

IVIRA INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
CNPJ/MF nº 34.969.581/0001-96
NIRE 413.003.037-89

**CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E
EXTRAORDINÁRIA**

Ficam convocados os Senhores Acionistas da **IVIRA INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A** (“Companhia”) para se reunirem em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (“AGOE”), a realizar-se, em primeira convocação, no dia 21 de outubro de 2025, às 15:00 horas, e, se necessário, em segunda convocação, em data a ser informada oportunamente, em ambiente virtual, nos termos do artigo 16 do Estatuto Social da Companhia, cujo link é:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_OWRkMTBIMGYtN2NkYS00NmJLWE5NDctYjQwZmZlZTNmYzky%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22862ffd5a-7b01-4283-8b20-e7ccf1acf4e8%22%2c%22Oid%22%3a%2241217fff-d240-484e-8243-ca21df6cc793%22%7d.

De forma que os Senhores Acionistas possam participar e votar a respeito da ordem do dia abaixo indicada:

1. Em Assembleia Geral Ordinária, para:

(i) Aprovar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024, as quais estão anexas a esta convocação como Anexo I e foram devidamente publicadas na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital, nos termos da legislação aplicável, conforme pode ser verificado no link: <https://www.gov.br/centraldebalancos/#/demonstracoes/34969581000196/0/0/1>;

(ii) Deliberar sobre a destinação do resultado da Companhia referente aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024; e

(iii) Ratificar a aprovação das demonstrações financeiras e a destinação do resultado da Companhia referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

2. Em Assembleia Geral Extraordinária, para:

(i) Aprovar o plano de retomada de vendas da Companhia, que pode ser verificado no link a seguir: https://bsv-my.sharepoint.com/:x:/g/personal/lml_baptista_com_br/EVJ8rIPpZCJEixz9Q8snHxQBASbM-Vt9yUvu32oobD8mcQ?e=MX5ilx;

(ii) Deliberar sobre o aditamento aos Instrumentos Particulares de Confissão de Dívida celebrados pela Companhia em 31 de dezembro de 2023, para prorrogar o prazo de pagamento dos mútuos para 31 de dezembro de 2027, conforme detalhado abaixo, os quais seguem anexos a esta convocação como Anexo II:

Credor
ABL Incorporações Ltda.
Acionistas
BCV Construções e Incorporações de Imóveis Ltda.
Leaves Viagens e Turismo Ltda.

Predebon Empreedimentos e Participações Ltda.

(iii) Deliberar sobre a extinção do Conselho de Administração da Companhia, em razão do término do mandato dos atuais conselheiros e da ausência de manifestações de interesse às vagas anunciadas aos acionistas em 18 de setembro de 2025, cujo prazo de resposta expirou em 25 de setembro de 2025; e

(iv) Aprovar a reformulação e consolidação do Estatuto Social da Companhia, diante da extinção do Conselho de Administração, anexo a esta convocação como Anexo III.

A votação dos itens constantes da ordem do dia poderá ocorrer eletronicamente, sendo que o link para a votação eletrônica será disponibilizado simultaneamente ao envio da presente convocação.

Recomendamos que os Senhores Acionistas acessem o ambiente virtual com pelo menos 15 (quinze) minutos de antecedência para confirmar a viabilidade de seu acesso antes do início da AGOE. A Companhia não será responsável por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à rede mundial de computadores dos acionistas, assim como por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.

Foz do Iguaçu/PR, 13 de outubro de 2025.

Bruno Granado Vallini
Diretor Presidente

Anexo I

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	2020	2019
	31/12/2020	31/12/2019
ATIVO		
ATIVO CIRCULANTE		
DISPONIVEL		
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA		
CAIXA	18.615,14D	70.980,66D
CAIXA DIRETORIA	3.906,20D	0,00
CAIXA CATUAÍ	381,04D	0,00
CAIXA MARINGÁ	500,00D	0,00
TOTAL CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	23.402,38D	70.980,66D
BANCO CONTA MOVIMENTO		
UNIPRIME - AG 4202 CC 42804-3	477.709,02D	497.458,04D
BANCO BRADESCO - AG 03187 CC 0018799-2	1,00D	0,00
TOTAL BANCO CONTA MOVIMENTO	477.710,02D	497.458,04D
APLICAÇÕES FINANCEIRAS		
UNIPRIME - APLICAÇÃO FINANCEIRA	190.404,30D	1.393.212,86D
BRADESCO - INVEST FACIL	135.061,29D	0,00
TOTAL APLICAÇÕES FINANCEIRAS	325.465,59D	1.393.212,86D
TOTAL DISPONIVEL	826.577,99D	1.961.651,56D
CRÉDITOS		
CONTRATOS A RECEBER		
CONTRATOS A RECEBER - MULTIPROPRIEDADE	3.924.687,20D	0,00
(-) CONTRATOS A RECEBER - RETIFICADORA	3.924.687,20C	0,00
CONTRATOS A RECEBER - POC	591.970,53D	0,00
TOTAL CONTRATOS A RECEBER	591.970,53D	0,00
ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES		
ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES	0,00	270.288,00D
TOTAL ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES	0,00	270.288,00D
TRIBUTOS A RECUPERAR/COMPENSAR		
IMPOSTO DE RENDA NA FONTE - APLIC. FINANCEIRA	2.408,94D	0,00
TRIBUTOS PAGOS A MAIOR OU INDEVIDAMENTE	993,97D	0,00
TOTAL TRIBUTOS A RECUPERAR/COMPENSAR	3.402,91D	0,00
TOTAL CRÉDITOS	595.373,44D	270.288,00D
ESTOQUES		
OBRAS EM ANDAMENTO		
RESORT ABF FOZ DO IGUAÇU	1.352.764,93D	528.539,54D
TERRENOS DE OBRAS EM ANDAMENTO	7.340.000,00D	7.340.000,00D
(-) BAIXAS POR VENDAS	139.307,13C	0,00
TOTAL OBRAS EM ANDAMENTO	8.553.457,80D	7.868.539,54D
TOTAL ESTOQUES	8.553.457,80D	7.868.539,54D
TOTAL ATIVO CIRCULANTE	9.975.409,23D	10.100.479,10D
ATIVO NÃO CIRCULANTE		
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		
DEPOSITOS RESTITUÍVEIS		
DEPÓSITO CAUÇÃO	31.200,00D	23.700,00D
TOTAL DEPOSITOS RESTITUÍVEIS	31.200,00D	23.700,00D
TOTAL REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	31.200,00D	23.700,00D
IMOBILIZADO		
BENS EM OPERAÇÃO		
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	53.988,04D	0,00
STAND VENDAS	601.277,29D	0,00

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	Saldo Atual	Saldo Anterior
	31/12/2020	31/12/2019
<u>TOTAL BENS EM OPERAÇÃO</u>	<u>655.265,33D</u>	<u>0,00</u>
(-) DEPRECIACÃO ACUMULADA		
(-) DEPREC. MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	1.493,99C	0,00
<u>TOTAL (-) DEPRECIACÃO ACUMULADA</u>	<u>1.493,99C</u>	<u>0,00</u>
<u>TOTAL IMOBILIZADO</u>	<u>653.771,34D</u>	<u>0,00</u>
INVESTIMENTOS		
INVESTIMENTOS EM OUTRAS EMPRESAS		
UNIPRIME ALLIANCE - COOPERATIVA	800,00D	200,00D
<u>TOTAL INVESTIMENTOS EM OUTRAS EMPRESAS</u>	<u>800,00D</u>	<u>200,00D</u>
<u>TOTAL INVESTIMENTOS</u>	<u>800,00D</u>	<u>200,00D</u>
OUTROS CREDITOS		
OUTROS CRÉDITOS		
LEAVES VIAGENS E TURISMO LTDA.	154.602,36D	0,00
LEAVES GESTÃO HOTELEIRA LTDA.	149.200,00D	0,00
<u>TOTAL OUTROS CRÉDITOS</u>	<u>303.802,36D</u>	<u>0,00</u>
<u>TOTAL OUTROS CREDITOS</u>	<u>303.802,36D</u>	<u>0,00</u>
<u>TOTAL ATIVO NÃO CIRCULANTE</u>	<u>989.573,70D</u>	<u>23.900,00D</u>
<u>TOTAL ATIVO</u>	<u>10.964.982,93D</u>	<u>10.124.379,10D</u>
PASSIVO		
PASSIVO CIRCULANTE		
OBRIGAÇÕES DE CURTO PRAZO		
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS		
SALÁRIOS A PAGAR	78.316,95C	0,00
RESCISÕES A PAGAR	2.423,81C	0,00
<u>TOTAL OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS</u>	<u>80.740,76C</u>	<u>0,00</u>
PROVISÕES		
PROVISÃO PARA FÉRIAS	30.885,31C	0,00
PROVISÃO PARA INSS FÉRIAS	8.895,06C	0,00
PROVISÃO PARA FGTS FÉRIAS	2.470,62C	0,00
<u>TOTAL PROVISÕES</u>	<u>42.250,99C</u>	<u>0,00</u>
OBRIGAÇÕES SOCIAIS		
INSS A RECOLHER	34.680,37C	0,00
FGTS A RECOLHER	9.077,64C	0,00
<u>TOTAL OBRIGAÇÕES SOCIAIS</u>	<u>43.758,01C</u>	<u>0,00</u>
OBRIGAÇÕES FISCAIS		
ISS DE TERCEIROS A RECOLHER	110,73C	0,00
PIS A RECOLHER	823,27C	0,00
COFINS A RECOLHER	3.799,70C	0,00
IRRF FOPAG A RECOLHER	1.391,14C	0,00
IRRF DE TERCEIROS A RECOLHER	1.542,78C	1.440,00C
IRPJ A RECOLHER	1.519,88C	0,00
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL A RECOLHER	4.398,57C	0,00
PIS/COFINS/CSLL A RECOLHER	2.404,75C	3.766,50C
IRRF APF	44,70C	0,00
PIS A RECOLHER - DIFERIDO	3.847,81C	0,00
COFINS A RECOLHER - DIFERIDO	17.759,12C	0,00
IRPJ A RECOLHER - DIFERIDO	8.852,66C	0,00
CSLL A RECOLHER - DIFERIDO	6.393,28C	0,00
<u>TOTAL OBRIGAÇÕES FISCAIS</u>	<u>52.888,39C</u>	<u>5.206,50C</u>
OBRIGAÇÕES COMERCIAIS		
ADRIANO APARECIDO DE ARAUJO 00412186985	120,00C	0,00
ALBANY EMPREENDIMENTOS HOTEL ETC LTDA	15.757,75C	0,00

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	2020	2019
	31/12/2020	31/12/2019
ALELO SA	200,00C	0,00
ANTONIO MARCOS GONCALVES ROSA	5.000,00C	0,00
ELIEL GOMES QUINTINO 38108246822	2.200,00C	0,00
GETULIO DE QUADROS & CIA LTDA	5.000,00C	0,00
GLEICI MERI GOMES 08747391952	1.258,00C	0,00
J C T NEGOCIOS IMOBILIARIOS EIRELI	113,71C	0,00
LUCAS NOGUEIRA MESSIAS 32177571812	1.500,00C	0,00
MISSAO CRITICA TECNOLOGIA EM REDES LTDA	4.335,00C	0,00
OPENS TECNOLOGIA LTDA	685,00C	0,00
PERFORMANCE SINALIZACOES VISUAIS LTDA	235,00C	0,00
ROBINSON TRETER DIAS 03592602926	50,00C	0,00
SARA ALVES PROMOCOES DE VENDAS	1.500,00C	0,00
SND DISTRIBUICAO DE PRODUTOS DE INFORMATICA S/A	3.389,39C	0,00
VICTOR HENRIQUE BELO MENDES PINTO - CORRETAGEM	3.500,00C	0,00
WESLENS TIAGO DA SILVA 07370052974	1.500,00C	0,00
SERVIÇOS DE TERCEIROS A PAGAR	5.500,00C	0,00
<u>TOTAL OBRIGAÇÕES COMERCIAIS</u>	<u>51.843,85C</u>	<u>0,00</u>
OBRIGAÇÕES DIVERSAS		
IMÓVEIS/TERRENOS A PAGAR	7.103.000,00C	7.310.000,00C
<u>TOTAL OBRIGAÇÕES DIVERSAS</u>	<u>7.103.000,00C</u>	<u>7.310.000,00C</u>
<u>TOTAL OBRIGAÇÕES DE CURTO PRAZO</u>	<u>7.374.482,00C</u>	<u>7.315.206,50C</u>
<u>TOTAL PASSIVO CIRCULANTE</u>	<u>7.374.482,00C</u>	<u>7.315.206,50C</u>
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		
ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL		
ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL		
AFAC - BRUNO GRANADO VALLINI	0,00	100,00C
ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	475.000,00C	0,00
<u>TOTAL ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPI</u>	<u>475.000,00C</u>	<u>100,00C</u>
<u>TOTAL ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITA</u>	<u>475.000,00C</u>	<u>100,00C</u>
<u>TOTAL PASSIVO NÃO CIRCULANTE</u>	<u>475.000,00C</u>	<u>100,00C</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CAPITAL SOCIAL REALIZADO		
CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO		
CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E INTEGRALIZADO	7.322.844,83C	7.322.844,83C
(-) CAPITAL SOCIAL A INTEGRALIZAR	1.266.639,52D	4.382.087,87D
<u>TOTAL CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO</u>	<u>6.056.205,31C</u>	<u>2.940.756,96C</u>
<u>TOTAL CAPITAL SOCIAL REALIZADO</u>	<u>6.056.205,31C</u>	<u>2.940.756,96C</u>
(-) OUTRAS CONTAS RETIFICADORAS		
(-) CONTAS RETIFICADORAS		
(-) PREJUÍZOS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	131.684,36D	0,00
(+/-) RESULTADO DO EXERCÍCIO	2.809.020,02D	131.684,36D
<u>TOTAL (-) CONTAS RETIFICADORAS</u>	<u>2.940.704,38D</u>	<u>131.684,36D</u>
<u>TOTAL (-) OUTRAS CONTAS RETIFICADORAS</u>	<u>2.940.704,38D</u>	<u>131.684,36D</u>
<u>TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>3.115.500,93C</u>	<u>2.809.072,60C</u>
<u>TOTAL PASSIVO</u>	<u>10.964.982,93C</u>	<u>10.124.379,10C</u>

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	Saldo Atual	Saldo Anterior
	31/12/2020	31/12/2019

FOZ DO IGUACU, 11 de Março de 2021

BRUNO GRANADO VALLINI

Diretor

CPF: 006.236.979-20

VAGNER CORREIA NETO JUNIOR

Reg. no CRC - SP sob o No. 1SP244361/O-4

CPF: 309.469.768-21

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2020

Descrição	Saldo	Total
Receita Operacional		
RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS NÃO CONCLUÍDOS	718.626,98	<u>718.626,98</u>
(-) Tributos sobre a receita		
(-) PIS S/ RECEITA BRUTA	(823,27)	
(-) PIS S/ RECEITA BRUTA - DIFERIDO	(3.847,81)	
(-) COFINS S/ RECEITA BRUTA	(3.799,70)	
(-) COFINS S/ RECEITA BRUTA - DIFERIDO	(17.759,12)	<u>(26.229,90)</u>
Receita Líquida		<u>692.397,08</u>
(-) Custos das Unidades Vendidas		
CUSTOS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS VENDIDAS	(139.307,13)	<u>(139.307,13)</u>
Lucro Bruto		<u>553.089,95</u>
Despesas Operacionais		
Despesas com Pessoal e Encargos		
SALÁRIOS E ORDENADOS	(376.161,24)	
BÔNUS, GRATIFICAÇÃO E PRÊMIOS	(5.153,50)	
13º SALÁRIO	(40.845,96)	
FÉRIAS	(58.821,16)	
INSS	(139.898,03)	
FGTS	(43.718,34)	
INDENIZAÇÕES E AVISO PRÉVIO	(24.246,83)	
ASSISTÊNCIA MÉDICA E SOCIAL	(2.383,82)	
VALE TRANSPORTE	(18.628,58)	
VALE REFEIÇÃO / ALIMENTAÇÃO	(180.786,16)	
UNIFORMES	(17.849,69)	
COMISSOES	(40.389,11)	<u>(948.882,42)</u>
Despesas com Propaganda e Publicidade		
MÍDIA, PROMOÇÃO E PROPAGANDA	(69.948,40)	
SERVIÇOS GRÁFICOS	(375,00)	
EXPOSIÇÕES/FEIRAS E EVENTOS	(13.505,00)	
BRINDES	(3.300,00)	<u>(87.128,40)</u>
Despesas Comerciais		
COMISSÕES E CORRETAGENS	(186.193,03)	
DESPESAS COM VIAGENS E ESTADIAS	(40.776,77)	
ALUGUEL DE EQUIPAMENTOS	(7.366,32)	
ALUGUEL DE VEÍCULOS	(1.333,94)	
BEM NÃO ATIVAVEL	(800,00)	
CONSERVAÇÃO, REPAROS E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS	(3.602,00)	
REEMBOLSO E AJUDAS DE CUSTOS	(66.730,56)	
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - PJ	(45.130,00)	
CURSOS E TREINAMENTOS	(215.775,10)	
COMBUSTÍVEIS	(8.565,32)	
CONSULTORIAS E ASSESSORIAS	(441.021,67)	<u>(1.017.294,71)</u>
Despesas com Imóveis e Instalações		
ALUGUEL DE IMÓVEIS	(461.585,16)	
CONDOMÍNIO	(46.622,57)	
ENERGIA ELÉTRICA	(21.814,03)	
ÁGUA E ESGOTO	(5.012,05)	
TELEFONE E INTERNET	(26.188,18)	<u>(561.221,99)</u>
Despesas Administrativas		
CARTÓRIOS, SINDICATOS E ASSOCIAÇÕES	(8.559,75)	
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	(14.887,31)	
MATERIAL E SERVIÇO DE LIMPEZA	(12.439,84)	
ASSISTÊNCIA CONTÁBIL	(24.510,00)	
SERVIÇOS PRESTADOS POR PJ-ADM	(320.835,77)	

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2020

Descrição	Saldo	Total
Despesas Administrativas		
ASSISTÊNCIA JURÍDICA, LEGAIS E JUDICIAIS	(66.170,40)	
SOFTWARE E SISTEMAS	(118.130,55)	
SEGUROS	(1.586,60)	
ESTACIONAMENTO E LAVAGEM DE VEÍCULOS	(481,00)	
CONDUÇÕES, PEDAGIOS E REFEIÇÕES	(37.411,12)	
BEM NÃO ATIVAVEL	(10.130,71)	
SERVIÇOS PRESTADOS POR PF-ADM	(18.170,00)	
MANUTENÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	(2.909,53)	
CONFRATERNIZAÇÃO	(1.878,76)	
COPA E COZINHA	(18.925,93)	
CONSULTORIA DE INFORMATICA	(43.139,00)	
SERVIÇOS DE MOTOBOY - FRETE	(5.790,96)	
DESPESAS COM FARMACIA	(1.007,00)	
DESPESAS EM CARTÃO DE CREDITO	(31.058,32)	
DEPRECIAÇÃO	(1.493,99)	<u>(739.516,54)</u>
Despesas Tributárias		
IPTU	(5.868,00)	
TAXAS DIVERSAS	(2.862,24)	<u>(8.730,24)</u>
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras		<u>(2.809.684,35)</u>
Receitas (Despesas) Financeiras		
JUROS CONTRATADOS	14,19	
RENDIMENTOS APLICAÇÃO FINANCEIRA	37.142,95	
DESCONTOS OBTIDOS	1.031,35	
JUROS PASSIVOS	(5.680,84)	
TARIFAS E COMISSÕES BANCÁRIAS	(4.591,70)	
TARIFAS DE CARTÃO DE CREDITO	(1.036,10)	<u>26.879,85</u>
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		<u>(2.782.804,50)</u>
Provisão para o Imposto de Renda e Contribuição Social		
PROVISÃO PARA CSLL	(4.398,57)	
PROVISÃO PARA CSLL - DIFERIDO	(6.393,28)	
PROVISÃO PARA IRPJ	(6.571,01)	
PROVISÃO PARA IRPJ - DIFERIDO	(8.852,66)	<u>(26.215,52)</u>
Resultado líquido do período		<u>(2.809.020,02)</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(2.809.020,02)</u>

FOZ DO IGUACU, 11 de Março de 2021

BRUNO GRANADO VALLINI
Diretor
CPF: 006.236.979-20

VAGNER CORREIA NETO JUNIOR
Reg. no CRC - SP sob o No. 1SP244361/O-4
CPF: 309.469.768-21



IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023**



IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
CNPJ N° 34.969.581/0001-96
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

ATIVO

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes	Nota 4	178.544,45	115.510,23
Créditos a receber	Nota 5	633.677,00	2.186.958,07
Estoques	Nota 6	5.719.927,66	5.697.067,86
Despesas de exercícios seguintes	Nota 7	178.052,00	127.870,00
		<u>6.710.201,11</u>	<u>8.127.406,16</u>
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a Longo Prazo	Nota 8	144.115,00	153.170,02
		<u>144.115,00</u>	<u>153.170,02</u>
Investimentos	Nota 9	3.900,00	2.600,00
		<u>3.900,00</u>	<u>2.600,00</u>
Imobilizado	Nota 10	950.797,19	1.015.927,20
		<u>950.797,19</u>	<u>1.015.927,20</u>
		<u>7.809.013,30</u>	<u>9.299.103,38</u>

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2023.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF n° 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.

IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
CNPJ N° 34.969.581/0001-96
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

PASSIVO

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
CIRCULANTE			
Obrigações sociais e trabalhistas	Nota 11	587.390,75	306.292,89
Obrigações tributárias	Nota 12	412.017,86	256.865,99
Fornecedores	Nota 13	1.050.532,16	4.900.432,52
Credores Diversos	Nota 14	8.225.018,05	7.075.549,96
Valores devidos aos clientes	Nota 15	<u>2.398.784,89</u>	<u>21.672,44</u>
		12.673.743,71	12.560.813,80
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	Nota 16	765.146,88	902.070,40
Obrigações contratuais	Nota 17	6.410.000,00	6.410.000,00
Valores devidos aos clientes	Nota 18	<u>92.067,21</u>	<u>13.102,75</u>
		7.267.214,09	7.325.173,15
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social integralizado	Nota 19	10.287.429,39	10.287.429,39
Lucros ou prejuízos acumulados	Nota 20	<u>(22.419.373,89)</u>	<u>(20.874.312,96)</u>
		(12.131.944,50)	(10.586.883,57)
		<u>7.809.013,30</u>	<u>9.299.103,38</u>

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2023.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF n° 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.



IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

CNPJ Nº 34.969.581/0001-96

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO**

(Em Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RECEITA OPERACIONAL BRUTA		
Venda de unidades imobiliárias	2.819.378,86	6.647.169,89
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		
Devoluções de vendas - Nota 21	(1.701.019,68)	(2.883.563,90)
Tributos incidentes s/a receita bruta - Nota 22	<u>(44.813,15)</u>	<u>(145.313,18)</u>
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.073.546,03	3.618.292,81
CUSTOS		
Custos das unidades vendidas	22.859,80	(824.592,64)
LUCRO BRUTO	1.096.405,83	2.793.700,17
DESPESAS OPERACIONAIS		
(-) Despesas operacionais e comerciais - Nota 23	(4.152.511,12)	(7.439.654,14)
(-) Despesas administrativas - Nota 24	(1.389.687,34)	(3.042.149,30)
(-) Tributos, taxas e contribuições	<u>(16.888,25)</u>	<u>(36.071,58)</u>
	(5.559.086,71)	(10.517.875,02)
PREJUÍZO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	(4.462.680,88)	(7.724.174,85)
RESULTADOS FINANCEIROS LIQUIDOS		
Despesas financeiras - Nota 25	(1.669.749,62)	(1.185.588,95)
Receitas financeiras - Nota 25	<u>703,96</u>	<u>316.455,45</u>
	(1.669.045,66)	(869.133,50)
PREJUÍZO ANTES DOS IMPOSTOS INCIDENTES S/O LUCRO	(6.131.726,54)	(8.593.308,35)
PROVISÕES PARA O IRPJ E PARA A CSLL		
Provisão para o Imposto de Renda	-	(64.120,19)
Provisão para a Contribuição Social	<u>-</u>	<u>(27.393,84)</u>
	-	(91.514,03)
PREJUÍZO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	(6.131.726,54)	(8.684.822,38)
RESULTADO DAS OPERAÇÕES DESCONTINUADAS	-	-
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(6.131.726,54)	(8.684.822,38)

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2023.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.

IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
CNPJ N° 34.969.581/0001-96
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO
LÍQUIDO DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

	Capital Social Integralizado	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	9.588.744,00	(9.406.634,20)	182.109,80
Integralização de capital social	698.685,39	-	698.685,39
Lucro ou prejuízo acumulado	-	(8.684.822,38)	(8.684.822,38)
Ajustes de exercícios anteriores	-	(2.782.856,38)	(2.782.856,38)
Saldos em 31 de Dezembro de 2022	10.287.429,39	(20.874.312,96)	(10.586.883,57)
Integralização de capital social	-	-	-
Lucro ou prejuízo acumulado	-	(6.131.726,54)	(6.131.726,54)
Ajustes de exercícios anteriores	-	4.586.665,61	4.586.665,61
Saldos em 31 de Dezembro de 2023	10.287.429,39	(22.419.373,89)	(12.131.944,50)

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2023.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF n° 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.



IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
CNPJ Nº 34.969.581/0001-96
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO INDIRETO
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(6.131.726,54)	(8.684.822,38)
Ajustes de exercícios anteriores	4.586.665,61	(2.782.856,38)
Depreciação/amortização/exaustão do exercício	69.914,01	68.548,78
	(1.475.146,92)	(11.399.129,98)
VARIAÇÕES NO ATIVO E PASSIVO		
Contas a receber	1.672.184,39	669.918,86
Estoques	(22.859,80)	823.599,59
Outros créditos	(160.545,28)	(625.449,52)
Créditos de partes com relacionamento	514,98	6.979,98
Fornecedores	(3.849.900,36)	4.815.780,67
Obrigações sociais e trabalhas	318.921,46	42.481,36
Obrigações tributárias	155.151,87	110.589,21
Pagamento aquisição imóvel sede projeto	(120.000,00)	(120.000,00)
Outras obrigações	2.452.633,27	(10.809,70)
CAIXA GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(1.029.046,39)	(5.686.039,53)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Empréstimos de partes com relacionamento	1.388.665,39	4.526.948,89
Integralização de capital social	-	698.685,39
Empréstimos bancários	(290.500,78)	498.998,31
CAIXA GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO	1.098.164,61	5.724.632,59
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Investimentos	(1.300,00)	(1.100,00)
Intangível	(745,00)	-
Aquisição de imobilizado	(4.039,00)	(26.213,23)
CAIXA GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO	(6.084,00)	(27.313,23)
Total dos efeitos nos equivalentes caixa	63.034,22	11.279,83
Saldo inicial dos equivalentes a caixa	115.510,23	104.230,40
Saldo final dos equivalentes a caixa	178.544,45	115.510,23
Variação no caixa	63.034,22	11.279,83

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2023.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.



IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

CNPJ Nº 34.969.581/0001-96

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES

CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em Reais)

NOTA 1 - ATIVIDADES

A companhia de capital fechado **IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, cadastrada no CNPJ sob n.º 34.969.581/0001-96 e sua sede administrativa instalada no município de Foz do Iguaçu-PR na Rua Gregório Dotto, n.º 133 – Sala 04 – Jardim Polo Centro - CEP 85.863-755, foi constituída em 24 de setembro de 2019 e, desde a constituição, é tributada pelo Lucro Presumido. Em 08 de abril de 2021, foi constituído o regime especial de patrimônio de afetação (art. 31-A, § 1º, da Lei n.º 4591/64) sobre o terreno as acessões, os direitos e obrigações objetos do único projeto atualmente desenvolvido pela companhia, sendo que a tributação, para os contratos negociados após esta data, passou a submeter-se ao RET – Regime Especial de Tributação para incorporações imobiliárias. O projeto trata-se de um condomínio edilício denominado **Condomínio “Leaves Premium Suites”**, comercializado em regime de multipropriedade (fracionamento da propriedade no tempo), composto por 6240 (seis mil, duzentas e quarenta unidades de propriedade/tempo) cuja caracterização e descrição encontram-se devidamente pormenorizadas às margens da matrícula n.º 48.822 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu-PR. Na data de encerramento destas demonstrações, o andamento do projeto situava-se no início da execução das obras e com comercialização de aproximadamente 23,00% (em 31/12/2022 o percentual era de 23,37%) das unidades (fracionadas propriedade/tempo) projetadas. Por deliberação da administração as vendas foram paralisadas em agosto/2023, com objetivo de revisão das políticas comerciais e de adequação dos custos operacionais. O empreendimento localiza-se no município de Foz do Iguaçu/PR, à Rua Carlos Hugo Urnau, n.º 1027 – Mata Verde – CEP 85853-734.

NOTA 2 - ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis encerradas em 31 de Dezembro de 2023 e em 31 de Dezembro de 2022 (comparativas) aqui compreendidas: Balanço Patrimonial, Demonstração de Resultado (DR), Demonstração de Fluxo de Caixa, Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido, foram elaboradas a partir das diretrizes contábeis e dos preceitos da Legislação Comercial, Lei n.º 10.406/2002 e demais legislações aplicáveis e os Princípios Contábeis.

A Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) foi suprimida conforme facultada pela Resolução n.º 1255/2009, e seu conteúdo está apresentado na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL).

As principais práticas contábeis utilizadas na elaboração das demonstrações contábeis levam em conta as características qualitativas e quantitativas conforme determina a NBC TG 1000: Compreensibilidade, Competência, Relevância, Materialidade, Confiabilidade, Primazia da Essência sobre a Forma, Prudência, Integralidade, Comparabilidade e Tempestividade,



estando assim alinhadas com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) adequadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

As Normas Brasileiras de Contabilidade editadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) seguem os mesmos padrões de elaboração e estilo utilizados nas normas internacionais e compreendem as Normas propriamente ditas, as Interpretações Técnicas e os Comunicados Técnicos conforme disposto na Resolução CFC n.º 1328/2011.

Os administradores da companhia optaram, desde janeiro/2021, pela contratação da contabilidade externa atual, a qual se encontra perfeitamente atinada à legislação profissional, e estando assim, regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade no que tange a questão ética e profissional e ainda conforme previsto em cláusulas contratuais. Assim, a administração da companhia, declara que tomou ciência do conteúdo do aludido contrato em todos os seus termos e, portanto, as presentes demonstrações refletem e espelham a sua realidade, em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização pela administração da companhia, respondendo esta, pela veracidade, integralidade e procedência. A administração encontra-se ciente de toda a legislação aqui aplicável, especialmente no tocante à Lei n.º 11.101/2005 que informa o contribuinte das suas responsabilidades quanto à documentação e procedimentos.

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, tais como: mensuração de perdas estimadas; estimativas de valor justo; provisões por redução de valor recuperável (*impairment*) e a determinação da vida útil de determinados ativos. Entretanto, estas estimativas e premissas decorrem unicamente de análise efetivada pelos administradores, constatando que os valores atualmente registrados na escrituração contábil não carecem de alteração, vez que sua manutenção não afeta de maneira significativa as presentes demonstrações, de modo que não causará prejuízos aos usuários internos e externos na análise das demonstrações que ora se encerram.

NOTA 3 - RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas e adotadas pela companhia na preparação das demonstrações contábeis estão resumidas abaixo:

- a) Base de preparação e apresentação – As demonstrações contábeis foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor. Como já mencionado, a elaboração das demonstrações contábeis em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), em especial a NBC TG 1000. Quando necessário, a administração foi requerida a fazer julgamentos, estimativas e premissas que podem afetar a aplicação das políticas contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido à natureza inerente ao processo de estimativa, os quais, na opinião da administração, nos aspectos relevantes, não trazem riscos de distorções significativas.
- b) Moeda de apresentação – As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da companhia.

- c) Reconhecimento das Receitas e Despesas – Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios: As receitas relativas à venda de unidades são apropriadas à medida que as obras avançam, uma vez que a transferência dos riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Assim, foi admitido o método da porcentagem completada ("percentage of completion - POC"). O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das obras e a receita é obtida multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetuada, independentemente do prazo ou recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas ao valor justo da contraprestação recebida e a receber. As demais receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.
- d) Caixa e equivalentes a caixa – Compreendem depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo, com liquidez imediata e risco insignificante de mudança de valor, que estão registradas pelo custo amortizado, ou seja, pelo valor de aplicação acrescido dos rendimentos incorridos até a data do balanço.
- e) Créditos e demais valores a receber - São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e atualizações monetárias incorridas.
- f) Estoques – Demonstra os imóveis em construção em estoque cujo montante corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, exceto quando indicado de outra forma. O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados, os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo das unidades vendidas".
- g) Despesas de exercícios seguintes - Representam despesas pagas antecipadamente que afetarão o resultado de exercícios seguintes, logo não se transformará em dinheiro e não pode ser utilizada para saldar dívidas (condição de ativo).
- h) Realizável a longo prazo – Representa os direitos e créditos realizáveis após o término do exercício social seguinte.
- i) Investimentos – Registra a participação no capital social de cooperativas de crédito nas quais a companhia detém a condição de cooperada.
- j) Imobilizado – É registrado pelo custo de aquisição.
- k) Intangível – A companhia não apresentou quaisquer informações relacionada a existência de ativos intangíveis passíveis de registro contábil.
- l) Passivos circulantes – São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e atualizações monetárias incorridas.



- m) Passivos não circulantes – São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e atualizações monetárias incorridas. Registram as obrigações da companhia cujo vencimento ocorrerá após o término do exercício social seguinte.
- n) Resultado do Exercício – O resultado do exercício é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.
- o) Atendendo ao conteúdo da NBC TG 1000, editada pelo Conselho Federal de Contabilidade através da Resolução nº 1255/2009, a administração da empresa, fez a análise sobre a recuperabilidade dos ativos submetidos a tal resolução levando em conta os principais indicadores de desvalorização, tais como: uma redução sensível, além do esperado, no valor de mercado do ativo; o valor contábil do ativo líquido é maior que o valor justo estimado; obsolescência ou dano físico de ativo; mudanças significativas que afetam o ativo; informações internas (empresa) que espelhem desempenho econômico pior que o esperado. Após esta submissão à administração chegou à conclusão de que todos os ativos se encontram a valor recuperável através da Venda ou do Uso, dispensando assim a realização dos testes de *impairment*, uma vez que não existia indicação relevante de não recuperabilidade.
- p) Provisões, Ativos e Passivos Contingentes e Obrigações Legais – Fiscais e Previdenciárias - Os ativos considerados não foram reconhecidos conforme previsto na NBC TG 1000 expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. As provisões quando constituídas encontram-se fortemente alicerçadas nas opiniões dos assessores jurídicos ou advogados, levando em conta a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento dos Tribunais. Assim, a administração considera desnecessário constituir provisões para atender as perdas decorrentes de processos, ainda que eventuais. Nas presentes demonstrações igualmente inexistem passivos reconhecidos conforme previsto pela NBC TG 1000.
- q) Ajuste a valores presente - O ajuste a valor presente que tem por objetivo demonstrar o valor presente de um fluxo de caixa, o qual se encontra determinado para as operações de longo prazo, tanto para ativos, quanto para passivos. Nas presentes demonstrações não foi realizado, por opção da administração da companhia, qualquer ajuste desta natureza.
- r) Declaração de conformidade - A empresa declara expressamente que a elaboração e a apresentação das demonstrações contábeis estão em conformidade com o NBC TG 1000 - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade através da Resolução nº 1255/2009. A administração da empresa também procedeu ao exame conceitual e concluiu que a empresa não possui a obrigatoriedade de prestação pública de contas e assim encontra-se apta a exercer a faculdade pela aplicação do previsto na Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

NOTA 4 - CAIXA E EQUIVALENTES

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Disponível		
- Caixa Diretoria	45.351,13	45.351,13
- Caixa Financeiro	6.199,71	4.238,88
	<u>51.550,84</u>	<u>49.590,01</u>
Bancos conta movimento		
- Uniprime	59.928,65	15,39
	<u>59.928,65</u>	<u>15,39</u>
Aplicações Financeiras		
- Banco Bradesco S/A	67.064,96	65.904,83
	<u>67.064,96</u>	<u>65.904,83</u>
	<u>178.544,45</u>	<u>115.510,23</u>

NOTA 5 – CRÉDITOS A RECEBER

Os valores registrados como créditos a receber representam: a) adiantamento junto a empregados; b) adiantamento junto a fornecedores, sendo que em relação a esta rubrica merece registro o valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) pagos à empresa Zeus Tecnologia Desenvolvimento, e a devolução de R\$ 200.000,00 do adiantamento feito à Power Mix Planejamento e Gestão de Negócios Ltda; c) tributos a recuperar / compensar; d) créditos junto a operadoras de cartão de crédito. Os saldos das contas contábeis são os seguintes:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Contratos a receber		
- Contratos a receber - "POC"	-	1.672.184,39
	-	<u>1.672.184,39</u>
Cartões de créditos a receber		
- Operadora CIELO	-	388,05
	-	<u>388,05</u>
Adiantamento a empregados		
- Adiantamento de férias	-	5.601,43
	-	<u>5.601,43</u>
Adiantamento a fornecedores		
- Adiantamento junto a fornecedores	503.743,36	471.700,00
	<u>503.743,36</u>	<u>471.700,00</u>
Tributos a recuperar / compensar		
- INSS/IRF à compensar e demais tributos à repetir	129.933,64	37.084,20
	<u>129.933,64</u>	<u>37.084,20</u>
	<u>633.677,00</u>	<u>2.186.958,07</u>

Em contas de compensação, a companhia controla os registros dos saldos a receber dos contratos de vendas de unidades do condomínio edilício denominado **Condomínio "Leaves Premium Suites"**, os quais totalizavam, na data de encerramento destas demonstrações, o saldo de R\$ 54.561.911,98 (cinquenta e quatro milhões, quinhentos e sessenta e um mil, novecentos e onze reais e noventa e oito centavos).

NOTA 6 – ESTOQUES



O saldo apresentado neste grupo refere-se ao custo, registrado a valor histórico, das unidades imobiliárias (representado unicamente, na data de encerramento destas demonstrações, pelo custo do terreno do empreendimento), ainda não comercializadas do condomínio edilício denominado **Condomínio “Leaves Premium Suítes”**.

NOTA 7 – DESPESAS DE EXERCÍCIOS SEGUINTE

Registra o saldo de vouchers promocionais – Dreams Tickets - adquiridos e pagos antecipadamente e não utilizados, na data de encerramento destas demonstrações, em ações promocionais de venda, pagamentos realizados para Associações RCI Weeks pagas e não utilizadas.

NOTA 8 – REALIZÁVEL A LONGO PRAZO

Demonstra os valores referentes a créditos decorrentes de depósito caução formalizada junto a terceiros, bem como, valores de adiantamentos a empresas consideradas partes relacionadas.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depósito caução	-	7.500,00
Leaves Gestão Hoteleira Ltda	144.115,00	145.150,00
Leaves Viagens e Turismo Ltda	-	520,02
	<u>144.115,00</u>	<u>153.170,02</u>

NOTA 9 – INVESTIMENTOS

Representa o saldo da conta capital junto ao Uniprime com acréscimos de novos aportes de capital realizados no decorrer de 2023.

NOTA 10 – IMOBILIZADO

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Imobilizado próprio		
Equipamentos de informática/vídeo	100.891,78	100.891,78
Máquinas e equipamentos	60.072,77	60.072,77
Móveis e utensílios	81.340,89	77.301,89
Consórcios em andamento	11.855,80	11.855,80
Stand de vendas	593.009,04	593.009,04
	<u>847.170,28</u>	<u>843.131,28</u>
Imobilizado em propriedade de terceiros		
Benfeitorias em propriedade de terceiros	300.739,59	300.739,59
	<u>300.739,59</u>	<u>300.739,59</u>
Intangível		
Marcas e Patentes	745,00	-
	<u>745,00</u>	<u>-</u>
Total imobilizado antes da depreciação	<u>1.148.654,87</u>	<u>1.143.870,87</u>
(-) Depreciação acumulada	<u>(197.857,68)</u>	<u>(127.943,67)</u>
Imobilizado	<u>950.797,19</u>	<u>1.015.927,20</u>

NOTA 11 – OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Salários a pagar	72.621,46	52.873,02
Rescisões a pagar	2.356,55	132,12
FGTS à Recolher	36.242,95	19.799,61
INSS à Recolher	379.142,24	112.636,99
Acordos trabalhistas a pagar	44.000,00	30.000,00
Provisão 13º Salário	-	158,23
Provisão INSS/FGTS 13º Salário	-	58,34
Provisão de Férias	39.239,73	66.274,08
Provisão de INSS/FGTS s/Férias	13.787,82	24.360,50
	<u>587.390,75</u>	<u>306.292,89</u>

NOTA 12 – OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
IRPJ a recolher	75.741,78	70.400,61
CSLL a recolher	35.603,07	30.827,70
PIS a recolher	3.679,80	843,95
Cofins a recolher	16.984,05	3.895,19
IRRF retido PJ a recolher	2.764,05	940,18
IRRF s/aluguel a recolher	1.822,84	5.673,84
IRRF s/folha de pagamento a recolher	25.376,17	6.550,92
ISSQN retido a recolher	31,72	31,72
CSLL/PIS/Cofins retidos a recolher	6.608,23	1.054,54
RET a recolher	243.406,15	51.218,16
RET a recolher - Diferido	-	85.429,18
	<u>412.017,86</u>	<u>256.865,99</u>

NOTA 13 - FORNECEDORES

Registra as obrigações da companhia junto a terceiros pela aquisição de bens e serviços, cuja liquidação ocorre nos vencimentos dos títulos que, em média, se liquidam no mês seguinte à emissão da nota fiscal pelo fornecedor.

NOTA 14 - CREDORES DIVERSOS

Registra os saldos de compromissos assumidos em razão de negócios jurídicos que representam obrigações para a companhia, incluindo-se obrigações contratadas junto a partes relacionadas.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Empréstimo bancários		
Banco Bradesco S/A	741.830,69	829.039,37
	<u>741.830,69</u>	<u>829.039,37</u>
Obrigações diversas		
ABL Incorporações Imobiliárias Ltda	6.146.400,82	5.156.503,28
Alugueis a pagar	12.154,84	21.394,44
Imóveis a pagar	120.000,00	240.000,00
Leaves Viagens e Turismo Ltda	709.636,10	433.822,34
BCV Construções e Incorporações Ltda	236.065,05	206.291,60
Pedrebon Empreendimentos e Participações Ltda	215.158,71	188.006,67
Créditos bancários a identificar	-	492,26
Desconto de Duplicatas	43.771,84	-
	<u>7.483.187,36</u>	<u>6.246.510,59</u>
	<u>8.225.018,05</u>	<u>7.075.549,96</u>

NOTA 15 – VALORES DEVIDOS AOS CLIENTES

Registra os valores decorrentes de adiantamentos e demais valores devidos aos clientes da companhia conforme os respectivos instrumentos jurídicos.



NOTA 16 – EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Refere-se aos valores devidos, em razão de operações de crédito contratadas pela companhia junto à terceiros, cujo vencimento ocorrerá após o término do exercício social seguinte.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Empréstimos junto a sócios	251.852,03	446.926,27
Banco Bradesco S/A	513.294,85	455.144,13
	<u>765.146,88</u>	<u>902.070,40</u>

NOTA 17 – OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Registra os saldos de compromissos assumidos em razão de negócios jurídicos que representam obrigações para a companhia, com vencimento após o término do exercício social seguinte.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Imóveis a pagar	6.410.000,00	6.410.000,00
	<u>6.410.000,00</u>	<u>6.410.000,00</u>

NOTA 18 – VALORES DEVIDOS AOS CLIENTES

Registra os valores decorrentes de adiantamentos e demais valores devidos aos clientes da companhia conforme os respectivos instrumentos jurídicos, com vencimento após o término do exercício social seguinte.

NOTA 19 – CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO



Posição acionária - Capital Social Integralizado em 31/12/2023

Acionistas	Ações	Preço de subscrição ações Capital Integralizado
Antoni Predebon	3.767	5.130,70
Aurélia Maria Costa Calheiros Rodrigues	880	274.806,73
Bruno Granado Vallini	41.822	42.188,69
Carla Regina Miranda Medaglia	2.164	691.013,46
Diego Granado Vallini	1.472	1.472,00
Fabiola Pabst Bremer	440	137.423,88
Felipe Granado Vallini	1.472	1.472,00
José Washington de Medeiros	3.236	999.826,09
Leandro Cadenas Prado	7.041	2.198.762,81
Letícia Maria de Toni	1.760	549.613,46
Little London Participações Ltda	3.520	1.099.226,92
Lucas Marini	1.232	384.754,04
Marcelo Yuji Cinagava	440	137.423,88
Massao Schneider Aoki	440	137.423,88
Matheus Irio Pedrebon	1.472	1.472,00
Mauricio Diegoli Moritz	1.760	549.613,46
Odila Luiza Favero Marini	2.400	840.000,00
Paulo Junior da Silva	1.600	560.000,00
Rafael Moreno Zattoni Gomes	440	137.423,88
Raisa Vitoria Rubert Aoki	440	137.423,88
Reinaldo Caspini Nori	176	54.994,17
Rodrigo Emanuel Fari	800	280.000,00
Vanderlei Avelino Rodrigues	880	274.806,73
Vera Lúcia Favero	1.475	516.350,00
Verichi Vetorello Navarro	880	274.806,73
	82.009	10.287.429,39
Capital Social integralizado em 31/12/2023		10.287.429,39

NOTA 20 – LUCROS E/OU PREJUÍZOS ACUMULADOS

Refere-se ao saldo prejuízos acumulados de responsabilidade dos acionistas, cujo saldo na data de encerramento destas demonstrações soma R\$ 22.419.373,89 (vinte e dois milhões, quatrocentos e dezenove mil, trezentos e setenta e três reais e oitenta e nove centavos). Registra-se que, deste valor, R\$ 4.586.665,61 (quatro milhões, quinhentos e oitenta e seis mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e sessenta e um centavos) referem-se a ajustes credores de exercícios anteriores.

NOTA 21 – DEVOLUÇÕES DE VENDAS

A administração da companhia verificou um incremento no número de contratos em situação de inadimplemento e no volume de distratos no decorrer de 2023, elevando, ainda mais, a média histórica do índice de rescisões contratuais.

NOTA 22 – TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A RECEITA BRUTA

Os tributos incidentes sobre a receita bruta estão representando o efetivo dispêndio com cada tributo.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		
RET sobre o faturamento	(46.415,56)	(149.167,32)
Pis sobre o faturamento	285,36	686,35
Cofins sobre o faturamento	1.317,05	3.167,79
	<u>(44.813,15)</u>	<u>(145.313,18)</u>

NOTA 23 – DESPESAS OPERACIONAIS E COMERCIAIS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Despesas com pessoal	(1.358.417,45)	(1.909.731,82)
Propaganda e publicidade	(11.300,00)	(112.438,71)
Despesas com comercialização	(2.782.793,67)	(5.417.483,61)
	<u>(4.152.511,12)</u>	<u>(7.439.654,14)</u>

NOTA 24 – DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ocupação	(336.125,56)	(276.674,60)
Despesas gerais	(983.647,77)	(2.696.925,92)
Depreciações e amortizações	(69.914,01)	(68.548,78)
	<u>(1.389.687,34)</u>	<u>(3.042.149,30)</u>

NOTA 25 – RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receitas financeiras		
Rendimentos financeiros	15,42	16.741,98
Descontos obtidos / juros ativos	688,54	299.713,47
	<u>703,96</u>	<u>316.455,45</u>
Despesas financeiras		
Despesas / tarifas financeiras	(111.665,30)	(78.590,14)
Descontos concedidos / juros passivos	(1.558.084,32)	(1.106.998,81)
	<u>(1.669.749,62)</u>	<u>(1.185.588,95)</u>
Resultado financeiro	<u><u>(1.669.045,66)</u></u>	<u><u>(869.133,50)</u></u>

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2023.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0



IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
CNPJ Nº 34.969.581/0001-96
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

ATIVO

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes	Nota 4	237.187,51	178.544,45
Créditos a receber	Nota 5	2.776.872,99	633.677,00
Estoques	Nota 6	5.940.298,74	5.719.927,66
Despesas de exercícios seguintes	Nota 7	136.057,00	178.052,00
		<u>9.090.416,24</u>	<u>6.710.201,11</u>
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a Longo Prazo	Nota 8	144.115,00	144.115,00
		<u>144.115,00</u>	<u>144.115,00</u>
Investimentos	Nota 9	15.153,17	3.900,00
		<u>15.153,17</u>	<u>3.900,00</u>
Imobilizado	Nota 10	889.032,02	950.797,19
		<u>889.032,02</u>	<u>950.797,19</u>
		<u>10.138.716,43</u>	<u>7.809.013,30</u>

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2024.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.

IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
CNPJ Nº 34.969.581/0001-96
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

PASSIVO

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
CIRCULANTE			
Obrigações sociais e trabalhistas	Nota 11	72.668,24	587.390,75
Obrigações tributárias	Nota 12	375.585,48	412.017,86
Fornecedores	Nota 13	349.039,71	1.050.532,16
Credores Diversos	Nota 14	9.715.026,37	8.225.018,05
Valores devidos aos clientes	Nota 15	7.924.185,27	2.398.784,89
		18.436.505,07	12.673.743,71
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	Nota 16	672.513,16	765.146,88
Obrigações contratuais	Nota 17	6.290.000,00	6.410.000,00
Valores devidos aos clientes	Nota 18	220.389,54	92.067,21
Parcelamentos de Impostos e Contribuições	Nota 19	734.040,68	-
		7.916.943,38	7.267.214,09
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social integralizado	Nota 20	10.287.429,39	10.287.429,39
Lucros ou prejuízos acumulados	Nota 21	<u>(26.502.161,41)</u>	<u>(22.419.373,89)</u>
		(16.214.732,02)	(12.131.944,50)
		10.138.716,43	7.809.013,30

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2024.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.

IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

CNPJ Nº 34.969.581/0001-96

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO

(Em Reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RECEITA OPERACIONAL BRUTA		
Venda de unidades imobiliárias	1.195.541,09	2.819.378,86
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		
Devoluções de vendas - Nota 22	(838.884,09)	(1.701.019,68)
Tributos incidentes s/a receita bruta - Nota 23	(40.346,24)	(44.813,15)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	316.310,76	1.073.546,03
CUSTOS		
Custos das unidades vendidas	163.935,08	22.859,80
LUCRO BRUTO	480.245,84	1.096.405,83
DESPESAS OPERACIONAIS		
(-) Despesas operacionais e comerciais - Nota 24	(1.363.239,36)	(4.152.511,12)
(-) Despesas administrativas - Nota 25	(1.214.652,80)	(1.389.687,34)
(-) Tributos, taxas e contribuições	(329.753,43)	(16.888,25)
	(2.907.645,59)	(5.559.086,71)
RESULTADO DA ATIVIDADE	(2.427.399,75)	(4.462.680,88)
RESULTADO DA EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL - Nota 19	208,16	-
PREJUÍZO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	(2.427.191,59)	(4.462.680,88)
RESULTADOS FINANCEIROS LÍQUIDOS		
Despesas financeiras - Nota 26	(1.866.935,34)	(1.669.749,62)
Receitas financeiras - Nota 26	2.455,62	703,96
	(1.864.479,72)	(1.669.045,66)
PREJUÍZO ANTES DOS IMPOSTOS INCIDENTES S/O LUCRO	(4.291.671,31)	(6.131.726,54)
PROVISÕES PARA O IRPJ E PARA A CSLL		
Provisão para o Imposto de Renda	-	-
Provisão para a Contribuição Social	-	-
	-	-
PREJUÍZO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	(4.291.671,31)	(6.131.726,54)

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2024.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.

IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
CNPJ Nº 34.969.581/0001-96

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO
LÍQUIDO DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

	Capital Social Integralizado	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31 de Dezembro de 2022	10.287.429,39	(20.874.312,96)	(10.586.883,57)
Integralização de capital social	-	-	-
Lucro ou prejuízo acumulado	-	(6.131.726,54)	(6.131.726,54)
Ajustes de exercícios anteriores	-	4.586.665,61	4.586.665,61
Saldos em 31 de Dezembro de 2023	10.287.429,39	(22.419.373,89)	(12.131.944,50)
Integralização de capital social	-	-	-
Lucro ou prejuízo acumulado	-	(4.291.671,31)	(4.291.671,31)
Ajustes de exercícios anteriores	-	208.883,79	208.883,79
Saldos em 31 de Dezembro de 2024	10.287.429,39	(26.502.161,41)	(16.214.732,02)

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2024.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.

IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
CNPJ Nº 34.969.581/0001-96
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO INDIRETO
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(4.291.879,47)	(6.131.726,54)
Ajustes de exercícios anteriores	208.883,79	4.586.665,61
Depreciação/amortização/exaustão do exercício	64.514,17	69.914,01
Resultado de Equivalência Patrimonial	208,16	-
	(4.018.273,35)	(1.475.146,92)
VARIAÇÕES NO ATIVO E PASSIVO		
Contas a receber	(2.010.442,19)	1.672.184,39
Estoques	(220.371,08)	(22.859,80)
Outros créditos	(90.758,80)	(160.545,28)
Créditos de partes com relacionamento	(339,98)	514,98
Fornecedores	(701.492,45)	(3.849.900,36)
Obrigações sociais e trabalhas	(514.722,51)	318.921,46
Obrigações tributárias	# 697.090,95	155.151,87
Pagamento aquisição imóvel sede projeto	(120.000,00)	(120.000,00)
Outras obrigações	5.610.185,44	2.452.633,27
CAIXA GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(1.369.123,97)	(1.029.046,39)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Empréstimos de partes com relacionamento	1.759.538,35	1.388.665,39
Integralização de capital social	-	-
Empréstimos bancários	(317.769,15)	(290.500,78)
CAIXA GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO	1.441.769,20	1.098.164,61
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Investimentos	(11.253,17)	(1.300,00)
Intangível	-	(745,00)
Aquisição de imobilizado	(2.749,00)	(4.039,00)
CAIXA GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO	(14.002,17)	(6.084,00)
Total dos efeitos nos equivalentes caixa	58.643,06	63.034,22
Saldo inicial dos equivalentes a caixa	178.544,45	115.510,23
Saldo final dos equivalentes a caixa	237.187,51	178.544,45
Variação no caixa	58.643,06	63.034,22

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2024.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

As notas explicativas são parte das demonstrações contábeis.



IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

CNPJ Nº 34.969.581/0001-96

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES

CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em Reais)

NOTA 1 - ATIVIDADES

A companhia de capital fechado **IVIRÁ INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, cadastrada no CNPJ sob n.º 34.969.581/0001-96 e sua sede administrativa instalada no município de Foz do Iguaçu-PR na Rua Gregório Dotto, n.º 133 – Sala 04 – Jardim Polo Centro - CEP 85.863-755, foi constituída em 24 de setembro de 2019 e, desde a constituição, é tributada pelo Lucro Presumido. Em 08 de abril de 2021, foi constituído o regime especial de patrimônio de afetação (art. 31-A, § 1º, da Lei n.º 4591/64) sobre o terreno as acessões, os direitos e obrigações objetos do único projeto atualmente desenvolvido pela companhia, sendo que a tributação, para os contratos negociados após esta data, passou a submeter-se ao RET – Regime Especial de Tributação para incorporações imobiliárias. O projeto trata-se de um condomínio edilício denominado **Condomínio “Leaves Premium Suítes”**, comercializado em regime de multipropriedade (fracionamento da propriedade no tempo), composto por 6240 (seis mil, duzentas e quarenta unidades de propriedade/tempo) cuja caracterização e descrição encontram-se devidamente pormenorizadas às margens da matrícula n.º 48.822 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu-PR. Na data de encerramento destas demonstrações, o andamento do projeto situava-se no início da execução das obras e com comercialização de aproximadamente 20,38% (em 31/12/2023 o percentual era de 23,00%) das unidades (fracionadas propriedade/tempo) projetadas. Por deliberação da administração as vendas foram paralisadas em agosto/2023, com objetivo de revisão das políticas comerciais e de adequação dos custos operacionais. O empreendimento localiza-se no município de Foz do Iguaçu/PR, à Rua Carlos Hugo Urnau, n.º 1027 – Mata Verde – CEP 85853-734.

NOTA 2 - ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis encerradas em 31 de Dezembro de 2024 e em 31 de Dezembro de 2023 (comparativas) aqui compreendidas: Balanço Patrimonial, Demonstração de Resultado (DR), Demonstração de Fluxo de Caixa, Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido, foram elaboradas a partir das diretrizes contábeis e dos preceitos da Legislação Comercial, Lei n.º 10.406/2002 e demais legislações aplicáveis e os Princípios Contábeis.

A Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) foi suprimida conforme facultada pela Resolução n.º 1255/2009, e seu conteúdo está apresentado na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL).

As principais práticas contábeis utilizadas na elaboração das demonstrações contábeis levam em conta as características qualitativas e quantitativas conforme determina a NBC TG 1000: Compreensibilidade, Competência, Relevância, Materialidade, Confiabilidade, Primazia da Essência sobre a Forma, Prudência, Integralidade, Comparabilidade e Tempestividade,

estando assim alinhadas com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) adequadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

As Normas Brasileiras de Contabilidade editadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) seguem os mesmos padrões de elaboração e estilo utilizados nas normas internacionais e compreendem as Normas propriamente ditas, as Interpretações Técnicas e os Comunicados Técnicos conforme disposto na Resolução CFC n.º 1328/2011.

Os administradores da companhia optaram, desde janeiro/2021, pela contratação da contabilidade externa atual, a qual se encontra perfeitamente atinada à legislação profissional, e estando assim, regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade no que tange a questão ética e profissional e ainda conforme previsto em cláusulas contratuais. Assim, a administração da companhia, declara que tomou ciência do conteúdo do aludido contrato em todos os seus termos e, portanto, as presentes demonstrações refletem e espelham a sua realidade, em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização pela administração da companhia, respondendo esta, pela veracidade, integralidade e procedência. A administração encontra-se ciente de toda a legislação aqui aplicável, especialmente no tocante à Lei n.º 11.101/2005 que informa o contribuinte das suas responsabilidades quanto à documentação e procedimentos.

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, tais como: mensuração de perdas estimadas; estimativas de valor justo; provisões por redução de valor recuperável (*impairment*) e a determinação da vida útil de determinados ativos. Entretanto, estas estimativas e premissas decorrem unicamente de análise efetivada pelos administradores, constatando que os valores atualmente registrados na escrituração contábil não carecem de alteração, vez que sua manutenção não afeta de maneira significativa as presentes demonstrações, de modo que não causará prejuízos aos usuários internos e externos na análise das demonstrações que ora se encerram.

NOTA 3 - RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas e adotadas pela companhia na preparação das demonstrações contábeis estão resumidas abaixo:

- a) Base de preparação e apresentação – As demonstrações contábeis foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor. Como já mencionado, a elaboração das demonstrações contábeis em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), em especial a NBC TG 1000. Quando necessário, a administração foi requerida a fazer julgamentos, estimativas e premissas que podem afetar a aplicação das políticas contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido à natureza inerente ao processo de estimativa, os quais, na opinião da administração, nos aspectos relevantes, não trazem riscos de distorções significativas.
- b) Moeda de apresentação – As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da companhia.

- c) Reconhecimento das Receitas e Despesas – Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios: As receitas relativas à venda de unidades são apropriadas à medida que as obras avançam, uma vez que a transferência dos riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Assim, foi admitido o método da porcentagem completada ("percentage of completion - POC"). O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das obras e a receita é obtida multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetuada, independentemente do prazo ou recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas ao valor justo da contraprestação recebida e a receber. As demais receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.
- d) Caixa e equivalentes a caixa – Compreendem depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo, com liquidez imediata e risco insignificante de mudança de valor, que estão registradas pelo custo amortizado, ou seja, pelo valor de aplicação acrescido dos rendimentos incorridos até a data do balanço.
- e) Créditos e demais valores a receber - São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e atualizações monetárias incorridas.
- f) Estoques – Demonstra os imóveis em construção em estoque cujo montante corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, exceto quando indicado de outra forma. O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados, os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica "Custo das unidades vendidas".
- g) Despesas de exercícios seguintes - Representam despesas pagas antecipadamente que afetarão o resultado de exercícios seguintes, logo não se transformará em dinheiro e não pode ser utilizada para saldar dívidas (condição de ativo).
- h) Realizável a longo prazo – Representa os direitos e créditos realizáveis após o término do exercício social seguinte.
- i) Investimentos – Registra a participação no capital social de cooperativas de crédito nas quais a companhia detém a condição de cooperada.
- j) Imobilizado – É registrado pelo custo de aquisição.
- k) Intangível – A companhia não apresentou quaisquer informações relacionada a existência de ativos intangíveis passíveis de registro contábil.
- l) Passivos circulantes – São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e atualizações monetárias incorridas.

- m) Passivos não circulantes – São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e atualizações monetárias incorridas. Registram as obrigações da companhia cujo vencimento ocorrerá após o término do exercício social seguinte.
- n) Resultado do Exercício – O resultado do exercício é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.
- o) Atendendo ao conteúdo da NBC TG 1000, editada pelo Conselho Federal de Contabilidade através da Resolução nº 1255/2009, a administração da empresa, fez a análise sobre a recuperabilidade dos ativos submetidos a tal resolução levando em conta os principais indicadores de desvalorização, tais como: uma redução sensível, além do esperado, no valor de mercado do ativo; o valor contábil do ativo líquido é maior que o valor justo estimado; obsolescência ou dano físico de ativo; mudanças significativas que afetam o ativo; informações internas (empresa) que espelhem desempenho econômico pior que o esperado. Após esta submissão à administração chegou à conclusão de que todos os ativos se encontram a valor recuperável através da Venda ou do Uso, dispensando assim a realização dos testes de *impairment*, uma vez que não existia indicação relevante de não recuperabilidade.
- p) Provisões, Ativos e Passivos Contingentes e Obrigações Legais – Fiscais e Previdenciárias - Os ativos considerados não foram reconhecidos conforme previsto na NBC TG 1000 expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade. As provisões quando constituídas encontram-se fortemente alicerçadas nas opiniões dos assessores jurídicos ou advogados, levando em conta a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento dos Tribunais. Assim, a administração considera desnecessário constituir provisões para atender as perdas decorrentes de processos, ainda que eventuais. Nas presentes demonstrações igualmente inexistem passivos reconhecidos conforme previsto pela NBC TG 1000.
- q) Ajuste a valores presente - O ajuste a valor presente que tem por objetivo demonstrar o valor presente de um fluxo de caixa, o qual se encontra determinado para as operações de longo prazo, tanto para ativos, quanto para passivos. Nas presentes demonstrações não foi realizado, por opção da administração da companhia, qualquer ajuste desta natureza.
- r) Declaração de conformidade - A empresa declara expressamente que a elaboração e a apresentação das demonstrações contábeis estão em conformidade com o NBC TG 1000 - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade através da Resolução nº 1255/2009. A administração da empresa também procedeu ao exame conceitual e concluiu que a empresa não possui a obrigatoriedade de prestação pública de contas e assim encontra-se apta a exercer a faculdade pela aplicação do previsto na Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

NOTA 4 - CAIXA E EQUIVALENTES

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Disponível		
- Caixa Diretoria	45.351,13	45.351,13
- Caixa Financeiro	85.879,87	6.199,71
	<u>131.231,00</u>	<u>51.550,84</u>
Bancos conta movimento		
- Uniprime	105.956,51	59.928,65
	<u>105.956,51</u>	<u>59.928,65</u>
Aplicações Financeiras		
- Banco Bradesco S/A	-	67.064,96
	<u>-</u>	<u>67.064,96</u>
	<u>237.187,51</u>	<u>178.544,45</u>

NOTA 5 – CRÉDITOS A RECEBER

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Contratos a receber		
- Contratos a receber - "POC"	2.010.442,19	-
	<u>2.010.442,19</u>	<u>-</u>
Outros Créditos		
- Títulos de Capitalização	67.267,46	-
- Outros Créditos	43.536,52	-
	<u>110.803,98</u>	<u>-</u>
Adiantamento a empregados		
- Adiantamento de férias	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Adiantamento a fornecedores		
- Adiantamento junto a fornecedores	385.000,00	503.743,36
	<u>385.000,00</u>	<u>503.743,36</u>
Tributos a recuperar / compensar		
- INSS/IRF à compensar e demais tributos à repetir	270.626,82	129.933,64
	<u>270.626,82</u>	<u>129.933,64</u>
	<u>2.776.872,99</u>	<u>633.677,00</u>

NOTA 6 – ESTOQUES

O saldo apresentado neste grupo refere-se ao custo, registrado a valor histórico, das unidades imobiliárias (representado unicamente, na data de encerramento destas demonstrações, pelo custo do terreno do empreendimento), ainda não comercializadas do condomínio edifício denominado **Condomínio “Leaves Premium Suítes”**.

NOTA 7 – DESPESAS DE EXERCÍCIOS SEGUINTE

Registra o saldo de vouchers promocionais – Dreams Tickets - adquiridos e pagos antecipadamente e não utilizados, na data de encerramento destas demonstrações, em ações promocionais de venda, pagamentos realizados para Associações RCI Weeks pagas e não utilizadas.

NOTA 8 – REALIZÁVEL A LONGO PRAZO

Demonstra os valores referentes a créditos decorrentes de depósito caução formalizada junto a terceiros, bem como, valores de adiantamentos a empresas consideradas partes relacionadas.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Leaves Gestão Hoteleira Ltda	144.115,00	144.115,00
	<u>144.115,00</u>	<u>144.115,00</u>

NOTA 9 – INVESTIMENTOS

Representa o saldo da conta capital junto ao Uniprime com acréscimos de novos aportes de capital realizados no decorrer de 2024. Representa ainda a participação da companhia nas sociedades Leaves Gestão Hoteleira Ltda (CNPJ nº 36.332.453/0001-62) e na sociedade Leaves Viagens e Turismo Ltda (CNPJ nº 37.551.204/0001-20), ambas havidas no decorrer do ano-calendário de 2021 e por determinação da administração, retiradas das demonstrações contábeis em razão da necessidade de ajustes nos atos societários da companhia. Tais ajustes foram procedidos em 2023 e registrados contabilmente em 2024. Em relação ao registro do investimento na sociedade Leaves Viagens e Turismo Ltda (CNPJ nº 37.551.204/0001-20), optou-se pelo registro do investimento pelo custo histórico de aquisição, vez que os registros contábeis desta sociedade indicam registros pendentes de definição por parte da administração da referida controlada (definição quanto ao registro da receita com a baixa de pontos do programa administrado pela sociedade, além da existência de mútuo cujo juros não foram levados a resulta como receita financeira, o que refletirá diretamente no patrimônio líquido da sociedade controlado e conseqüentemente no resultado da equivalência patrimonial. Neste sentir, optou-se, pelo principio do conservadorismo e prudência, manter o registro deste investimento pelo seu custo histórico. No que concerne ao investimento na sociedade Leaves Gestão Hoteleira Ltda (CNPJ nº 36.332.453/0001-62), foi registrado o ajuste em razão do resultado da equivalência patrimonial, considerando os resultados entre o período de 2021 a 2024.

NOTA 10 – IMOBILIZADO

	2024	2023
Imobilizado próprio		
Equipamentos de informática/vídeo	100.891,78	100.891,78
Máquinas e equipamentos	62.821,77	60.072,77
Móveis e utensílios	82.758,89	81.340,89
Consórcios em andamento	11.855,80	11.855,80
Stand de vendas	591.591,04	593.009,04
	<u>849.919,28</u>	<u>847.170,28</u>
Imobilizado em propriedade de terceiros		
Benfeitorias em propriedade de terceiros	300.739,59	300.739,59
	<u>300.739,59</u>	<u>300.739,59</u>
Intangível		
Marcas e Patentes	745,00	745,00
	<u>745,00</u>	<u>745,00</u>
Total imobilizado antes da depreciação	<u>1.151.403,87</u>	<u>1.148.654,87</u>
(-) Depreciação acumulada	<u>(262.371,85)</u>	<u>(197.857,68)</u>
Imobilizado	<u>889.032,02</u>	<u>950.797,19</u>

NOTA 11 – OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

	2024	2023
Salários a pagar	16.202,29	72.621,46
Rescisões a pagar	-	2.356,55
FGTS à Recolher	2.475,42	36.242,95
INSS à Recolher	7.452,54	379.142,24
Acordos trabalhistas a pagar	10.000,00	44.000,00
Provisão 13º Salário	-	-
Provisão INSS/FGTS 13º Salário	-	-
Provisão de Férias	27.005,73	39.239,73
Provisão de INSS/FGTS s/Férias	9.532,26	13.787,82
	<u>72.668,24</u>	<u>587.390,75</u>



NOTA 12 – OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
IRPJ a recolher	7.397,55	75.741,78
CSLL a recolher	4.326,50	35.603,07
PIS a recolher	1.579,81	3.679,80
Cofins a recolher	7.291,57	16.984,05
IRRF retido PJ a recolher	1.330,22	2.764,05
IRRF s/aluguel a recolher	2.334,44	1.822,84
IRRF s/folha de pagamento a recolher	3.753,58	25.376,17
ISSQN retido a recolher	31,72	31,72
CSLL/PIS/Cofins retidos a recolher	4.454,18	6.608,23
RET a recolher	115.077,75	243.406,15
Parcelamentos de Tributos e Contribuições	228.008,16	-
	<u>375.585,48</u>	<u>412.017,86</u>

NOTA 13 - FORNECEDORES

Registra as obrigações da companhia junto a terceiros pela aquisição de bens e serviços, cuja liquidação ocorre nos vencimentos dos títulos que, em média, se liquidam no mês seguinte à emissão da nota fiscal pelo fornecedor.

NOTA 14 - CREDORES DIVERSOS

Registra os saldos de compromissos assumidos em razão de negócios jurídicos que representam obrigações para a companhia, incluindo-se obrigações contratadas junto a partes relacionadas.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Empréstimo bancários		
Banco Bradesco S/A	601.839,26	741.830,69
	<u>601.839,26</u>	<u>741.830,69</u>
Obrigações diversas		
ABL Incorporações Imobiliárias Ltda	7.463.175,49	6.146.400,82
Alugueis a pagar	11.872,06	12.154,84
Imóveis a pagar	120.000,00	120.000,00
Leaves Viagens e Turismo Ltda	985.194,44	709.636,10
BCV Construções e Incorporações Ltda	278.748,47	236.065,05
Pedrebon Empreendimentos e Participações Ltda	254.196,65	215.158,71
Créditos bancários a identificar	-	-
Desconto de Duplicatas	-	43.771,84
	<u>9.113.187,11</u>	<u>7.483.187,36</u>
	<u>9.715.026,37</u>	<u>8.225.018,05</u>

NOTA 15 – VALORES DEVIDOS AOS CLIENTES

Registra os valores decorrentes de adiantamentos e demais valores devidos aos clientes da companhia conforme os respectivos instrumentos jurídicos.

NOTA 16 – EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Refere-se aos valores devidos, em razão de operações de crédito contratadas pela companhia junto à terceiros, cujo vencimento ocorrerá após o término do exercício social seguinte.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Empréstimos junto a sócios	598.438,85	513.294,85
Banco Bradesco S/A	74.074,31	251.852,03
	<u>672.513,16</u>	<u>765.146,88</u>

NOTA 17 – OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Registra os saldos de compromissos assumidos em razão de negócios jurídicos que representam obrigações para a companhia, com vencimento após o término do exercício social seguinte.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Imóveis a pagar	6.290.000,00	6.410.000,00
	<u>6.290.000,00</u>	<u>6.410.000,00</u>

NOTA 18 – VALORES DEVIDOS AOS CLIENTES

Registra os valores decorrentes de adiantamentos e demais valores devidos aos clientes da companhia conforme os respectivos instrumentos jurídicos, com vencimento após o término do exercício social seguinte.

NOTA 19 – Parcelamentos de Impostos e Contribuições

Registra os valores decorrentes de parcelamento de impostos e contribuições, com vencimento após o término do exercício social seguinte.

NOTA 20 – CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO

Posição acionária - Capital Social Integralizado em 31/12/2024

Acionistas	Ações	Preço de subscrição ações Capital Integralizado
Antoni Predebon	3.764	4.130,69
Aurélia Maria Costa Calheiros Rodrigues	880	274.806,73
Bruno Granado Vallini	41.825	43.188,70
Carla Regina Miranda Medaglia	2.164	691.013,46
Diego Granado Vallini	1.472	1.472,00
Fabiola Pabst Bremer	440	137.423,88
Felipe Granado Vallini	1.472	1.472,00
José Washington de Medeiros	3.236	999.826,09
Leandro Cadenas Prado	7.041	2.198.762,81
Leticia Maria de Toni	1.760	549.613,46
Little London Participações Ltda	3.520	1.099.226,92
Lucas Marini	1.232	384.754,04
Marcelo Yuji Cinagava	440	137.423,88
Massao Schneider Aoki	440	137.423,88
Matheus Irio Pedrebon	1.472	1.472,00
Mauricio Diegoli Moritz	1.760	549.613,46
Odila Luiza Favero Marini	2.400	840.000,00
Paulo Junior da Silva	1.600	560.000,00
Rafael Moreno Zattoni Gomes	440	137.423,88
Raisa Vitoria Rubert Aoki	440	137.423,88
Reinaldo Caspini Nori	176	54.994,17
Rodrigo Emanuel Fari	800	280.000,00
Vanderlei Avelino Rodrigues	880	274.806,73
Vera Lúcia Favero	1.475	516.350,00
Verichi Vetorello Navarro	880	274.806,73
	82.009	10.287.429,39
Capital Social integralizado em 31/12/2024		10.287.429,39

NOTA 21 – LUCROS E/OU PREJUÍZOS ACUMULADOS



Refere-se ao saldo prejuízos acumulados de responsabilidade dos acionistas, cujo saldo na data de encerramento destas demonstrações soma R\$ 26.502.161,41 (vinte e seis milhões, quinhentos e dois mil, cento e sessenta e um reais e quarenta e um centavos).

NOTA 22 – DEVOLUÇÕES DE VENDAS

A administração da companhia verificou uma redução no número de contratos em situação de inadimplimento e no volume de distratos no decorrer de 2024, contudo, houve uma elevação na média histórica do índice de rescisões contratuais.

NOTA 23 – TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A RECEITA BRUTA

Os tributos incidentes sobre a receita bruta estão representando o efetivo dispêndio com cada tributo.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		
RET sobre o faturamento	(41.257,68)	(46.415,56)
Pis sobre o faturamento	162,33	285,36
Cofins sobre o faturamento	749,11	1.317,05
	<u>(40.346,24)</u>	<u>(44.813,15)</u>

NOTA 24 – DESPESAS OPERACIONAIS E COMERCIAIS

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Despesas com pessoal	(751.289,38)	(1.358.417,45)
Propaganda e publicidade	(183.323,05)	(11.300,00)
Despesas com comercialização	<u>(428.626,93)</u>	<u>(2.782.793,67)</u>
	<u>(1.363.239,36)</u>	<u>(4.152.511,12)</u>

NOTA 25 – DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ocupação	(167.724,00)	(336.125,56)
Despesas gerais	(982.414,63)	(983.647,77)
Depreciações e amortizações	<u>(64.514,17)</u>	<u>(69.914,01)</u>
	<u>(1.214.652,80)</u>	<u>(1.389.687,34)</u>



NOTA 26 – RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receitas financeiras		
Rendimentos financeiros	126,84	15,42
Descontos obtidos / juros ativos	<u>2.328,78</u>	<u>688,54</u>
	2.455,62	703,96
Despesas financeiras		
Despesas / tarifas financeiras	(210.680,83)	(111.665,30)
Descontos concedidos / juros passivos	<u>(1.656.254,51)</u>	<u>(1.558.084,32)</u>
	(1.866.935,34)	(1.669.749,62)
Resultado financeiro	<u>(1.864.479,72)</u>	<u>(1.669.045,66)</u>

Foz do Iguaçu-PR, 31 de dezembro de 2024.

Bruno Granado Vallini
Diretor
CPF nº 006.236.979-20

Márcia Regina Rosa Dolinski
Contadora
CRC-PR 067548/O-0

Anexo II

1º ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA

Pelo presente 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Confissão de Dívida (“1º Aditamento”), as partes abaixo qualificadas:

IVIRA INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.969.581/0001-96, com sede à Av. Paraná, nº 429, Centro, na cidade de Foz Do Iguaçu, estado do Paraná, CEP 85.852-000, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Devedora” ou “Ivira”); e

ABL INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.208.154/0001-80, com sede à Rua Gregório Dotto, nº 133, sala 01, Jardim Polo Centro, cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, CEP 85.863-755, neste ato representada a forma de seu contrato social (“Credora” ou “ABL”).

Ivira e ABL doravante denominadas em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

A. Em 31 de maio de 2023, as Partes celebraram o Instrumento Particular de Confissão de Dívida (“Instrumento”), por meio do qual a Devedora confessou dever à Credora o valor histórico e total de R\$ 4.220.776,54 (quatro milhões, duzentos e vinte mil, setecentos e setenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos) (“Dívida”), conforme detalhado no Instrumento e em seu Anexo I;

B. Nos termos do Instrumento, o valor total da Dívida deveria ser pago pela Devedora, à vista, até 31 de dezembro de 2024, devidamente corrigido pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, bem como acrescido de juros de 1,5% (um e meio por cento) ao mês, desde a data de cada desembolso até a data do efetivo pagamento da Dívida;

C. Nos termos da cláusula 4 do Instrumento, em caso de atraso no pagamento do valor da Dívida superior a 30 (trinta) dias, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo da Dívida, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do vencimento da Dívida até o efetivo pagamento; e

D. As Partes desejam aditar o Instrumento para: (i) prorrogar o prazo para pagamento da Dívida; e (ii) ratificar as demais cláusulas do Instrumento.

RESOLVEM as Partes firmar o presente 1º Aditamento, de acordo com os termos e condições abaixo definidos:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos com iniciais em letras maiúsculas neste 1º Aditamento, que não forem aqui definidos, terão os significados que lhes são atribuídos no Instrumento.

2. OBJETO

2.1. As Partes concordam em prorrogar o prazo para pagamento da Dívida pela Devedora, o qual passará de 31 de dezembro de 2024 para 31 de dezembro de 2027. Dessa forma, a cláusula 3 do Instrumento passa a vigor com a seguinte nova redação:

*“3. **Vencimento e Forma de Pagamento.** O valor da Dívida deverá ser pago pela Devedora à vista no dia 31 de dezembro de 2027, por meio de transferência ou depósito bancário, à conta bancária de titularidade da Credora, que será informada oportunamente. Os comprovantes de depósito ou pagamento, desde que com o respectivo crédito na conta bancária de titularidade da Credora, servirão como recibo de quitação do pagamento da Dívida.*

3.1. Fica facultado à Devedora efetuar o pagamento do valor da Dívida devido à Credora antecipadamente, no todo ou em parte, desde que avise à Credora por escrito.”

2.2. Por fim, as Partes acordam que, em razão da extensão do prazo para pagamento da Dívida, conforme disposto acima, não incidirão a multa e os juros previstos na cláusula 4ª do Instrumento sobre o saldo da Dívida.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Permanecem íntegras, inalteradas e ratificadas as demais cláusulas e condições do Instrumento que não foram expressamente retificadas por este 1º Aditamento.

3.2. O Instrumento deverá ser interpretado conjuntamente com o presente 1º Aditamento, o qual passa a fazer parte integrante e indissociável do referido Instrumento para fins de seu cumprimento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente 1º Aditamento eletronicamente, perante 2 (duas) testemunhas, reconhecendo desde já a validade do instrumento assinado eletronicamente.

Foz do Iguaçu/PR, 21 de outubro de 2025.

Devedora:

IVIRA INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A.

Credora:

ABL INCORPORAÇÕES LTDA.

Testemunhas:

Nome: Patricia Daiane Goulart
RG: 9.805.916-4
CPF: 058.210.039-97

Nome: Thais Eckert
RG: 10.674.587-0
CPF: 070.648.239-50

1º ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA

Pelo presente 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Confissão de Dívida (“1º Aditamento”), as partes abaixo qualificadas:

IVIRA INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.969.581/0001-96, com sede à Av. Paraná, nº 429, Centro, na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, CEP 85.852-000, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Devedora” ou “Ivira”); e

ANTONI PREDEBON, brasileiro, solteiro, arquiteto, portador da cédula de identidade RG nº 7968.484-8 SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 037.737.589-60, residente na Alameda Lavandisca, nº 42, Condomínio Terras Alpha I, cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, CEP 85.851-970 (“Antoni”);

AURELIA MARIA COSTA CALHEIROS RODRIGUES, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 958.084 SSP/AL, inscrita no CPF/MF sob o nº 777.534.104-15, residente na Rua José Luiz da Conceição, 190, apt. 501, Edifício Ouro Verde, Jardins, cidade de Aracaju, estado de Sergipe, CEP 49025-830 (“Aurélia”);

BRUNO GRANADO VALLINI, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 6.183.256-4 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 006.236.979-20, residente na Avenida Maceió, nº 1277, Al. Jequitibas, nº 65, Condomínio Terras Alpha II, Jardim Ipê, cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, CEP 85869-657 (“Bruno”);

CARLA REGINA MIRANDA MEDAGLIA, brasileira, em união estável, médica, portadora cédula de identidade RG nº 71835235 SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob o nº 050.572.499-59, residente na Rua Claudio Damiano Stasiak, 120, Terras De Santana II, cidade de Londrina, estado do Paraná, CEP 86055-220 (“Carla”);

FABIOLA PABST BREMER, brasileira, solteira, médica, portadora cédula de identidade RG nº 93051289 SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob o nº 052.024.659-47, residente na Rua Conselheiro Laurindo, 1138, apto 1701, Centro, cidade de Curitiba, estado do Paraná, CEP 80230-000 (“Fabiola”).

JOSÉ WASHINGTON DE MEDEIROS, brasileiro, divorciado, consultor de empresas, portador da cédula de identidade nº 3.498.423-9, inscrito no CPF/MF sob o nº 510.224.789-15, residente na Rua do Angico, 189, Vila B, cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, CEP 85867-100 (“José Washington”);

LEANDRO CADENAS PRADO, brasileiro, casado, funcionário público federal, portador da cédula de identidade RG nº 5.622.483-1 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 836.188.999-04, residente na Av. Desembargador Edmundo Mercer Junior, 230, Centro, cidade de Telêmaco Borba, estado do Paraná, CEP 84261-010 (“Leandro”);

LETICIA MARIA DE TONI, brasileira, casada, funcionária pública estadual, portadora do RG nº 13.137.063-6 SSP/DF, inscrita no CPF/MF sob o nº 005.630.600-85, residente na Av. Desembargador Edmundo Mercer Junior, 230, Centro, cidade de Telêmaco Borba, estado do Paraná, CEP 84261-010 (“Leticia”);

LITTLE LONDON PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.521.391/0001-77, com sede na Rua Minas Gerais, nº 2771, apto 1101, Centro, na cidade de Cascavel/PR, CEP 85812-035, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob o NIRE nº 41209843041, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Little London”);

MARCELO YUJI CINAGAVA, brasileiro, casado, médico, portador da cédula de identidade RG nº 6123426-8, inscrito no CPF/MF sob o nº 861.709.709-44, residente na Rua das Hortênsias, 1249, Cidade Alta, cidade de Medianeira, estado do Paraná, CEP 85884-000 (“Marcelo”).

MASSAO SCHNEIDER AOKI, brasileiro, casado, médico, portador da cédula de identidade RG nº 7.167.527-0 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.492.659-33, residente na Rua Alfredo Bufren, 25, apto 604, Centro, cidade de Irati, estado do Paraná, CEP 84500-000 (“Massao”);

MAURICIO DIEGOLI MORITZ, brasileiro, casado, médico, portador da cédula de identidade RG nº 3800342 SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 006.017.109-08, residente na Rua Mato Grosso, 2491, apto 302, Cidade Alta, cidade de Medianeira, estado do Paraná, CEP 85884-000 (“Maurício”);

ODILA LUIZA FAVERO MARINI, paraguaia naturalizada, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade Civil Paraguaia nº 4569765, residente na Rua Gumersindo Sosa, 542, Bairro San Cristobal, cidade de Assunção, Paraguai, (“Odila”);

PAULO JUNIOR DA SILVA, brasileiro, casado em regime de separação de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG 8.122.385-8 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 030.455.359-09, residente na Avenida República Argentina, 2751, apto 410, Portão, na cidade de Curitiba, estado do Paraná, CEP 80610-260, (“Paulo”);

RAFAEL MORENO ZATTONI GOMES BARBOSA, brasileiro, casado, médico, portador da cédula de identidade RG nº 88313780 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 055.800.549-71, residente na Rua Campos Sales, 1085, apto 604B, cidade de Curitiba, estado do Paraná, CEP 80030-285 (“Rafael”);

RAISA VITÓRIA RUBERT AOKI, brasileira, casada, médica, portadora da cédula de identidade RG nº 8.379.305-8 SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob o nº 046.188.479-80, residente à Rua Alfredo Bufren, 25, apto 604, Centro, cidade de Irati, estado do Paraná, CEP 84500-000 (“Raisa”);

REINALDO CASPANI NORI, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 27.983.250-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 277.368.348-06, residente na Rua Corifeu de Azevedo Marques, 3202, Ap. 62ª, Jardim das Indústrias, cidade de São José dos Campos, estado de São Paulo, CEP 12241-040 (“Reinaldo”);

RODRIGO EMANUEL FARIA, brasileiro, casado, médico, portador da cédula de identidade RG 6239633-4, inscrito no CPF/MF sob o nº 006.160.129-26, residente na Rua visconde do Rio Branco, 279, ap. 204, na cidade de Curitiba, estado do Paraná, CEP 80410-000 (“Rodrigo”);

VERA LUCIA FAVERO, brasileira, divorciada, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº. 3.549.408-1-SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob o nº 886.250.799-20, residente na Rua Moisés Bertoni Casi Hermínio Maldonado, s/n, cidade de Assunção, República do Paraguai (“Vera Lúcia”);
e

VERICHI VETORELLO NAVARRO, brasileira, casada, veterinária, portadora da cédula de identidade RG nº 77546065 SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob o nº 057.969.809-20, residente na Rua General Mário Tourinho, 42, Núcleo Habitacional Parigot de Souza, cidade de Apucarana, estado do Paraná, CEP 86802-600 (“Verichi” e, em conjunto com Antoni, Aurélia, Bruno, Carla, Fabiola, José, Leandro, Leticia, Little London, Marcelo, Massao, Maurício, Odila, Paulo, Rafael, Raisa, Reinaldo, Rodrigo e Vera Lucia, os “Credores”).

Sendo os Credores e a Devedora doravante denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

E. Em 31 de maio de 2023, as Partes celebraram o Instrumento Particular de Confissão de Dívida (“Instrumento”), por meio do qual a Devedora confessou dever aos Credores o valor histórico e total de 426.291,10 (quatrocentos e vinte e seis mil, duzentos e noventa e um reais e dez centavos) (“Dívida”);

F. Nos termos do Instrumento, o valor total da Dívida deveria ser pago pela Devedora, à vista, até 31 de dezembro de 2024, devidamente corrigido pela variação do Índice Nacional de Custo da

Construção – INCC, bem como acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, desde a data de cada desembolso até a data do efetivo pagamento da Dívida;

G. Nos termos da Cláusula 4 do Instrumento, em caso de atraso no pagamento do valor da Dívida superior a 30 (trinta) dias, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo da Dívida, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do vencimento da Dívida até o efetivo pagamento; e

H. As Partes desejam aditar o Instrumento para (i) prorrogar o prazo para pagamento da Dívida; e (ii) ratificar as demais cláusulas do Instrumento.

RESOLVEM as Partes firmar o presente 1º Aditamento, de acordo com os termos e condições abaixo definidos:

4. DEFINIÇÕES

4.1. Os termos com iniciais em letras maiúsculas neste 1º Aditamento, que não forem aqui definidos, terão os significados que lhes são atribuídos no Instrumento.

5. OBJETO

5.1. As Partes concordam em prorrogar o prazo para pagamento da Dívida pela Devedora, o qual passará de 31 de dezembro de 2024 para 31 de dezembro de 2027. Dessa forma, a cláusula 3 do Instrumento passa a vigor com a seguinte nova redação:

*“3. **Vencimento e Forma de Pagamento.** O valor da Dívida deverá ser pago pela Devedora à vista no dia 31 de dezembro de 2027, por meio de transferências ou depósito bancário, à conta bancária de titularidade de cada um dos Credores no valor devido a cada um, que serão informadas oportunamente pelos Credores. Os comprovantes de depósito ou pagamento, desde que com o respectivo crédito na conta bancária de titularidade dos Credores, servirão como recibo de quitação do pagamento da Dívida.*

3.1. Fica facultado à Devedora efetuar o pagamento do valor da Dívida devido aos Credores antecipadamente, no todo ou em parte, desde que avise aos Credores por escrito.

5.2. Por fim, as Partes acordam que, em razão da extensão do prazo para pagamento da Dívida, conforme disposto acima, não incidirão a multa e os juros previstos na cláusula 4ª do Instrumento sobre o saldo da Dívida.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Permanecem íntegras, inalteradas e ratificadas as demais cláusulas e condições do Instrumento que não foram expressamente retificadas por este 1º Aditamento.

6.2. O Instrumento deverá ser interpretado conjuntamente com o presente 1º Aditamento, o qual passa a fazer parte integrante e indissociável do referido Instrumento para fins de seu cumprimento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente 1º Aditamento eletronicamente, perante 2 (duas) testemunhas, reconhecendo desde já a validade do instrumento assinado eletronicamente.

Foz do Iguaçu/PR, 21 de outubro de 2025.

Devedora:

IVIRA INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A.

Credores:

ANTONI PREDEBON

MAURICIO DIEGOLI MORITZ

**AURELIA MARIA COSTA CALHEIROS
RODRIGUES**

ODILA LUIZA FAVERO MARINI

BRUNO GRANADO VALLINI

PAULO JUNIOR DA SILVA

**CARLA REGINA MIRANDA
MEDAGLIA**

**RAFAEL MORENO ZATTONI GOMES
BARBOSA**

FABIOLA PABST BREMER

RAISA VITÓRIA RUBERT AOKI

JOSÉ WASHINGTON DE MEDEIROS

REINALDO CASPANI NORI

LEANDRO CADENAS PRADO

RODRIGO EMANUEL FARIA

LETICIA MARIA DE TONI

VERA LUCIA FAVERO

**LITTLE LONDON PARTICIPAÇÕES
LTDA**

VERICHI VETORELLO NAVARRO

MARCELO YUJI CINAGAVA

MASSAO SCHNEIDER AOKI

Testemunhas:

Nome: Patricia Daiane Goulart
RG: 9.805.916-4
CPF/MF: 058.210.039-97

Nome: Thais Eckert
RG: 10.674.587-0
CPF/MF: 070.648.239-50

1º ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA

Pelo presente 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Confissão de Dívida (“1º Aditamento”), as partes abaixo qualificadas:

IVIRA INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.969.581/0001-96, com sede à Av. Paraná, nº 429, Centro, na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, CEP 85.852-000, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Devedora” ou “Ivira”); e

BCV CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.935.443/0001-81, com sede à Rua Gregório Dotto, nº 133, sala 05, Jardim Polo Centro, cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, CEP 85.863-755, neste ato representada a forma de seu contrato social (“Credora” ou “BCV”).

Ivira e BCV doravante denominadas em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

I. Em 31 de maio de 2023, as Partes celebraram o Instrumento Particular de Confissão de Dívida (“Instrumento”), por meio do qual a Devedora confessou dever à Credora o valor histórico e total de R\$ 194.744,43 (cento e noventa e quatro mil, setecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e três centavos) (“Dívida”);

J. Nos termos do Instrumento, o valor total da Dívida deveria ser pago pela Devedora, à vista, até 31 de dezembro de 2024, devidamente corrigido pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, bem como acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, desde a data de cada desembolso até a data do efetivo pagamento da Dívida;

K. Nos termos da cláusula 4 do Instrumento, em caso de atraso no pagamento do valor da Dívida superior a 30 (trinta) dias, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo da Dívida, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do vencimento da Dívida até o efetivo pagamento; e

L. As Partes desejam aditar o Instrumento para (i) prorrogar o prazo para pagamento da Dívida; e (ii) ratificar as demais cláusulas do Instrumento.

RESOLVEM as Partes firmar o presente 1º Aditamento, de acordo com os termos e condições abaixo definidos:

7. DEFINIÇÕES

7.1. Os termos com iniciais em letras maiúsculas neste 1º Aditamento, que não forem aqui definidos, terão os significados que lhes são atribuídos no Instrumento.

8. OBJETO

8.1. As Partes concordam em prorrogar o prazo para pagamento da Dívida pela Devedora, o qual passará de 31 de dezembro de 2024 para 31 de dezembro de 2027. Dessa forma, a cláusula 3 do Instrumento passa a vigor com a seguinte nova redação:

*“3. **Vencimento e Forma de Pagamento.** O valor da Dívida deverá ser pago pela Devedora à vista no dia 31 de dezembro de 2027, por meio de transferência ou depósito bancário, à conta bancária de titularidade da Credora, que será informada oportunamente. Os comprovantes de depósito ou pagamento, desde que com o respectivo crédito na conta bancária de titularidade da Credora, servirão como recibo de quitação do pagamento da Dívida.*

3.1. Fica facultado à Devedora efetuar o pagamento do valor da Dívida devido à Credora antecipadamente, no todo ou em parte, desde que avise à Credora por escrito.”

8.2. Por fim, as Partes acordam que, em razão da extensão do prazo para pagamento da Dívida, conforme disposto acima, não incidirão a multa e os juros previstos na cláusula 4ª do Instrumento sobre o saldo da Dívida.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Permanecem íntegras, inalteradas e ratificadas as demais cláusulas e condições do Instrumento que não foram expressamente retificadas por este 1º Aditamento.

9.2. O Instrumento deverá ser interpretado conjuntamente com o presente 1º Aditamento, o qual passa a fazer parte integrante e indissociável do referido Instrumento para fins de seu cumprimento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente 1º Aditamento eletronicamente, perante 2 (duas) testemunhas, reconhecendo desde já a validade do instrumento assinado eletronicamente.

Foz do Iguaçu/PR, 21 de outubro de 2025.

Devedora:

IVIRA INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A.

Credora:

BCV CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

Testemunhas:

Nome: Patricia Daiane Goulart
RG: 9.805.916-4
CPF: 058.210.039-97

Nome: Thais Eckert
RG: 10.674.587-0
CPF: 070.648.239-50

2º ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA

Pelo presente 2º Aditamento ao Instrumento Particular de Confissão de Dívida (“2º Aditamento”), as partes abaixo qualificadas:

IVIRA INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.969.581/0001-96, com sede à Av. Paraná, nº 429, Centro, na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, CEP 85.852-000, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Devedora” ou “Ivira”); e

LEAVES VIAGENS E TURISMO LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.551.204/0001-20, com sede à Rua Gregório Dotto, nº 133, Jardim Polo Centro, cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, CEP 85.863-755, neste ato representada a forma de seu contrato social (“Credora” ou “Leaves”).

Ivira e Leaves doravante denominadas em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

M. Em 18 de julho de 2023, as Partes celebraram o Instrumento Particular de Confissão de Dívida (“Instrumento”), por meio do qual a Devedora confessou dever à Credora valores decorrentes de certos mútuos concedidos pela Credora;

N. Em 30 de junho de 2024, as Partes celebraram o 1º Aditamento ao Instrumento (“1º Aditamento”);

O. Nos termos do Instrumento, o valor total da Dívida deveria ser pago pela Devedora, à vista, até 31 de dezembro de 2024, devidamente corrigido pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, bem como acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, desde a data de cada desembolso até a data do efetivo pagamento da Dívida;

P. Nos termos da cláusula 4 do Instrumento, em caso de atraso no pagamento do valor da Dívida superior a 30 (trinta) dias, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo da Dívida, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do vencimento da Dívida até o efetivo pagamento; e

Q. As Partes desejam aditar o Instrumento para prorrogar o prazo para pagamento da Dívida.

RESOLVEM as Partes firmar o presente 2º Aditamento, de acordo com os termos e condições abaixo definidos:

10. DEFINIÇÕES

10.1. Os termos com iniciais em letras maiúsculas neste 2º Aditamento, que não forem aqui definidos, terão os significados que lhes são atribuídos no Instrumento e/ou no 1º Aditamento.

11. OBJETO

11.1. As Partes concordam em prorrogar o prazo para pagamento da Dívida pela Devedora, o qual passará de 31 de dezembro de 2024 para 31 de dezembro de 2027. Dessa forma, a cláusula 3 do Instrumento passa a vigor com a seguinte nova redação:

*“3. **Vencimento e Forma de Pagamento.** O valor da Dívida deverá ser pago pela Devedora à vista no dia 31 de dezembro de 2027, por meio de transferência ou depósito bancário, à conta bancária de titularidade da Credora, que será informada oportunamente. Os comprovantes de depósito ou pagamento, desde que com o respectivo crédito na conta bancária de titularidade da Credora, servirão como recibo de quitação do pagamento da Dívida.*

3.1. Fica facultado à Devedora efetuar o pagamento do valor da Dívida devido à Credora antecipadamente, no todo ou em parte, desde que avise à Credora por escrito.”

11.2. Por fim, as Partes acordam que, em razão da extensão do prazo para pagamento da Dívida, conforme disposto acima, não incidirão a multa e os juros previstos na cláusula 4ª do Instrumento sobre o saldo da Dívida.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Permanecem íntegras, inalteradas e ratificadas as demais cláusulas e condições do Instrumento e do 1º Aditamento que não foram expressamente retificadas por este 2º Aditamento.

12.2. O Instrumento e o 1º Aditamento deverão ser interpretados conjuntamente com o presente 2º Aditamento, o qual passa a fazer parte integrante e indissociável dos referidos instrumentos para fins de seu cumprimento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente 2º Aditamento eletronicamente, perante 2 (duas) testemunhas, reconhecendo desde já a validade do instrumento assinado eletronicamente.

Foz do Iguaçu/PR, 21 de outubro de 2025.

Devedora:

IVIRA INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A

Credora:

LEAVES VIAGENS E TURISMO LTDA.

Testemunhas:

Nome: Patricia Daiane Goulart
RG: 9.805.916-4
CPF: 058.210.039-97

Nome: Thais Eckert
RG: 10.674.587-0
CPF: 070.648.239-50

1º ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA

Pelo presente 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Confissão de Dívida (“1º Aditamento”), as partes abaixo qualificadas:

IVIRA INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.969.581/0001-96, com sede à R Paraná, nº 429, Centro, na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, CEP 85.852-000, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Devedora” ou “Ivira”); e

PREDEBON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.237.509/0001-55, com sede à Rua Gregório Dotto, nº 133, Jardim Polo Centro, cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, CEP 85.863-755, neste ato representada a forma de seu contrato social (“Credora” ou “Predebon”).

Ivira e Predebon doravante denominadas em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

R. Em 31 de maio de 2023, as Partes celebraram o Instrumento Particular de Confissão de Dívida (“Instrumento”), por meio do qual a Devedora confessou dever à Credora o valor histórico e total de R\$ 177.529,30 (cento e setenta e sete mil, quinhentos e vinte e nove reais e trinta centavos) (“Dívida”);

S. Nos termos do Instrumento, o valor total da Dívida deveria ser pago pela Devedora, à vista, até 31 de dezembro de 2024, devidamente corrigido pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, bem como acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, desde a data de cada desembolso até a data do efetivo pagamento da Dívida;

T. Nos termos da cláusula 4 do Instrumento, em caso de atraso no pagamento do valor da Dívida superior a 30 (trinta) dias, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo da Dívida, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do vencimento da Dívida até o efetivo pagamento; e

U. As Partes desejam aditar o Instrumento para (i) prorrogar o prazo para pagamento da Dívida; e (ii) ratificar as demais cláusulas do Instrumento.

RESOLVEM as Partes firmar o presente 1º Aditamento, de acordo com os termos e condições abaixo definidos:

13. DEFINIÇÕES

13.1. Os termos com iniciais em letras maiúsculas neste 1º Aditamento, que não forem aqui definidos, terão os significados que lhes são atribuídos no Instrumento.

14. OBJETO

14.1. As Partes concordam em prorrogar o prazo para pagamento da Dívida pela Devedora, o qual passará de 31 de dezembro de 2024 para 31 de dezembro de 2027. Dessa forma, a cláusula 3 do Instrumento passa a vigor com a seguinte nova redação:

*“3. **Vencimento e Forma de Pagamento.** O valor da Dívida deverá ser pago pela Devedora à vista no dia 31 de dezembro de 2027, por meio de transferência ou depósito bancário, à conta bancária de titularidade da Credora, que será informada oportunamente. Os comprovantes de depósito ou pagamento, desde que com o respectivo crédito na conta bancária de titularidade da Credora, servirão como recibo de quitação do pagamento da Dívida.*

3.1. Fica facultado à Devedora efetuar o pagamento do valor da Dívida devido à Credora antecipadamente, no todo ou em parte, desde que avise à Credora por escrito.”

14.2. Por fim, as Partes acordam que, em razão da extensão do prazo para pagamento da Dívida, conforme disposto acima, não incidirão a multa e os juros previstos na cláusula 4ª do Instrumento sobre o saldo da Dívida.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Permanecem íntegras, inalteradas e ratificadas as demais cláusulas e condições do Instrumento que não foram expressamente retificadas por este 1º Aditamento.

15.2. O Instrumento deverá ser interpretado conjuntamente com o presente 1º Aditamento, o qual passa a fazer parte integrante e indissociável do referido Instrumento para fins de seu cumprimento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente 1º Aditamento eletronicamente, perante 2 (duas) testemunhas, reconhecendo desde já a validade do instrumento assinado eletronicamente.

Foz do Iguaçu/PR, 21 de outubro de 2025.

Devedora:

IVIRA INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A.

Credora:

PREDEBON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Testemunhas:

Nome: Patricia Daiane Goulart
RG: 9.805.916-4
CPF: 058.210.039-97

Nome: Thais Eckert
RG: 10.674.587-0
CPF: 070.648.239-50

Anexo III

**ESTATUTO SOCIAL DA
IVIRA INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E PRAZO

Artigo 1º. IVIRA INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A é uma sociedade por ações (“Companhia”), regida por este Estatuto Social e pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores (“LSA”).

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, na Av. Paraná, nº 429, Centro, CEP 85.852-000, podendo, por deliberação da Assembleia Geral, abrir filiais ou escritórios em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social a incorporação de empreendimento imobiliário residencial, no estilo “resort” com serviço de hotelaria, na cidade de Foz de Iguaçu, provendo recursos financeiros, técnicos, materiais para a sua execução e posterior venda (em frações de multipropriedade).

Artigo 4º. A Companhia tem prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II

DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito é de R\$ 10.287.429,39 (dez milhões, duzentos e oitenta e sete mil, quatrocentos e vinte e nove reais e trinta e nove centavos), dividido em 82.009 (oitenta e dois mil e nove) ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º. As ações representativas do capital social são indivisíveis em relação à Companhia.

Parágrafo 2º. A cada ação ordinária nominativa corresponde um voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

Parágrafo 3º. À Companhia é facultado emitir ações sem guardar proporção com as espécies e/ou classes de ações já existentes, ou que possam vir a existir, desde que o número de ações preferenciais sem direito de voto não ultrapasse o limite de 50% (cinquenta por cento) do total do capital social.

CAPÍTULO III

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 6º. A Companhia será administrada por uma Diretoria, cujas atribuições serão definidas neste Estatuto Social e na legislação aplicável, sem prejuízo de outras que venham a ser posteriormente definidas em Assembleia Geral.

Artigo 7º. A Diretoria será composta por, no mínimo, 01 (um) e, no máximo, 7 (sete) membros, residentes no Brasil ou não, acionistas ou não, sendo um deles o Diretor Presidente e os demais diretores terão sua designação definida nos respectivos atos de eleição, conforme as necessidades estratégicas da Companhia. Os Diretores serão eleitos para um mandato unificado de 3 (três) anos, permitida a reeleição, podendo ser destituídos a qualquer tempo pela Assembleia Geral da Companhia.

Artigo 8º. Os membros da Diretoria deverão possuir reputação ilibada, independência e reconhecida capacidade profissional, devendo exercer suas funções de forma autônoma e alinhada aos interesses da Companhia. Os Diretores deverão zelar pela independência operacional da

Artigo 9º. Caberá à Assembleia Geral fixar a remuneração dos membros da Diretoria. A remuneração poderá ser votada em verba individual, para cada membro, ou verba global, cabendo então à Diretoria deliberar sobre a sua distribuição, quando aplicável.

Artigo 10º. As reuniões da Diretoria serão realizadas em caráter extraordinário, sempre que exigido pelo interesse social.

Artigo 11º. Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais seja por lei, ou pelo presente Estatuto Social, atribuída a competência à Assembleia Geral.

Artigo 12º. Em caso de vacância ou impedimento definitivo de qualquer Diretor, caberá à Assembleia Geral nomear seu substituto, que completará o prazo de gestão do Diretor substituído.

Artigo 13º. Os Diretores terão os poderes necessários para assegurar o funcionamento normal da Companhia, competindo-lhe, especialmente: (i) exercer as atribuições previstas neste Estatuto Social; e (ii) elaborar os relatórios e contas da administração, submetendo-os à Assembleia Geral, juntamente com as demonstrações financeiras exigidas por lei.

Parágrafo 1º. Os Diretores poderão transigir e renunciar direitos; confessar dívidas; propor acordo sobre qualquer medida judicial ou administrativa; obter empréstimos ou financiamentos; refinanciar; assumir obrigações em nome da Companhia e a seu favor; adquirir; alienar e gravar ativos em geral; celebrar contratos; transações; acordos comerciais nacionais ou internacionais; contratar e demitir colaboradores; e praticar quaisquer atos permitidos por lei e por este Estatuto Social, tudo até o limite de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) por operação e respeitado o objeto social da Companhia.

Parágrafo 2º. As operações que, individualmente, excederem o valor de R\$ 300.000,01 (trezentos mil reais e um centavo) deverão ser previamente aprovadas pelos acionistas em Assembleia Geral, nos termos deste Estatuto Social.

Parágrafo 3º. A Companhia será validamente representada, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, em qualquer ato, isoladamente pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 4º. A Companhia poderá outorgar procurações mediante assinatura isolada do Diretor Presidente, as quais poderão conter poderes gerais de administração ou poderes específicos, e o respectivo prazo de validade, que não poderá ser superior a um ano, exceto aquelas outorgadas para fins judiciais

CAPÍTULO IV

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 14º. A Assembleia Geral é o órgão deliberativo da Companhia e reunir-se-á: (i) ordinariamente, dentro dos 4 (quatro) meses seguintes ao encerramento do exercício social; e (ii) extraordinariamente, sempre que os interesses sociais exigirem.

Artigo 15º. Exceto se maior quórum for exigido pela LSA, a Assembleia Geral instalar-se-á em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do capital social com direito a voto.

Parágrafo 1º. Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada ata em livro próprio, assinada pelos membros da mesa e pelos acionistas presentes, que representem, no mínimo, o quórum necessário para as deliberações tomadas.

Parágrafo 2º. As Assembleias Gerais serão convocadas e instaladas pela Diretoria ou pelo Conselho Fiscal, quando em funcionamento, ou pelos acionistas, nos termos da LSA, sendo que as convocações deverão ser realizadas na forma prevista na LSA, incluindo, mas não se limitando ao disposto nos artigos 124 e seguintes da LSA, bem como no artigo 294, enquanto aplicável.

Parágrafo 3º. As Assembleias Gerais serão instaladas e presididas por representante escolhido

escolha de um secretário.

Artigo 16º. A primeira convocação deverá ser realizada com, pelo menos, 8 (oito) dias de antecedência da data de realização da Assembleia Geral. Em não se instalando a Assembleia Geral em primeira convocação, será realizada segunda convocação, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data de realização da Assembleia Geral.

Artigo 17º. Será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecem todos os Acionistas.

Artigo 18º. Serão objeto das Assembleias Gerais as matérias cuja competência lhe for atribuída por lei e por este Estatuto Social. Exceto se quórum maior for exigido pela lei, as matérias submetidas à deliberação da Assembleia Geral deverão ser aprovadas por voto favorável 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do total de ações com direito a voto emitidas pela Companhia.

Parágrafo Único. As matérias abaixo relacionadas deverão ser submetidas à apreciação da Assembleia Geral, observando-se o quórum de aprovação previsto no Artigo 18º acima:

- (i) Aprovação do orçamento anual apresentado pela Diretoria;
- (ii) Aprovação do plano de negócios apresentado pela Diretoria;
- (iii) Eleição e destituição dos auditores independentes da Companhia;
- (iv) Eleição e destituição dos Diretores;
- (v) Aquisição, venda, cessão ou transferência de qualquer participação societária em qualquer sociedade;
- (vi) Contratação de colaboradores, gerentes e executivos cuja remuneração anual ultrapasse R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) por ano, desde que não previsto no orçamento anual aprovado;
- (vii) Pagamento de bônus ou qualquer remuneração extraordinária em valor global anual superior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) a qualquer colaborador da Companhia; e
- (viii) Outras matérias estratégicas ou relevantes que, a critério da Diretoria, devam ser submetidas à deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 19º. Os votos dos acionistas nas Assembleias Gerais que violem qualquer uma das disposições da legislação aplicável ou deste Estatuto Social serão considerados nulos e sem efeito. O presidente da respectiva Assembleia Geral não deverá contar os votos que violam a lei ou Estatuto Social.

Artigo 20º. As Assembleias Gerais poderão ser realizadas de forma virtual por meio de aplicativos de reunião on-line tais como: Zoom, Google Meet, Microsoft Teams e outros disponíveis, devendo a assembleia ser gravada, bem como possibilitar a identificação dos acionistas e/ou de seu procurador, podendo a ata e o Livro de Presença de Acionistas serem assinados por plataforma de assinatura digital com mecanismo de verificação de integridade e autenticidade.

CAPÍTULO V

DO CONSELHO FISCAL

Artigo 21º. A Companhia contará com um Conselho Fiscal de caráter não permanente, que será instalado apenas mediante solicitação de acionistas, conforme previsto na legislação aplicável.

Parágrafo 1º. Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos, com igual número de suplentes, podendo ser acionistas ou

não. Os membros serão eleitos pela Assembleia Geral para mandato até a realização da Assembleia Geral Ordinária seguinte à sua instalação, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 2º. A investidura dos membros do Conselho Fiscal ocorrerá mediante assinatura do termo de posse, lavrado no livro de registro de atas das reuniões do Conselho Fiscal.

Parágrafo 3º. O funcionamento, as competências, os deveres e as responsabilidades dos membros do Conselho Fiscal observarão o disposto na legislação vigente.

Parágrafo 4º. A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, respeitado o limite legal.

CAPÍTULO VI

DO EXERCÍCIO SOCIAL E DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 22º. O exercício social inicia-se em 1º de janeiro e encerra-se em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 23º. Ao fim de cada exercício social, a Diretoria deverá elaborar o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras exigidas por lei, as quais, em conjunto, deverão exprimir com clareza a situação do patrimônio da Companhia e as mutações ocorridas no exercício.

Parágrafo Único. A Diretoria poderá levantar balanços semestrais, observadas as disposições legais.

Artigo 24º. Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto sobre a renda. O prejuízo do exercício será obrigatoriamente absorvido pelos lucros acumulados, pelas reservas de lucros e pela reserva legal, nessa ordem.

Artigo 25º. O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

- (i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social; e
- (ii) Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo obrigatório de 10% (dez por cento) do lucro líquido, pagável no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de sua declaração, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral.

Artigo 26º. A Companhia poderá levantar balanços intermediários e, por deliberação da Assembleia Geral, declarar e distribuir dividendos à conta dos lucros apurados nesses balanços ou à conta dos lucros acumulados ou de reserva de lucros.

Artigo 27º. A Assembleia Geral poderá, desde que não haja oposição de qualquer acionista presente, deliberar a distribuição de dividendo inferior ao obrigatório ou a retenção de todo o lucro líquido.

Artigo 28º. O dividendo previsto neste capítulo não será obrigatório no exercício social em que os órgãos da administração informarem à Assembleia Geral ser ele incompatível com a situação financeira da Companhia.

Artigo 29º. Os lucros que deixarem de ser distribuídos serão registrados como reserva especial e, se não absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que o permitir a situação financeira da Companhia.

CAPÍTULO VII

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 30º. A Companhia será dissolvida ou entrará em liquidação nos casos previstos em lei, ou por deliberação da Assembleia Geral. Compete à Assembleia Geral estabelecer o processo de liquidação, nomear o liquidante e o Conselho Fiscal que atuará durante o período de liquidação,

bem como fixar seus poderes e respectivas remunerações, conforme previsto na legislação aplicável.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 31º. A Companhia poderá adotar qualquer outro tipo societário por aprovação de acionistas representando a maioria do capital social.

Artigo 32º. Fica eleito o foro da Comarca de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente Estatuto Social, com exclusão de qualquer outro foro.

Convocação AGOE Ivira 21 10 2025 pdf

Código do documento 4e6a4eeb-1af5-40d0-a538-d16f22691898



Assinaturas



Bruno Granado Vallini
bruno@leavespremiumsuites.com.br
Assinou

Bruno Vallini

Eventos do documento

13 Oct 2025, 10:24:04

Documento 4e6a4eeb-1af5-40d0-a538-d16f22691898 **criado** por LEILA MARTINS LOPES (e0e41063-14b4-4621-b1e0-072308237738). Email: lml@baptista.com.br. - DATE_ATOM: 2025-10-13T10:24:04-03:00

13 Oct 2025, 10:25:32

Assinaturas **iniciadas** por LEILA MARTINS LOPES (e0e41063-14b4-4621-b1e0-072308237738). Email: lml@baptista.com.br. - DATE_ATOM: 2025-10-13T10:25:32-03:00

13 Oct 2025, 10:47:34

BRUNO GRANADO VALLINI **Assinou** - Email: bruno@leavespremiumsuites.com.br - IP: 177.173.213.103 (177-173-213-103.user.vivozap.com.br porta: 11134) - **Geolocalização: -25.53512931625178 -54.57904124044527** - Documento de identificação informado: 006.236.979-20 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2025-10-13T10:47:34-03:00

Hash do documento original

(SHA256):ab4732fb9caaeb409a5fd2e6a4e0028c274f4c6df031afbf9383b81b0140d623
(SHA512):b8a03712c9d36fc1f941625b02351d78c633426842ea543a4e280eed34f2bad992a98735b27853eff4b41eaaea3c28a7c98bbbc39df0dd74c3d624e51683230e

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.