

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 06 dias de outubro de 2025, às 10h, na sede da Companhia, localizada na Rua Inácio Wichnewski, nº 961, casa 26/28, Bairro Orleans, Curitiba – PR, CEP 82.310-420.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação prévia consoante ao disposto no parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76, em razão da totalidade dos subscritores do capital social, a saber:

FJD ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 26.196.967/0001-84, com sede na Avenida Vinte e Cinco de Janeiro nº 48, Centro, Quatro Barras/PR, CEP 83.420-000, representada neste ato por seus sócios administradores **Fernando Luiz Capoani**, brasileiro, nascido em 02/12/1966, casado pelo regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.114.821-7 SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 604.648.109-06, residente e domiciliado na Rua Gutemberg, 270, Batel, Curitiba/PR, CEP 80420-030 e **Joel Xavier Junior**, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 11/04/1987, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 9.200.959-9 SSP/PR, inscrito no CPF sob nº 055.185.019-19, residente e domiciliado na Rua Desembargador Otávio do Amaral, 127, Apto. 32, bairro Bigorrião, Curitiba, Paraná, CEP 80.730-400.

JOEL XAVIER JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 11/04/1987, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 9.200.959-9 SSP/PR, inscrito no CPF sob nº 055.185.019-19, residente e domiciliado na Rua Desembargador Otávio do Amaral, 127, Apto. 32, bairro Bigorrião, Curitiba, Paraná, CEP 80.730-400.

3. MESA: Assumiu a presidência da Assembleia **Fernando Luiz Capoani**, que nomeou **Joel Xavier Junior** como secretário.

4. ORDEM DO DIA: **(I)** Constituição da Sociedade Anônima de Capital Fechado; **(II)**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

Aprovação do Capital Social e Laudo de Avaliação do bem integralização contido no (ANEXO V); (III) Aprovação do Objeto Social; (IV) Eleição dos membros da Diretoria; (V) Eleição dos membros do Conselho de Administração (VI) Aprovação do Estatuto Social (ANEXO I); Emissão dos Boletins de Subscrição (ANEXOS II) Termo de posse da Diretoria (ANEXO III); Termo de posse dos Membros do Conselho de Administração (ANEXO IV); (VII) Outros assuntos de interesse geral da Sociedade.

5. DELIBERAÇÕES: Os Acionistas, por unanimidade e sem ressalvas, deliberaram por:

I. Aprovar a constituição de uma Sociedade Anônima de Capital Fechado, sob a denominação de **QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**, com sede e foro na Rua Inácio Wichnewski, nº 961, casa 26/28, Bairro Orleans, Curitiba – PR, CEP 82.310-420.

II. Aprovar o capital social inicial no valor de R\$ 297.001,00 (duzentos e noventa e sete mil e um real), representado por 297.001 (duzentas e noventa e sete mil e uma) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado da seguinte forma:

- **FJD ENGENHARIA LTDA** subscreve e integraliza sua participação nesta Sociedade Anônima de Capital Fechado por meio da conferência de quotas de sua titularidade em outra sociedade, totalizando 300.000 (trezentas mil) quotas, no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). Deste montante, R\$ 297.000,00 (duzentos e noventa e sete mil reais) são utilizados para integralização de capital nesta Sociedade Anônima, representando 297.000 (duzentas e noventa e sete mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, mediante conferência de 297.000 (duzentas e noventa e sete mil) quotas detidas na sociedade **VISTA SÃO LOURENÇO SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Inácio Wichnewski, nº 961, casas 26/28, Bairro Orleans, Curitiba – PR, CEP 82.310-420, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.166.974/0001-02, com Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o NIRE 41212725011. O laudo de avaliação do bem objeto da integralização encontra-se no **ANEXO V**, o qual foi

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

aprovado por unanimidade. Após o registro da presente Sociedade Anônima de Capital Fechado perante a JUCEPAR (com a liberação do NIRE e CNPJ), será promovida a correspondente alteração no quadro societário da **VISTA SÃO LOURENÇO SPE LTDA**, em conformidade com a legislação vigente.

- **JOEL XAVIER JUNIOR**, subscreve e integralizada 1,00 (um real) em moeda corrente nacional, totalizando 1 (uma) ação ordinária, nominativa e sem valor nominal.

III. Aprovar o objeto social: A Companhia tem por objeto social o propósito específico de administração e a participação, como sócia ou acionista, em outras sociedades, no Brasil ou no exterior, em caráter permanente ou temporário; gestão e administração de atividades relacionadas à incorporação de empreendimentos imobiliários, comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, e consultoria imobiliária.

IV. Eleger 2 (dois) Diretores, com mandato de 2 (dois) anos.

São eleitos os seguintes Diretores da Sociedade, para um mandato de 2 (dois) anos contados desta data:

Fernando Luiz Capoani, brasileiro, nascido em 02/12/1966, casado pelo regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.114.821-7 SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 604.648.109-06, residente e domiciliado na Rua Gutemberg, 270, Batel, Curitiba/PR, CEP 80420-030 - **DIRETOR PRESIDENTE**

Joel Xavier Junior, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 11/04/1987, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 9.200.959-9 SSP/PR, inscrito no CPF sob nº 055.185.019-19, residente e domiciliado na Rua Desembargador Otávio do Amaral, 127, Apto. 32, bairro Bigorrião, Curitiba, Paraná, CEP 80.730-400 - **DIRETOR SEM DESIGNAÇÃO ESPECÍFICA**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

Os Diretores ora eleitos declaram sob as penas da lei, que não foram condenados por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

A remuneração dos Diretores será definida futuramente em Assembleia Geral da Companhia.

V. Eleger os 3 (três) Conselheiros de Administração, com mandato de 2 (dois) anos.

São eleitos Membros do Conselho de Administração, para um mandato de 2 (dois) anos contados desta data:

Fernando Luiz Capoani, brasileiro, nascido em 02/12/1966, casado pelo regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.114.821-7 SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 604.648.109-06, residente e domiciliado na Rua Rua Gutemberg, 270, Batel, Curitiba/PR, CEP 80420-030 - **PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

Sueli Aparecida Silveira Capoani, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, engenheira civil, nascida em 05/04/1965, RG 92615626/SESP-PR, CPF 062.011.798-28, residente e domiciliada na Rua Gutemberg, 270, Batel, Curitiba/PR, CEP 80420-030 - **CONSELHEIRO DE ADMINISTRAÇÃO**

Vinicius Silveira Capoani, brasileiro, solteiro, administrador, nascido em 15/03/1992, RG 9.262.661-0/SESP-PR, CPF 046.065.509-45, residente e domiciliado na Rua Gutemberg, 270, Batel, Curitiba/PR, CEP 80420-030 - **CONSELHEIRO DE ADMINISTRAÇÃO**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

Os Conselheiros ora eleitos declaram sob as penas da lei, que não foram condenados por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

VI. Aprovar o Estatuto Social (**ANEXO I**); Emissão dos Boletins de Subscrição (**ANEXOS II**) Termo de Posse da Diretoria (**ANEXO III**) Termo de posse dos Membros do Conselho de Administração (**ANEXO IV**);

VII. Autorizar a Diretoria a praticar todos os atos necessários à formalização da constituição da Sociedade, bem como a abrir e preencher os livros e cadastros aplicáveis.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi lavrada a presente Ata, a qual, lida e achada conforme, foi aprovada e assinada por todos os presentes.

Curitiba/PR, 06 de outubro de 2025.

Mesa:

Fernando Luiz Capoani
Presidente

Joel Xavier Junior
Secretário

Acionista: **FJD ENGENHARIA LTDA**
Representada por **Fernando Luiz Capoani e Joel Xavier Junior**

Acionista: **JOEL XAVIER JUNIOR**

Diretor Presidente: **Fernando Luiz Capoani**

Diretor Sem Designação Específica: **Joel Xavier Junior**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

Presidente do Conselho de Administração: **Fernando Luiz Capoani**

Conselheiro de Administração: **Sueli Aparecida Silveira Capoani**

Conselheiro de Administração: **Vinicius Silveira Capoani**

Visto do advogado:

SUZANA CARDOSO CANALLES

OAB/PR 65.070

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A
(em fase de organização)**

**ANEXO I
ESTATUTO SOCIAL**

**CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE**

ARTIGO 1º. **QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A** (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, regida por este Estatuto Social, pela Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”), e pelas demais disposições legais aplicáveis.

ARTIGO 2º. A Companhia tem sede e foro na Rua Inácio Wichnewski, nº 961, casa 26/28, Bairro Orleans, Curitiba – PR, CEP 82.310-420, podendo criar e extinguir filiais, escritórios, agências ou sucursais e outros estabelecimentos em quaisquer localidades do território nacional e no exterior, por deliberação do Conselho de Administração.

**CAPÍTULO II
OBJETO, DURAÇÃO**

ARTIGO 3º. A Companhia tem por objeto social o propósito específico de administração e a participação, como sócia ou acionista, em outras sociedades, no Brasil ou no exterior, em caráter permanente ou temporário; gestão e administração de atividades relacionadas à incorporação de empreendimentos imobiliários, comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, e consultoria imobiliária.

ARTIGO 4º. O prazo de duração da Companhia é condicionado a realização do objeto social.

**CAPÍTULO III
CAPITAL SOCIAL, AÇÕES**

ARTIGO 5º. O capital social é no valor de R\$ 297.001,00 (duzentos e noventa e sete mil e

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

um real), representado por 297.001 (duzentas e noventa e sete mil e uma) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado com bem e moeda corrente nacional.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. A Companhia poderá criar, a qualquer tempo, outras classes e espécies de ações por deliberação da Assembleia Geral, respeitados os limites legais.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Em qualquer hipótese, na proporção de suas respectivas participações, os acionistas (“Acionistas”) terão direito de preferência para a subscrição de aumentos de capital e de valores mobiliários conversíveis em ou permutáveis por ações emitidos pela Companhia, observado o disposto no artigo 171 da Lei das S.A.

PARÁGRAFO TERCEIRO. É vedado à Companhia a emissão de partes beneficiárias e a conservação destes títulos em circulação.

PARÁGRAFO QUARTO. A Companhia assume o compromisso de contratar auditoria anual das demonstrações financeiras contábeis por empresa de auditoria independente devidamente credenciada junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM para o exercício desta atividade.

ARTIGO 6º. Cada Ação conferirá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

ARTIGO 7º. A Companhia não emitirá certificados de Ações.

ARTIGO 8º. A Companhia poderá adquirir suas próprias Ações para permanecer em tesouraria ou para posterior alienação ou cancelamento, respeitadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**CAPÍTULO IV
ASSEMBLEIA GERAL**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

ARTIGO 9º. A Assembleia Geral tem a competência prevista em lei, devendo se reunir ordinariamente nos 4 (quatro) primeiros meses subsequentes ao término de cada exercício social para os fins previstos no artigo 132 da Lei das S.A., e extraordinariamente, sempre que necessário para deliberar acerca de quaisquer matérias de interesse dos Acionistas e/ou da Companhia.

ARTIGO 10. As Assembleias Gerais serão convocadas e instaladas na forma da Lei das S.A. e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração, ou na sua ausência, por qualquer Acionista escolhido por maioria de votos dos presentes. Ao Presidente da Mesa caberá a escolha do Secretário.

ARTIGO 11. A Assembleia Geral poderá ser realizada de forma totalmente ou parcialmente digital, nos termos do art. 124, §2º-A, da Lei das S.A., sem prejuízo de possibilidade de sua realização de forma totalmente presencial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Independentemente das formalidades previstas neste Estatuto Social ou na lei, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas, sendo considerados presentes aqueles que comparecerem por meio de sistema eletrônico.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Nenhuma matéria que não tenha sido previamente incluída na ordem do dia poderá ser objeto de deliberação em Assembleia Geral, salvo mediante o consentimento de Acionistas representando a totalidade do capital votante.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Os Acionistas poderão se fazer representar nas Assembleias Gerais por mandatário constituído há menos de 1 (um) ano, que seja Acionista, representante legal de Acionista, Diretor da Companhia ou advogado.

PARÁGRAFO QUARTO. Somente serão admitidos a votar na Assembleia Geral os titulares de Ações cujos nomes estejam inscritos no respectivo livro até 2 (dois) dias antes da realização

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

da Assembleia.

ARTIGO 12. Os anúncios de convocação, publicados na forma e nos termos da lei, conterão, além do local, data e hora da Assembleia Geral, a ordem do dia explicitada e, no caso de reforma do Estatuto Social, a indicação da matéria.

I. Em caso de a Assembleia Geral ser realizada por meio digital ou semipresencial, o anúncio de convocação deverá informar, em destaque, como os Acionistas poderão participar e votar a distância, bem como disponibilizar, por meio digital seguro, a documentação necessária para permitir aos participantes avaliar adequadamente as matérias a serem discutidas.

II. As informações de que trata o inciso I acima poderão ser divulgadas no anúncio de convocação de forma resumida, com indicação de endereço eletrônico na rede mundial de computadores onde as informações completas devem estar disponíveis de forma segura.

III. Os livros societários aplicáveis e a ata da respectiva Assembleia semipresencial ou digital poderão ser assinados isoladamente pelo Presidente e pelo Secretário da mesa, que certificarão em tais documentos os acionistas presentes.

IV. A Companhia deverá manter arquivados todos os documentos relativos à Assembleia semipresencial ou digital, bem como a gravação integral dela, pelo prazo aplicável à ação que vise a anulá-la.

ARTIGO 13. As deliberações nas Assembleias Gerais serão tomadas por maioria absoluta de votos dos presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei e em Acordo de Acionistas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Qualquer Acordo de Acionistas arquivado na sede da Companhia deverá ser sempre observado quando da realização da Assembleia Geral.

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

PARÁGRAFO SEGUNDO. O Presidente da Assembleia Geral não levará em consideração o voto que se der em violação a Acordo de Acionistas.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Salvo decisão contrária da Assembleia Geral, as atas serão lavradas na forma de sumário dos fatos.

CAPÍTULO V

ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 14. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, que serão compostos e funcionarão de conformidade com o presente Estatuto e, se for o caso, em Acordo de Acionistas.

PARÁGRAFO ÚNICO. A Assembleia Geral fixará a remuneração anual global dos órgãos da administração, cabendo ao Conselho de Administração fazer a distribuição entre os seus membros e os da Diretoria.

SEÇÃO I

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 15. O Conselho de Administração será constituído por 3 (três) membros eleitos pela Assembleia Geral, Acionistas ou não, com mandato unificado de 2 (dois) anos para todos os seus membros, permitida a reeleição. Dentre os membros eleitos, a Assembleia indicará, por maioria dos Acionistas presentes, um Presidente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Ocorrendo vaga no Conselho de Administração, o conselheiro substituto será eleito pela Assembleia Geral no prazo de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Nas ausências e impedimentos temporários, os membros do Conselho de Administração serão substituídos por outro conselheiro, por indicação específica

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

do próprio ausente, o qual, além do seu próprio voto, expressará o do conselheiro que substituir, conforme indicação de voto por escrito apresentada na reunião.

ARTIGO 16. Os membros do Conselho de Administração serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termo de posse lavrado no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração.

PARÁGRAFO ÚNICO. Os membros do Conselho de Administração poderão ser destituídos a qualquer tempo pela Assembleia Geral, devendo permanecer em exercício nos respectivos cargos até a investidura de seus sucessores.

ARTIGO 17. As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas ordinariamente em periodicidade bimestral, e extraordinariamente a qualquer tempo, podendo ser convocadas por qualquer membro do Conselho de Administração, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, através de carta ou correio eletrônico, devendo constar da convocação a ordem do dia e a documentação de apoio necessária para permitir as deliberações das matérias previstas, conforme for o caso.

PARÁGRAFO ÚNICO. As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas preferencialmente na sede da Companhia, podendo ser realizadas fora da sede social desde que o local seja devidamente informado na convocação. Será permitida a presença dos Conselheiros por teleconferência, videoconferência ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnológico disponível. Os membros do Conselho poderão expressar seu voto em tal reunião através de carta, declaração ou mensagem encaminhada à Companhia, anteriormente ou durante a realização da reunião, por correio eletrônico ou qualquer outro meio eletrônico que emita comprovante de recebimento, sendo assim considerado presente à reunião, tendo seu voto válido para todos os efeitos legais e incorporado à ata respectiva, ficando dispensada a assinatura.

ARTIGO 18. O quórum de instalação das reuniões do Conselho de Administração será de no

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A
(em fase de organização)

mínimo 2 (dois) membros.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O quórum de deliberação será o da maioria simples dos membros presentes às reuniões, ressalvados os quóruns especiais previstos neste Estatuto ou em Acordo de Acionistas.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Nas reuniões do Conselho de Administração, um Conselheiro poderá ser representado por outro Conselheiro, bastando, para tanto, que o Conselheiro nomeado apresente a autorização por escrito firmada pelo ausente, autorização esta que poderá ser remetida à Companhia via carta, e-mail ou outro meio eletrônico, anteriormente à realização da reunião. Ficam dispensadas as formalidades de convocação sempre que todos os Conselheiros estiverem presentes à reunião ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora, e ordem do dia da reunião.

ARTIGO 19. Sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei, compete exclusivamente ao Conselho de Administração:

- (i) aprovar o plano de negócios, bem como os respectivos planos plurianuais e programas anuais de dispêndios e de investimentos;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, dentro da competência da Diretoria constante do Estatuto Social;
- (iii) fixar a remuneração individual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, após aprovação da remuneração global pela Assembleia Geral;
- (iv) fiscalizar a gestão dos Diretores e examinar atos, livros, papéis, documentos e contratos celebrados ou em vias de celebração pela Companhia;

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

- (v)** manifestar-se previamente sobre o relatório da administração, as contas da Diretoria, as demonstrações financeiras do exercício e os balancetes de periodicidade mensal;

- (vi)** submeter à Assembleia Geral a proposta de destinação do lucro líquido do exercício;

- (vii)** escolher e destituir auditores independentes;

- (viii)** propor à Assembleia Geral a realização de operações de fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação da Companhia ou incorporação de ações de emissão da Companhia ao capital de outra sociedade;

- (ix)** estabelecer a orientação geral dos negócios das sociedades controladas pela Companhia, incluindo as políticas de investimentos, de distribuição de resultados, nomeação de administradores e formas de representação;

- (x)** aprovação de quaisquer operações de natureza financeira cujo montante, individualmente em uma única transação ou em uma série de transações combinadas ou relacionadas dentro do período de 12 (doze) meses, seja superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), tais como, porém sem limitação, empréstimos, financiamentos, abertura de crédito em conta corrente, emissão de instrumentos de dívida ou de crédito, bem como quaisquer modificações de tais operações que resultem no aumento do endividamento ou que as tornem mais onerosas para a Companhia;

- (xi)** aprovar a realização de investimentos em atividades fora do campo principal de atuação da Companhia;

- (xii)** convocar as Assembleias Gerais;

- (xiii)** aprovar a celebração de transação, acordo ou contrato, de qualquer espécie e natureza, entre a Companhia e signatários de Acordo de Acionistas da Companhia, bem como com

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

controladores, controladas e sociedades que se encontrem sob controle comum com tais signatários, bem como a alteração de tais tipos de transação, acordo ou contrato;

(xiv) aprovar a contratação de operações que possam configurar situações de conflito de interesse entre o(s) Acionista(s) controlador(es), os administradores e a Companhia.

SEÇÃO II

DIRETORIA

ARTIGO 20. A Diretoria, eleita e destituível a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será constituída por 2 (dois) membros, sendo 1 (um) Diretor Presidente e 1 (um) Diretor sem designação especial, Acionistas ou não, residentes no País, com mandato de 2 (dois) anos a coincidir com o mandato do Conselho de Administração, permitida a reeleição.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Os Diretores serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termo de posse lavrado no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria, e no exercício de suas funções, serão dispensados da prestação de caução.

PARÁGRAFO SEGUNDO. O prazo de gestão dos Diretores eleitos pelo Conselho de Administração estender-se-á até a investidura dos Diretores eleitos para sucedê-los.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Os Diretores substituir-se-ão entre si nos casos de ausências ou impedimentos temporários. Ocorrendo vacância de qualquer cargo de Diretor, o novo Diretor que for eleito pelo Conselho de Administração permanecerá no cargo pelo tempo restante do mandato do Diretor substituído.

ARTIGO 21. A Diretoria terá amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais para a consecução de todas as operações que se relacionarem com o objeto social da Companhia, competindo-lhe especialmente, como órgão colegiado:

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A
(em fase de organização)

- (i) cumprir e fazer cumprir o presente Estatuto Social, as deliberações da Assembleia Geral e as resoluções do Conselho de Administração;
- (ii) representar a Companhia, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, na forma deste Estatuto Social, na prática de todos os atos jurídicos que não forem da competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração;
- (iii) observado o disposto no Artigo 22 e seus parágrafos, nomear procuradores, devendo os instrumentos respectivos especificarem os atos e/ou operações que os mandatários poderão praticar e a duração do mandato, que não poderá ser superior a 1 (um) ano, salvo no caso de mandato judicial, que poderá ser outorgado por prazo indeterminado;
- (iv) desde que previamente autorizada pelo Conselho de Administração, onerar bens do ativo permanente por meio da constituição ou cessão de direitos reais de garantia, bem como prestar aval ou fiança em operações relacionadas com o objeto social e em favor de empresas controladas;
- (v) confessar, renunciar e transigir em qualquer direito ou obrigação da Companhia, desde que pertinentes às suas operações sociais;
- (vi) celebrar contratos ou outros compromissos, bem como contrair obrigações com instituições de direito público e privado, desde que pertinentes ao objeto social e ao desenvolvimento normal das operações da Companhia, e observados os limites de competência privativa da Assembleia Geral e do Conselho de Administração e os limites de competência fixados pelo Conselho de Administração.
- (vii) realizar saque, emissão, aceitação e endosso de duplicatas, cheques, letras de câmbio, notas promissórias e quaisquer outros títulos de crédito em favor da Companhia;

ARTIGO 22. Observadas as limitações contidas neste Estatuto Social, nos atos relacionados

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

abaixo, vinculados à administração ordinária dos negócios sociais, a Companhia será representada ativa e passivamente pela assinatura individual de qualquer dos Diretores:

(i) admissão e demissão de empregados e correspondente assinatura de contratos de trabalho, carteiras profissionais, termos, recibos, guias e quaisquer outros documentos relacionados;

(ii) representação da Companhia perante quaisquer órgãos públicos e repartições públicas federais, estaduais, municipais; entidades paraestatais e autárquicas; empresas concessionárias de serviços públicos; delegacias de polícia; IAP; DETRAN, DENATRAN e quaisquer outros departamentos de trânsito, repartições dos Correios e Telégrafos, podendo receber e retirar correspondências simples, registradas e expressas, com ou sem valor, vales postais, *collis posteaus*, telegramas e o que mais for endereçado à Companhia;

(iii) representação em geral junto aos órgãos da administração pública federal, estadual e municipal, autarquias, empresas públicas e outros, incluindo, mas sem limitação, o Ministério da Fazenda, Ministério dos Transportes, Instituto Nacional da Previdência Social – INSS, Delegacias de Rendas Estaduais, companhias seguradoras em geral, Secretaria e Delegacias da Receita Federal, Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis – IBAMA, Ministério da Agricultura, Ministério da Saúde, agências regulatórias como Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA, Agência Nacional de Energia Elétrica – ANEEL, Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e Banco Central do Brasil;

(iv) celebração de termos de responsabilidade em garantia do cumprimento de obrigações tributárias; requerimento de restituição de indébitos, isenção, redução ou suspensão de tributos, compensação ou desistência de vistoria;

(v) representação em repartições públicas e privadas e no foro em geral para requerer certidões, acompanhar processos administrativos, apresentando defesas e recursos, tomar

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

ciência em autos de infração e receber citação em ações judiciais; firmar cartas de prepostos, nomear procuradores com poderes constantes da cláusula *ad juditia et extra*.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Para a prática dos atos relacionados no *caput* deste Artigo, os Diretores poderão individualmente nomear procuradores com poderes específicos, observado o disposto no Artigo 21, item (iii).

PARÁGRAFO SEGUNDO. Em todos os demais atos não relacionados no *caput* deste Artigo, notadamente os elencados abaixo, a representação da Companhia se dará (a) individualmente pelo Diretor Presidente; (b) pelo Diretor sem designação específica, individualmente, para os atos que impliquem assunção de obrigações pela Companhia em valor igual ou inferior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), em uma operação ou série de operações relacionadas realizadas em um período de até 1 (um) ano; ou (c) por procurador devidamente constituído pelos dois Diretores, em conjunto:

(i) representação da Companhia perante bancos e instituições financeiras no Brasil ou no exterior, para abertura, manutenção, movimentação e encerramento de contas correntes, incluindo depósitos e retiradas de recursos, requisição e retirada de talonários de cheques; emissão, endosso e desconto de cheques;

(ii) saque, emissão, aceitação e endosso de duplicatas, cheques, letras de câmbio, notas promissórias e quaisquer outros títulos de crédito em favor da Companhia;

(iii) alienação ou oneração de bens do ativo permanente da Companhia, previamente autorizadas pelo Conselho de Administração quando aplicável;

(iv) prestação de avais em favor de sociedades coligadas ou controladas pela Companhia, desde que previamente autorizados pelo Conselho de Administração.

ARTIGO 23. Sem prejuízo dos limites impostos por este Estatuto Social e por resoluções do

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

Conselho de Administração, é expressamente vedado aos membros da Diretoria prestar, em conjunto ou isoladamente, avais, fianças, abonos, ou quaisquer outros atos que obriguem a Companhia em negócios estranhos aos interesses e objeto social desta.

ARTIGO 24. Além das atribuições estabelecidas expressamente por este Estatuto Social, os Diretores terão as atribuições específicas que lhes forem conferidas pelo Conselho de Administração.

ARTIGO 25. A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por qualquer dos Diretores.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. As reuniões da Diretoria serão realizadas na sede da Companhia ou em qualquer outro lugar indicado na convocação da aludida reunião. A convocação de qualquer reunião da Diretoria deverá ser comunicada a cada um dos Diretores com antecedência de pelo menos 5 (cinco) dias, por carta ou *e-mail*, dispensando-se a convocação quando estiverem presentes todos os Diretores.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cada Diretor terá direito a um voto, e em caso de empate, deverá a questão ser submetida ao Conselho de Administração, a quem caberá a decisão.

PARÁGRAFO TERCEIRO. As deliberações tomadas serão lavradas no livro de Atas de Reunião da Diretoria da Companhia.

**CAPÍTULO VI
CONSELHO FISCAL**

ARTIGO 26. O Conselho Fiscal não terá funcionamento permanente e, quando instalado, será composto por 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, todos residentes no País, eleitos pela Assembleia Geral na forma da lei.

ARTIGO 27. Quando instalado, o Conselho Fiscal terá os poderes e as atribuições que a lei

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

Ihe confere, reunindo-se sempre que convocado por qualquer de seus membros.

ARTIGO 28. Os membros do Conselho Fiscal terão a remuneração que for fixada pela Assembleia Geral que os eleger, observado o disposto no Artigo 162 da Lei das Sociedades Anônimas.

CAPÍTULO VII

EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

ARTIGO 29. O exercício social se inicia em 1º de janeiro e termina no dia 31 de dezembro de cada ano.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Ao término de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras estabelecidas pela lei.

PARÁGRAFO SEGUNDO. A Diretoria poderá determinar o levantamento de balanços intermediários semestrais ou em períodos menores.

ARTIGO 30. O lucro líquido do exercício, definido no artigo 191 da Lei das S.A., terá a seguinte destinação:

(i) 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal até que o seu valor atinja 20% (vinte por cento) do capital social;

(ii) 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado na forma do disposto no artigo 202 da Lei das S.A., para pagamento de dividendo mínimo obrigatório aos Acionistas;

(iii) o saldo remanescente do lucro líquido do exercício terá a aplicação que a Assembleia Geral Ihe destinar, podendo ser integralmente destinado a compor reserva estatutária de lucros, na forma do artigo 194 da Lei das S.A.

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

PARÁGRAFO ÚNICO. A Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá deliberar pelo pagamento de dividendos intermediários ou intercalares, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros, conforme previsto no parágrafo primeiro do artigo 204, da Lei das S.A.

CAPÍTULO VIII

LIQUIDAÇÃO

ARTIGO 31. A Companhia será dissolvida e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação e eleger o liquidante.

CAPÍTULO IX

ACORDO DE ACIONISTAS

ARTIGO 32. Nos termos do artigo 118 e seus parágrafos, da Lei das S.A., a Companhia deverá obediência aos termos e condições previstos em Acordos de Acionistas que venham a ser arquivados em sua sede.

CAPÍTULO X

JUÍZO ARBITRAL PARA RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

ARTIGO 33. Cláusula Compromissória. Os Acionistas desde já convencionam que toda e qualquer controvérsia, entre os Acionistas e entre estes e a Companhia, resultante da e/ou relativa ao presente Estatuto Social, deve ser obrigatória, exclusiva e definitivamente resolvida por meio de arbitragem, em caráter sigiloso, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento de Arbitragem ("Regulamento") da Câmara de Mediação e Arbitragem da Associação Comercial do Paraná ("ARBITAC").

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Tribunal Arbitral. O tribunal arbitral ("Tribunal Arbitral") será

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

composto por árbitro único indicado de comum acordo pelas partes, ou, não sendo possível às Partes indicá-lo no prazo regulamentar, pela ARBITAC, conforme o Regulamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Idioma. Local. O procedimento arbitral será conduzido no idioma português e todos os documentos redigidos em outros idiomas deverão ser acompanhados da respectiva tradução. O procedimento arbitral será conduzido e a sentença arbitral será prolatada, por escrito, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, sem prejuízo da designação motivada, por parte do Tribunal Arbitral, de diligências e atos processuais, inclusive audiências, em outras localidades.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Jurisdição Concorrente. Antes da instituição do Tribunal Arbitral, qualquer das Partes poderá requerer ao Poder Judiciário medidas cautelares ou antecipações de tutela, sendo certo que o eventual requerimento de medida cautelar ou antecipação de tutela ao Poder Judiciário não afetará, ou representará renúncia, a existência, validade e eficácia desta convenção de arbitragem. Após a instauração do Tribunal Arbitral, os requerimentos de medida cautelar ou antecipação de tutela deverão ser dirigidos ao Tribunal Arbitral, que poderá, ainda, confirmar, modificar ou cassar eventual medida concedida anteriormente pelo Poder Judiciário, nos termos da lei aplicável. Para as medidas previstas neste parágrafo, para a execução da sentença arbitral e para as causas que não estejam submetidas à arbitragem, fica eleito o Foro Central de Curitiba, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, como o único competente, com renúncia a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam.

PARÁGRAFO QUARTO. Efeito Vinculante. A sentença arbitral, parcial ou final, será considerada definitiva pelas Partes, não estando sujeitas a qualquer recurso, ressalvados os pedidos de correção e esclarecimentos previstos na lei aplicável e no Regulamento.

PARÁGRAFO QUINTO. Despesas. No curso do procedimento, as partes arcarão com as despesas da arbitragem e honorários de árbitro na forma estabelecida no Regulamento.

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A
(em fase de organização)**

PARÁGRAFO SEXTO. Os Acionistas concordam expressamente em vincular-se à presente convenção de arbitragem, bem como a sujeitar-se aos efeitos da sentença arbitral.

PARÁGRAFO SÉTIMO. Aplicação da Lei Brasileira. O Tribunal Arbitral estará obrigado a decidir qualquer litígio observando a estrita aplicação da lei brasileira. A arbitragem será de direito, aplicando-se as regras e princípios do ordenamento jurídico da República Federativa do Brasil, não sendo autorizada a decisão por equidade.

Curitiba/PR, 06 de outubro de 2025.

Acionista: **FJD ENGENHARIA LTDA**

Representada por **Fernando Luiz Capoani e Joel Xavier Junior**

Acionista: **JOEL XAVIER JUNIOR**

Visto do advogado:

SUZANA CARDOSO CANALLES

OAB/PR 65.070

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO & CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

**ANEXO II
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

Subscritor: FJD ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 26.196.967/0001-84, com sede na Avenida Vinte e Cinco de Janeiro nº 48, Centro, Quatro Barras/PR, CEP 83.420-000, representada neste ato por seus sócios administradores **Fernando Luiz Capoani**, brasileiro, nascido em 02/12/1966, casado pelo regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.114.821-7 SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 604.648.109-06, residente e domiciliado na Rua Gutemberg, 270, Batel, Curitiba/PR, CEP 80420-030 e **Joel Xavier Junior**, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 11/04/1987, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 9.200.959-9 SSP/PR, inscrito no CPF sob nº 055.185.019-19, residente e domiciliado na Rua Desembargador Otávio do Amaral, 127, Apto. 32, bairro Bigorriho, Curitiba, Paraná, CEP 80.730-400, subscreve e integraliza sua participação por meio da conferência de quotas de sua titularidade em outra sociedade, totalizando 300.000 (trezentas mil) quotas, no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). Deste montante, R\$ 297.000,00 (duzentos e noventa e sete mil reais) são utilizados para integralização de capital nesta Sociedade Anônima, representando 297.000 (duzentas e noventa e sete mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, mediante conferência de 297.000 (duzentas e noventa e sete mil) quotas detidas na sociedade **VISTA SÃO LOURENÇO SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Inácio Wichnewski, nº 961, casas 26/28, Bairro Orleans, Curitiba – PR, CEP 82.310-420, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.166.974/0001-02, com Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o NIRE 41212725011.

ACIONISTA	Nº DE AÇÕES ORDINÁRIAS	VALOR (R\$)
FJD ENGENHARIA LTDA	297.000	297.000,00

Curitiba/PR, 06 de outubro de 2025.

FJD ENGENHARIA LTDA
Representada por **Fernando Luiz Capoani e Joel Xavier Junior**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A***(em fase de organização)***ANEXO II****BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

Subscritor: **Joel Xavier Junior**, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 11/04/1987, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 9.200.959-9 SSP/PR, inscrito no CPF sob nº 055.185.019-19, residente e domiciliado na Rua Desembargador Otávio do Amaral, 127, Apto. 32, bairro Bigorriho, Curitiba, Paraná, CEP 80.730-400, subscreve e integraliza 1 (uma) ação ordinária, nominativa e sem valor nominal, em moeda corrente nacional, conforme abaixo:

ACIONISTA	Nº DE AÇÕES ORDINÁRIAS	VALOR (R\$)
JOEL XAVIER JUNIOR	1	1,00

Curitiba/PR, 06 de outubro de 2025.

Joel Xavier Junior

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

ANEXO III
TERMO DE POSSE DA DIRETORIA

DATA, HORA E LOCAL: Aos 06 dias do outubro de 2025, às 10h, na sede da Companhia, localizada na Rua Inácio Wichnewski, nº 961, casa 26/28, Bairro Orleans, Curitiba – PR, CEP 82.310-420.

EMPOSSADO: **Fernando Luiz Capoani**, brasileiro, nascido em 02/12/1966, casado pelo regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.114.821-7 SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 604.648.109-06, residente e domiciliado na Rua Gutemberg, 270, Batel, Curitiba/PR, CEP 80420-030.

CARGO: Diretor Presidente.

EMPOSSADO: **Joel Xavier Junior**, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 11/04/1987, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 9.200.959-9 SSP/PR, inscrito no CPF sob nº 055.185.019-19, residente e domiciliado na Rua Desembargador Otávio do Amaral, 127, Apto. 32, bairro Bigorrião, Curitiba, Paraná, CEP 80.730-400.

CARGO: Diretor sem designação específica

ATA DE NOMEAÇÃO: Ata de Assembleia Geral de Constituição

MANDATO: 2 anos a contar da data da Ata de Constituição.

DECLARAÇÃO DE POSSE: Os Diretores empossados comparecem nesta data à sede da Companhia e declaram, sob as penas da lei, que não foram condenados por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

Curitiba/PR, 06 de outubro de 2025.

Fernando Luiz Capoani - Diretor Presidente

Joel Xavier Junior - Diretor sem designação específica

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

ANEXO IV

TERMO DE POSSE DOS MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DATA, HORA E LOCAL: Aos 06 dias do outubro de 2025, às 10h, na sede da Companhia, localizada na Rua Inácio Wichnewski, nº 961, casa 26/28, Bairro Orleans, Curitiba – PR, CEP 82.310-420.

EMPOSSADO: **Fernando Luiz Capoani**, brasileiro, nascido em 02/12/1966, casado pelo regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.114.821-7 SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 604.648.109-06, residente e domiciliado na Rua Gutemberg, 270, Batel, Curitiba/PR, CEP 80420-030.

CARGO: PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

EMPOSSADO: **Sueli Aparecida Silveira Capoani**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, engenheira civil, nascida em 05/04/1965, RG 92615626/SESP-PR, CPF 062.011.798-28, residente e domiciliada na Rua Gutemberg, 270, Batel, Curitiba/PR, CEP 80420-030.

CARGO: CONSELHEIRO DE ADMINISTRAÇÃO

EMPOSSADO **Vinicius Silveira Capoani**, brasileiro, solteiro, administrador, nascido em 15/03/1992, RG 9.262.661-0/SESP-PR, CPF 046.065.509-45, residente e domiciliado na Rua Gutemberg, 270, Batel, Curitiba/PR, CEP 80420-030.

CARGO: CONSELHEIRO DE ADMINISTRAÇÃO

ATA DE NOMEAÇÃO: Ata de Assembleia Geral de Constituição

MANDATO: 2 anos a contar da data da Ata de Constituição.

DECLARAÇÃO DE POSSE: Os Conselheiros empossados comparecem nesta data à sede da Companhia e declaram, sob as penas da lei, que não foram condenados por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

Curitiba/PR, 06 de outubro de 2025.

Fernando Luiz Capoani

PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Sueli Aparecida Silveira Capoani

CONSELHEIRO DE ADMINISTRAÇÃO

Vinicius Silveira Capoani

CONSELHEIRO DE ADMINISTRAÇÃO

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

ANEXO V



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO – VALOR
CONTÁBIL**

A **BUILDING PROFITS SERVIÇOS CONTÁBEIS ESPECIALIZADOS S/S**, sociedade simples, com escritório à Rua Domingos Zanlorenzi, nº 28, 3º andar, Campo Comprido, Curitiba – PR, CEP 81.270-470, registrada no CRC – PR 009.793/O e inscrita no CNPJ/MF 30.341.639/0001-00, representada por seu sócio infra-assinado, **ALESSANDRO DARCI SOARES DE SOUZA**, brasileiro, contador, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (CPF/MF) sob o nº 836.242.609-87, e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Paraná sob o nº CRC/PR-043.885/O-5, com endereço na Rua Dr. Euzébio de Oliveira, 374, casa 6, Uberaba, CEP 81.570-140, na cidade de Curitiba – PR e correio eletrônico alessandro@bpcontabilidade.com.br, contratada pela **FJD ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Quatro Barras – PR, na Av. Vinte e Cinco de Janeiro, 48, bairro Centro, CEP 84.420-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 26.196.967/0001-84, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o NIRE 41208456761, em 19/09/2016, para avaliar o acervo líquido da **VISTA SÃO LOURENÇO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Curitiba – PR, na Rua Inácio Wichnewki, 961, Casa 26/28, bairro Orleans, CEP 82.310-420, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 56.166.974/0001-02, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o NIRE 41212725011, cujas quotas serão objeto de integralização em nova sociedade, em constituição.

O presente laudo de avaliação está resumido em seções, conforme a seguir demonstrado:

- Objetivos;
- Princípios e ressalvas;
- Metodologia Adotada e Sumário dos Trabalhos Realizados;
- Conclusão;

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**

- Anexos *(em fase de organização)*

I. OBJETIVOS

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo registrar a avaliação, pelo valor contábil, do acervo líquido da **VISTA SÃO LOURENÇO SPE LTDA.** para fins de integralização de quotas em nova sociedade, em constituição.

II. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

A elaboração deste trabalho obedeceu, criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais descritos a seguir:

- Os consultores da **BUILDING PROFITS SERVIÇOS CONTÁBEIS ESPECIALIZADOS S/S**, não têm interesse, direto ou indireto, nas sociedades envolvidas ou na operação, inexistindo qualquer circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesse para a emissão deste laudo.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores da **BUILDING PROFITS SERVIÇOS CONTÁBEIS ESPECIALIZADOS S/S**, as análises, opiniões e conclusões expressas no laudo, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- No presente laudo assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
- O relatório foi elaborado pela **BUILDING PROFITS SERVIÇOS CONTÁBEIS ESPECIALIZADOS S/S** e ninguém, a não ser seus próprios consultores, preparou a análise e respectivas conclusões.
- O presente relatório atende as especificações e critérios estabelecidos pela USPAP (*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*), pela Lei

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**

(em fase de organização)

das Sociedades por Ações, além das exigências impostas por diferentes órgãos e regulamentos, no que for aplicável, tais como: Ministério da Fazenda; Banco Central do Brasil, IBRACON – Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, RIR – Regulamento do Imposto de Renda.

- Os sócios e os administradores das sociedades envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das respectivas conclusões contidas neste trabalho.

III. METODOLOGIA ADOTADA E SUMÁRIO DOS TRABALHOS REALIZADOS

Fomos contratados pela **FJD ENGENHARIA LTDA.**, para determinação do acervo líquido da empresa **VISTA SÃO LOURENÇO SPE LTDA.**, na data base de 31/12/2024, pelo método de avaliação patrimonial – valor líquido contábil.

Dentro dos parâmetros definidos para elaboração da presente avaliação, a determinação do valor patrimonial – valor líquido contábil da **VISTA SÃO LOURENÇO SPE LTDA.**, para a data base de 31 de dezembro de 2024, baseia-se, também, em revisão limitada efetuada nas demonstrações contábeis da companhia, levantadas naquela data.

Esse procedimento foi realizado de acordo com as normas usuais de auditoria, obedecendo às disposições legais regulamentares, normativas e societárias que regem a matéria, dentro de “Princípios e Convenções de Contabilidade Geralmente Aceitos”, e conseqüentemente, inclui provas nos registros contábeis necessárias nas circunstâncias para o fim específico de determinar o valor patrimonial líquido contábil.

Estes exames constataram que tais registros e elementos achavam-se revestidos de todas as formalidades legais, inclusive quanto à observância de “Princípios e Convenções de Contabilidade Geralmente Aceitos” uniforme e consistentemente aplicados pela **VISTA SÃO LOURENÇO SPE LTDA.**, elaboradas de acordo com Lei das Sociedades por Ações, além das exigências impostas por diferentes órgãos e regulamentos, no que for aplicável, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, IBRACON — Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, -RIR — Regulamento de Imposto de Renda.

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A**
(em fase de organização)

Além disso, foram efetuadas as verificações nos livros e registros contábeis que deram origem ao Balanço Patrimonial da **VISTA SÃO LOURENÇO SPE LTDA.** bem como nos respectivos documentos que o originaram, ainda que em base de testes seletivos e em forma de amostragem.

IV. CONCLUSÃO

Após os devidos exames e verificações técnicas por nós efetuadas nas demonstrações da **VISTA SÃO LOURENÇO SPE LTDA.**, e com base nos dados referidos neste Laudo de Avaliação, consideramos que o valor líquido contábil da **VISTA SÃO LOURENÇO SPE LTDA.**, para fins de integralização de quotas pela **FJD ENGENHARIA LTDA.**, em nova sociedade, em constituição, para a data base de 31 de dezembro de 2024, é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), conforme demonstrado no ANEXO I e no demonstrativo abaixo:

Patrimônio Líquido Contábil em 31 de dezembro de 2024

<u>Descrição</u>	<u>Valores em Reais</u>
Capital Social Subscrito e Integralizado	R\$ 300.000,00 C
Total do Acervo Líquido Contábil	R\$ 300.000,00 C

V. ANEXO

Constitui parte integrante e indissociável deste laudo o documento elencado abaixo:

Anexo I – Balanço Patrimonial Societário da **VISTA SÃO LOURENÇO SPE LTDA.**, em 31 de dezembro de 2024.

E por ser esta a expressão do melhor de nosso entendimento técnico, firmamos o presente Laudo de Avaliação.

Curitiba – PR, 19 de setembro de 2025.

BUILDING PROFITS SERVIÇOS CONTÁBEIS ESPECIALIZADOS S/S
PR 009.793/O
ALESSANDRO DARCI SOARES DE SOUZA
Contador CRC PR 43.885/O-5

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE ANÔNIMA FECHADA
QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A
(em fase de organização)

ANEXO I (em reais)
VISTASÃO LOURENÇO SPE LTDA

CNPJ56.166.974/0001-02

BALANÇO PATRIMONIAL DO PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

ATIVO	R\$
CIRCULANTE	300.000,00
DISPONIBILIDADES	-
Caixa	-
Bancos	-
Aplicações	-
DIREITOS DE CURTO PRAZO	300.000,00
Adiantamentos a Fornecedores	-
Tributos a Recuperar	-
Estoque - Obras em Andamento	300.000,00
Outros Créditos	-
NÃO CIRCULANTE	-
INVESTIMENTOS	-
Investimentos Avaliados pelo Custo - SICREDI	-
TOTAL DO ATIVO	300.000,00
PASSIVO	R\$
CIRCULANTE	-
Obrigações Tributárias	-
Débitos com Pessoas Ligadas	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	300.000,00
Capital Social	300.000,00
Resultado do Exercício Atual	-
TOTAL DO PASSIVO	300.000,00



ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa QUARTZO CAPOANI REAL ESTATE SPE S.A consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
83624260987	
60464810906	
05518501919	
06201179828	
07299258978	
04606550945	