA FRAGA:971509597689768
 Assinado de forma digital por CARLA RITTMeyer DA FRAGA:97150959768
 Dados: 2025.01.30 15:03:44 -03'00'

ARS ASSESSORIA CONTABIL LTDA - ME
 CRC:079130/O-3 CNPJ:04868326000196
 CARLA RITTMeyer DA FRAGA
 Contador
 CPF:971.509.597-68 CRC:079130/O
 RG:084590488 Data de expedição:27/02/1996



Descrição	Classificação	Exercício Atual
RECEITAS		
OPERACIONAIS		
SERVICOS	6.1.02	2.086.578,34C
OUTRAS RECEITAS	6.1.03	32.372,72C
=T o t a l - OPERACIONAIS		**2.118.951,06C
RECEITAS NAO OPERACIONAIS		
RECEITAS	6.2.01	13.015,00C
=T o t a l - RECEITAS NAO OPERACIONAIS		*****13.015,00C
=T o t a l - RECEITAS		**2.131.966,06C
DESPESAS		
OPERACIONAIS		
DE VENDAS	5.1.01	192.025,51D
ADMINISTRATIVAS	5.1.02	1.378.564,64D
TRIBUTARIAS	5.1.03	73.866,65D
FINANCEIRAS	5.1.04	3.602,52D
OUTRAS DESPESAS	5.1.05	144.721,71D
PROVISOES	5.1.07	115.367,85D
=T o t a l - OPERACIONAIS		**1.908.148,88D
=T o t a l - DESPESAS		**1.908.148,88D

RESULTADO DO EXERCÍCIO

RECEITAS-----> 2.131.966,06C
DESPESAS + CUSTO-----> 1.908.148,88D
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO: *****223.817,18

***** (XXXXX)*****

COMPANHIA
IMOBILIARIA DE
PETROPOLIS:31
137557000100

Assinado de forma digital por COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS:31137557000100
Dados: 2025.02.03 13:45:25 -03'00'

GUILENE CHRISTIANE LADVOCAT CINTRA
Diretor
CPF:752.597.967-72
RG:133443 Data de expedição:06/01/2009
Advogado

CARLA
RITTMAYER DA
FRAGA:971509
59768

Assinado de forma digital por CARLA RITTMAYER DA FRAGA:97150959768
Dados: 2025.01.30 15:04:41 -03'00'

ARS ASSESSORIA CONTABIL LTDA - ME
CRC:079130/O-3 CNPJ:04868326000196
CARLA RITTMAYER DA FRAGA
Contador
CPF:971.509.597-68 CRC:079130/O
RG:084590488 Data de expedição:27/02/1996

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS
NIRE: 333.0014658-0 Protocolo: 2025/00583610-2 Data do protocolo: 02/06/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 03/06/2025 SOB O NÚMERO 00007010066 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: B0AA13D289FEA483D595AA8C7071E66626F2C0C31990345838FAF49F48EE0EDB
Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS(00012)
CNPJ: 31.137.557/0001-00 NIRE: 33.3.0014658-0 Data: 01/06/1995
DLPA - 31/12/2024

ARS ASSESSORIA CONTABIL LTDA - ME

Folha: 1

DEMONSTRAÇÃO DE LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS DE 01/10/2024 a 31/12/2024

Saldo anterior de lucros acumulados.....	(+)	169.942,09
Ajustes credores de períodos-base anteriores.....	(+)	0,00
Correção monetária de lucros acumulados.....	(+)	0,00
Reversão de reservas.....	(+)	2.181,17
Outros Recursos.....	(+)	0,00
Lucro líquido do período-base.....	(+)	223.817,18
Saldo anterior de prejuízos acumulados.....	(-)	0,00
Ajustes devedores de períodos-base anteriores.....	(-)	0,00
Correção monetária de prejuízos acumulados.....	(-)	0,00
Prejuízo líquido do período-base.....	(-)	0,00
Somadosrecursos.....		395.940,44
Transferências para reservas.....	(+)	0,00
Dividendos ou lucros distribuídos, pagos ou creditados..	(+)	395.940,44
Imposto sobre o lucro líquido.....	(+)	0,00
Parcelas dos lucros incorporadas ao capital.....	(+)	0,00
Outras aplicações.....	(+)	0,00
Somadasaplicações.....		395.940,44
Lucros ou prejuízos acumulados.....		0,00

Reconhecemos a exatidão da presente Demonstração de Lucros e Prejuízos Acumulados.

Petrópolis - RJ / 31 DE DEZEMBRO DE 2024

COMPANHIA IMOBILIARIA DE
PETROPOLIS:31137557000100
Assinado de forma digital por
COMPANHIA IMOBILIARIA DE
PETROPOLIS:31137557000100
Dados: 2025.02.03 13:45:44
-03'00'

GUILENE CHRISTIANE LADVOCAT CINTRA
Diretor
CPF:752.597.967-72
RG:133443 Data de expedição:06/01/2009
Advogado

CARLA
RITTMAYER DA
FRAGA:97150959
768
Assinado de forma digital
por CARLA RITTMAYER DA
FRAGA:97150959768
Dados: 2025.01.30
15:05:01 -03'00'

ARS ASSESSORIA CONTABIL LTDA - ME
CRC:079130/O-3 CNPJ:04868326000196
CARLA RITTMAYER DA FRAGA
Contador
CPF:971.509.597-68 CRC:079130/O
RG:084590488 Data de expedição:27/02/1996

COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS(00012)
CNPJ: 31.137.557/0001-00 NIRE: 33.3.0014658-0 Data: 01/06/1995
DLPA - 31/12/2024

ARS ASSESSORIA CONTABIL LTDA - ME

Folha: 2

*****(XXXXX)*****

GUILENE CHRISTIANE LADVOCAT CINTRA
Diretor
CPF:752.597.967-72
RG:133443 Data de expedição:06/01/2009
Advogado

ARS ASSESSORIA CONTABIL LTDA - ME
CRC:079130/O-3 CNPJ:04868326000196
CARLA RITTMAYER DA FRAGA
Contador
CPF:971.509.597-68 CRC:079130/O
RG:084590488 Data de expedição:27/02/1996

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS

NIRE: 333.0014658-0 Protocolo: 2025/00583610-2 Data do protocolo: 02/06/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 03/06/2025 SOB O NÚMERO 00007010066 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: B0AA13D289FEA483D595AA8C7071E66626F2C0C31990345838FAF49F48EE0EDB

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE PETRÓPOLIS
CNPJ/MF nº 31.137.557/0001-00
NIRE 33.3.0014658-0

DETALHAMENTO DOS ANEXOS
DA ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO FISCAL
REALIZADA EM 25 DE FEVEREIRO DE 2025 – 08:30hs

ANEXO 3 – e-mail de 14.02.025/18.02.2025 – Divulgação dos relatórios contábeis do exercício findo em 31.12.2024: Balanço, DRE – Demonstração de Resultado; DLPA – Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados; Notas Explicativas 2024.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS

NIRE: 333.0014658-0 Protocolo: 2025/00583610-2 Data do protocolo: 02/06/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 03/06/2025 SOB O NÚMERO 00007010066 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: B0AA13D289FEA483D595AA8C7071E66626F2C0C31990345838FAF49F48EE0EDB

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Luiz Fernando de Rezende | Rio Branco

De: ars@compuland.com.br
Enviado em: terça-feira, 18 de fevereiro de 2025 15:23
Para: jose@karl-hammes.com.br; paulo@copelcont.com.br; Marcelo Curti | Rio Branco; fabiokarl@karl-hammes.com.br; Rogerio | Rio Branco; Luiz Fernando de Rezende | Rio Branco
Assunto: Fwd: Fechamento Cia Imobiliária balanço consolidado 2024
Anexos: BALANCETE 2024.pdf; BALANÇO 2024.pdf; DRE 2024.pdf; DLPA 2024.pdf; RAZÃO 4o.TRIM2024.pdf; NOTAS EXPLICATIVAS 2024.pdf

----- Mensagem Encaminhada -----

De: ars@compuland.com.br
Para: luizf.rezende@hotmail.com
Recebida: 18 de Fevereiro de 2025 13:32
Assunto: Fwd: Fechamento Cia Imobiliária 4o.trim/2024 e balanço consolidado 2024

----- Mensagem Encaminhada -----

De: ars@compuland.com.br
Para: lfr@riobranco.adm.br
Recebida: 18 de Fevereiro de 2025 10:33
Assunto: Fwd: Fechamento Cia Imobiliária 4o.trim/2024 e balanço consolidado 2024

----- Mensagem Encaminhada -----

De: ars@compuland.com.br
Para: jose@karl-hammes.com.br; paulo@copelcont.com.br; mc@riobranco.adm.br; fabiokarl@karl-hammes.com.br; rsf@riobranco.adm.br; lfr@riobranco.adm.br
Recebida: 14 de Fevereiro de 2025 14:52
Assunto: Fechamento Cia Imobiliária 4o.trim/2024 e balanço consolidado 2024 Boa Tarde

Prezados Senhores

segue em anexo o fechamento ref ao 4o.trimestres/2024 e balanço consolidado 2024 da empresa Cia.Imobiliária de Petrópolis

Carla Rittmeyer da Fraga
Contadora

Por favor acusar recebimento

Aviso LGPD: Esta mensagem e quaisquer arquivos em anexo podem conter informações confidenciais e/ou privilegiadas, sendo seu sigilo protegido por lei. Se você não for o destinatário ou a pessoa autorizada a receber esta mensagem, por favor, não use, leia, copie, divulgue, repasse, imprima, guarde, ou utilize por qualquer natureza as informações. Imediatamente, notifique o remetente acima por e-mail e apague a mensagem de forma permanente e irrevogável.

Alerta LGDP: Dando valor ao sigilo e a privacidade de seus dados, informamos que foi criada uma política voltada para demonstrar o compromisso e a segurança de informações, contudo, a segurança e ausência de erros na transmissão do e-mail não podem ser garantidas, já que as informações podem ser interceptadas, corrompidas, perdidas, destruídas, atrasadas, chegarem incompletas, ou, ainda, conter vírus, no qual recomendamos checar se o e-mail e seus anexos contém vírus, dada a natureza desta ação, não podemos garantir a ausência de vírus neste e-mail, não sendo possível que o remetente se responsabilize pela transmissão deste. Todas as nossas ações estão sujeitas a monitoramento, estando todas as informações sobre segurança e privacidade disponíveis no site.

Descrição	Classificação	Exercicio Atual
ATIVO		
CIRCULANTE		
CAIXA GERAL	1.1.01	55.725,91D
APLICACOES FINANCEIRAS	1.1.03	1.245.121,27D
REALIZAVEL A CURTO PRAZO	1.1.04	99.547,12D
DESPESAS DO EXERCICIO SEGUINTE	1.1.06	6.626,20D
=Total - CIRCULANTE		**1.407.020,50D
NÃO CIRCULANTE		
REALIZAVEL A LONGO PRAZO	1.2.01	87.687,26D
ANEXACOES DE SOBRAS	1.2.02	26.250,00D
=Total - NÃO CIRCULANTE		****113.937,26D
PERMANENTE		
INVESTIMENTOS	1.3.01	32.703,79D
IMOBILIZADO	1.3.03	2.655.899,46D
(-)DEPRECIACOES ACUMULADAS	1.3.04	1.766.589,36C
INTANGIVEL	1.3.05	105.280,00D
=Total - PERMANENTE		**1.027.293,89D
=Total - ATIVO		**2.548.251,65D

***** (XXXXX) *****

COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS:31137557000100
 137557000100

Assinado de forma digital por COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS:31137557000100
 Dados: 2025.02.03 13:40:01 -03'00'

GULENE CHRISTIANE LADVOCAT CINTRA
 Diretor
 CPF:752.597.967-72
 RG:133443 Data de expedição:06/01/2009
 Advogado

CARLA RITTMeyer DA FRAGA:97150959768959768

Assinado de forma digital por CARLA RITTMeyer DA FRAGA:97150959768959768
 Dados: 2025.01.30 15:05:58 -03'00'

ARS ASSESSORIA CONTABIL LTDA - ME
 CRC:079130/O-3 CNPJ:04868326000196
 CARLA RITTMeyer DA FRAGA
 Contador
 CPF:971.509.597-68 CRC:079130/O
 RG:084590488 Data de expedição:27/02/1996



Descrição	Classificação	Exercicio Atual
PASSIVO		
CIRCULANTE		
FORNECEDORES	2.1.01	3.398,94C
OBRIGACOES FISCAIS	2.1.02	214.696,19C
OUTRAS OBRIGACOES	2.1.03	90.411,59C
OUTRAS PROVISOES	2.1.04	641.141,48C
COMPROMISSOS DIVERSOS	2.1.05	129.012,65C
=Total - CIRCULANTE		**1.078.660,85C
NÃO CIRCULANTE		
RESULTADO EXERCICIO FUTUROS	2.2.04	26.250,00C
=Total - NÃO CIRCULANTE		****26.250,00C
PATRIMONIO LIQUIDO		
CAPITAL SOCIAL	2.5.01	1.202.784,00C
RESERVAS DE LUCROS	2.5.04	240.556,80C
=Total - PATRIMONIO LIQUIDO		**1.443.340,80C
=Total - PASSIVO		**2.548.251,65C
***** (XXXXX) *****		

COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS:31137557000100
137557000100

Assinado de forma digital por COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS:31137557000100
 Dados: 2025.02.03 13:40:20 -03'00'

GULENE CHRISTIANE LADVOCAT CINTRA
 Diretor
 CPF:752.597.967-72
 RG:133443 Data de expedição:06/01/2009
 Advogado

CARLA RITTMeyer DA FRAGA:97150959768
68

Assinado de forma digital por CARLA RITTMeyer DA FRAGA:97150959768
 Dados: 2025.01.30 15:06:19 -03'00'

ARS ASSESSORIA CONTABIL LTDA - ME
 CRC:079130/O-3 CNPJ:04868326000196
CARLA RITTMeyer DA FRAGA
 Contador
 CPF:971.509.597-68 CRC:079130/O
 RG:084590488 Data de expedição:27/02/1996



Descrição	Classificação	Exercício Atual
RECEITAS		
OPERACIONAIS		
SERVICOS	6.1.02	7.639.593,37C
OUTRAS RECEITAS	6.1.03	82.104,42C
=T o t a l - OPERACIONAIS		**7.721.697,79C
RECEITAS NAO OPERACIONAIS		
RECEITAS	6.2.01	80.011,70C
=T o t a l - RECEITAS NAO OPERACIONAIS		****80.011,70C
=T o t a l - RECEITAS		**7.801.709,49C
DESPESAS		
OPERACIONAIS		
DE VENDAS	5.1.01	708.037,85D
ADMINISTRATIVAS	5.1.02	5.582.701,07D
TRIBUTARIAS	5.1.03	147.800,53D
FINANCEIRAS	5.1.04	19.518,43D
OUTRAS DESPESAS	5.1.05	412.419,84D
PROVISOES	5.1.07	339.066,37D
=T o t a l - OPERACIONAIS		**7.209.544,09D
=T o t a l - DESPESAS		**7.209.544,09D

RESULTADO DO EXERCÍCIO

RECEITAS-----> 7.801.709,49C
DESPESAS + CUSTO-----> 7.209.544,09D
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO: ****592.165,40

***** (XXXXX)*****

COMPANHIA
IMOBILIARIA DE
PETROPOLIS:3113
7557000100

Assinado de forma digital por
COMPANHIA IMOBILIARIA DE
PETROPOLIS:31137557000100
Dados: 2025.02.03 13:40:42
-03'00'

GUILENE CHRISTIANE LADVOCAT CINTRA
Diretor
CPF:752.597.967-72
RG:133443 Data de expedição:06/01/2009
Advogado

CARLA
RITTMAYER
DA
FRAGA:9715
0959768

Assinado de forma
digital por CARLA
RITTMAYER DA
FRAGA:971509597
68
Dados: 2025.01.30
15:06:39 -03'00'

ARS ASSESSORIA CONTABIL LTDA - ME
CRC:079130/O-3 CNPJ:04868326000196
CARLA RITTMAYER DA FRAGA
Contador
CPF:971.509.597-68 CRC:079130/O
RG:084590488 Data de expedição:27/02/1996

DEMONSTRAÇÃO DE LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS DE 01/01/2024 a 31/12/2024

Saldo anterior de lucros acumulados.....(+)	0,00
Ajustes credores de períodos-base anteriores.....(+)	0,00
Correção monetária de lucros acumulados.....(+)	0,00
Reversão de reservas.....(+)	6.340,55
Outros Recursos.....(+)	0,00
Lucro líquido do período-base.....(+)	592.165,40
Saldo anterior de prejuízos acumulados.....(-)	202.565,51
Ajustes devedores de períodos-base anteriores.....(-)	0,00
Correção monetária de prejuízos acumulados.....(-)	0,00
Prejuízo líquido do período-base.....(-)	0,00
Somadosrecursos.....	395.940,44
Transferências para reservas.....(+)	0,00
Dividendos ou lucros distribuídos, pagos ou creditados..(+)	395.940,44
Imposto sobre o lucro líquido.....(+)	0,00
Parcelas dos lucros incorporadas ao capital.....(+)	0,00
Outras aplicações.....(+)	0,00
Somadasaplicações.....	395.940,44
Lucros ou prejuízos acumulados.....	0,00

Reconhecemos a exatidão da presente Demonstração de Lucros e Prejuízos Acumulados.

Petrópolis - RJ / 31 DE DEZEMBRO DE 2024

***** (XXXXX) *****

COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS:31137557000100
 Assinado de forma digital por COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS:31137557000100
 Dados: 2025.02.03 13:41:01 -03'00'

GUILENE CHRISTIANE LADVOCAT CINTRA
 Diretor
 CPF:752.597.967-72
 RG:133443 Data de expedição:06/01/2009
 Advogado

CARLA RITTMAYER DA FRAGA:97150959768
 Assinado de forma digital por CARLA RITTMAYER DA FRAGA:97150959768
 Dados: 2025.01.30 15:07:00 -03'00'

ARS ASSESSORIA CONTABIL LTDA - ME
 CRC:079130/O-3 CNPJ:04868326000196
CARLA RITTMAYER DA FRAGA
 Contador
 CPF:971.509.597-68 CRC:079130/O
 RG:084590488 Data de expedição:27/02/1996

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE PETRÓPOLIS
CNPJ Nº 31.137.557/0001-00
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31/12/2024.
(Em reais)

NOTA 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE PETRÓPOLIS, é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede e foro na cidade de Petrópolis, Estado do Rio de Janeiro, estabelecida na Avenida Koeler nº 42, Centro, CEP 25.685-060 e tem por objetivo: a) explorar imóveis e direitos reais sobre eles, comprando, aforando, arrendando, locando e continuando assim a praticar todos os atos e transações de sua antecessora, em cujos direitos fica inteiramente sub-rogada; b) locação de parte da sede da empresa para eventos educacionais, culturais, artísticos e sociais; c) terá também por fim aforar terras de seu domínio pleno, proceder ao aproveitamento das matas, reforestando as respectivas zonas e explorar qualquer gênero de indústrias extrativas, agropecuárias, quer diretamente, quer através de participação em outras empresas.

NOTA 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo as alterações promovidas pelas Lei nº 11.638/07 e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

NOTA 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS.

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração das demonstrações contábeis da Empresa podem ser resumidas como segue:

- a) Caixa e equivalentes de caixa e investimentos a curto prazo: Os montantes registrados na rubrica de caixa e equivalentes de caixa correspondem aos valores disponíveis em caixa, depósitos bancários e investimentos de curto prazo, que possuem liquidez imediata. As aplicações financeiras estão demonstradas pelos valores originais aplicados, acrescidos dos rendimentos pro - rata até a data do balanço.
- b) Imobilizado: Os bens do imobilizado estão demonstrados ao custo de aquisição, sendo que o imobilizado está deduzido dos efeitos da depreciação acumulada, que é calculada pelo método linear com base na vida útil estimada dos bens.
- c) Depreciações: Foram calculadas pelo método linear às taxas admitidas pela legislação em vigor, levando em conta a vida útil-econômica dos bens, com lançamentos mensais, em atendimento às Normas do IFRS.
- d) Intangível: O Ativo intangível reflete o direito de uso - software, ref aquisição Sistema de Gestão Empresarial para Enfiteuse, conforme legislação vigente.
- e) Prazos: Os ativos realizáveis e os passivos exigíveis até o encerramento do exercício seguinte são classificados como circulante.
- f) Depósito em Garantia: Efetuado depósito caução no valor R\$ 4.500,00 em 07/08/2024, por MARCO ANTONIO BORBA SABINO REF CAUÇÃO DO ALUGUEL DE 3 MESES SALA 1 DO ANEXO DENOMINADO "ARQUIVO", tendo sido o contrato rescindido pelo próprio e efetuado a devolução em 31/10/2024.

folha 1

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS

NIRE: 333.0014658-0 Protocolo: 2025/00583610-2 Data do protocolo: 02/06/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 03/06/2025 SOB O NÚMERO 00007010066 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: B0AA13D289FEA483D595AA8C7071E66626F2C0C31990345838FAF49F48EE0EDB

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 24/29

- g) **Receitas de Aluguel:** Efetuado contrato de aluguel de parte do anexo denominado "Arquivo" composto pelo seu último salão, sala do arquivo e varanda situado aos fundos do imóvel e o anexo denominado "Portobello", para empresa CAFETERIA DUETTO'S LTDA, pelo prazo de 48 meses e aluguel da sala 1 do anexo denominado "Arquivo" aos fundos do imóvel situado na Avenida Koeler,42 em favor MARCO ANTONIO BORBA SABINO, pelo prazo 36 meses. tendo sido o contrato rescindido pelo próprio em 31/10/2024;
- h) **Imposto de Renda e Contribuição Social:** O imposto de renda e contribuição social foram calculados às alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre a base tributável para imposto de renda e com alíquota de 9% sobre a base tributável para a contribuição social sobre o lucro líquido. A Companhia adota o regime de apuração pelo lucro real trimestral.
- i) **Benefícios a empregados:** A Empresa oferece a seus empregados benefícios como assistência médica e vale alimentação, dentre outros. A contabilização desses benefícios obedece ao regime de competência e sua concessão cessa ao término do vínculo empregatício. Em virtude da troca de plano de saúde da empresa UNIMED COOP.DE TRABALHO MEDICO para AMIL ASSISTENCIA MEDICA INTERNACIONAL S/A em 01/2023, a Companhia resolveu pagar o plano particular do funcionário MARIO CABRAL, em tratamento oncológico desde 09/2022, uma vez que devido a esse tratamento não pode ser feito a migração para outro plano, sendo lançado como Despesas Diversas Não Dedutíveis a partir de 09/2023 até a presente data..
- j) Em relação aos processos judiciais, já solicitamos ao advogado responsável um relatório sobre as demandas em andamento, com análise de risco (provável, possível e remoto) que será encaminhado aos conselheiros.
- k) **Apuração do Resultado:** O resultado foi apurado segundo o Regime de Competência. Os rendimentos e encargos incidentes sobre os Ativos e Passivos e suas realizações estão reconhecidas no resultado.
- k) **PATRIMÔNIO LÍQUIDO**
- a) **CAPITAL SOCIAL:** O capital é representado por 5.467.200 ações ordinárias nominativas, do valor de R\$ 0,22 cada uma.

Petrópolis,31 de dezembro de 2024.

COMPANHIA IMOBILIARIA
DE
PETROPOLIS:311375570001
00

Assinado de forma digital por
COMPANHIA IMOBILIARIA DE
PETROPOLIS:31137557000100
Dados: 2025.02.14 14:43:03 -03'00'

Afonso de Bourbon de Orleans e Bragança – Diretor Presidente
Pedro Carlos de B. de O. e Bragança – Diretor - Adjunto
Francisco de Orleans e Bragança – Diretor -Adjunto
Guilene Christiane Ladvoat Cintra – Diretora Administrativa
Carla Rittmeyer da Fraga – Contadora –
CRC/RJ 079130/O - CIC nº 971.509.597-68

CARLA
RITTMAYER
DA
FRAGA:9715
0959768

Assinado de forma
digital por CARLA
RITTMAYER DA
FRAGA:971509597
68
Dados: 2025.02.14
14:42:12 -03'00'

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS

NIRE: 333.0014658-0 Protocolo: 2025/00583610-2 Data do protocolo: 02/06/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 03/06/2025 SOB O NÚMERO 00007010066 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: B0AA13D289FEA483D595AA8C7071E66626F2C0C31990345838FAF49F48EE0EDB

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE PETRÓPOLIS
CNPJ/MF nº 31.137.557/0001-00
NIRE 33.3.0014658-0

DETALHAMENTO DOS ANEXOS
DA ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO FISCAL
REALIZADA EM 25 DE FEVEREIRO DE 2025 – 08:30hs

ANEXO 4 – Manifestação de voto do Conselheiro Marcelo Curti

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS

NIRE: 333.0014658-0 Protocolo: 2025/00583610-2 Data do protocolo: 02/06/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 03/06/2025 SOB O NÚMERO 00007010066 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: B0AA13D289FEA483D595AA8C7071E66626F2C0C31990345838FAF49F48EE0EDB

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Companhia Imobiliária Petrópolis

Parcer do Conselheiro Marcela Curti quanto à prestação de Contas do Exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Faço referência ao material disponibilizado pela Companhia em 18/02/25, a saber: Balanço Patrimonial, Demonstração de Resultados, Demonstração de Lucros ou Prejuízo Acumulados, Notas Explicativas e Balancete de 2024. Da análise que fiz do material apresentado, abaixo apresento as minhas considerações:

1. Não foi apresentado, em tempo hábil, o relatório da administração referente ao exercício de 2024.
2. Os balanços apresentados não apresentam o comparativo com o exercício anterior e as Notas explicativas carecem, dentre outros de capítulo relacionado a transações com partes relacionadas.
3. Os conselheiros fiscais, em reunião de 29/11/24 recomendaram a contratação de empresa de auditoria independente para realizar a auditoria das demonstrações financeiras, inclusive com a revisão e avaliação de riscos da área de "Compliance". Tal recomendação não foi aplicada pela administração e não houve manifestação da Companhia no sentido de justificar a não realização de tal contratação;
4. Com relação aos depósitos judiciais, não foi apresentada, em tempo, a classificação e parecer jurídico dos processos quanto à sua probabilidade de perda (provável, possível ou remota) o que é essencial para efeito de provisionamento daquelas em que a perda é provável;
5. Os ativos imobilizados (propriedades) estão contabilizados a custo, com respectiva depreciação. Segundo os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC 27 e CPC 46) e normas contábeis esses ativos deveriam ser avaliados ao seu Valor Justo, conseqüentemente a diferença deve ser apresentada como provisão no balanço patrimonial, não refletindo no resultado do exercício;
6. Os conselheiros em reunião de 29 de novembro de 2024 observaram o acréscimo em despesas operacionais e perda da receita decorrentes das condenações judiciais. Não obstante as explicações realizadas naquela data, a administração se comprometeu a fazê-las constar das notas explicativas. Tal detalhamento não foi apresentado nas notas explicativas disponibilizadas;
7. Na mesma reunião do dia 29 de novembro de 2024 foram apreciadas as explicações da Companhia (apresentadas em reunião de 05.09.24) a respeito do registro contábil de seu patrimônio imobiliário que é gerador de receita para a Companhia, tendo ficado esclarecido que é detentora de 300 mil metros de terra (terrenos e imóveis) que fazem parte dos bairros localizados no 1º Distrito de Petrópolis, e quando esses imóveis são transacionados é lançado o valor de

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS

NIRE: 333.0014658-0 Protocolo: 2025/00583610-2 Data do protocolo: 02/06/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 03/06/2025 SOB O NÚMERO 00007010066 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: B0AA13D289FEA483D595AA8C7071E66626F2C0C31990345838FAF49F48EE0EDB

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



laudêmio a favor da Companhia, calculado na base de 2,5% do valor da terra nua desses imóveis. Tal explicação, todavia, não constou em nota explicativa do balanço da Companhia, o que seria imprescindível fazê-lo para bem demonstrar contabilmente a origem de sua receita;

8. Com relação ao item 2 da pauta da reunião do Conselho Fiscal de 29 de novembro de 2024 "Apresentação da Estrutura de Controles Internos e Compliance e relatórios do trabalho dessa área, ressaltou que em mensagem enviada pela Sra. Guilene de 22 de novembro de 2024 há referência a "agências normativas" para efeito de apuração do valor da terra nua; em conformidade com o Código Civil. Os Conselheiros solicitaram saber quais os artigos do Código Civil a que ela se referiu. Essa resposta ainda não foi apresentada;
9. A Companhia Imobiliária de Petrópolis oferece a seus empregados benefício de assistência médica conforme descrito na nota explicativa "I". Recomendou em 29 de novembro de 2024 uma revisão no processo de utilização do plano de saúde para que não haja risco de interpretação fiscal/previdenciária, inclusive com relação ao custeio do plano de saúde aos administradores da companhia, cuja despesa representa 53% (aproximadamente R\$ 242mil/ano) do valor total do plano de saúde da Companhia (aproximadamente R\$ 453mil/ano). Essa revisão ou comentário a minha recomendação nunca foi apresentada.
10. Os honorários da diretoria no exercício social de 2024 totalizaram o montante de R\$ 1.453.476,00, valor 2,45 vezes superior ao lucro líquido do exercício, 1,86 vezes ao salário pago aos empregados e 25% do total de despesas administrativas. A principal receita da companhia é recorrente de laudêmios, o que pode ter variação significativa ano a ano (em 2024 foi inferior em 9,7% ao recebido em 2023), mesmo assim a remuneração dos administradores foi mantida. Sugiro aos acionistas revisarem o método de remuneração desses honorários a fim de não colocarem em risco a continuidade dos negócios.

Conclusão e Parecer:

Baseado na análise do material e considerando também as ressalvas e recomendações acima enumeradas, emito este parecer e opinião de que as Contas relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, na forma apresentada, não merecem aprovação pelos senhores acionistas da Companhia Imobiliária Petrópolis.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2025


Marcelo Curti

Conselheiro Fiscal da Companhia Imobiliária Petrópolis



IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES

CERTIFICO QUE O ATO DA COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS, NIRE 33.3.0014658-0, PROTOCOLO 2025/00583610-2, ARQUIVADO EM 03/06/2025, SOB O NÚMERO (S) 00007010066, FOI ASSINADO DIGITALMENTE.

CPF/CNPJ	Nome
<input checked="" type="checkbox"/> 971.509.597-68	CARLAR RITTMAYER DA FRAGA



03 de junho de 2025.

Gabriel Oliveira de Souza Voi
Secretário Geral

1/1

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COMPANHIA IMOBILIARIA DE PETROPOLIS

NIRE: 333.0014658-0 Protocolo: 2025/00583610-2 Data do protocolo: 02/06/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 03/06/2025 SOB O NÚMERO 00007010066 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: B0AA13D289FEA483D595AA8C7071E66626F2C0C31990345838FAF49F48EE0EDB

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 29/29