

NOVA CIDADE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ/MF nº. 31.282.478/0001-85

NIRE 32.300.021.182

Ata de Assembleia Geral Extraordinária

1 – DATA, HORA E LOCAL: Aos 16 (dezesesseis) dias de dezembro de 2025, às 10 (dez) horas, na sede social da **NOVA CIDADE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** (“Companhia”), localizado na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Avenida Florentino Avidos, nº 350, Parte, Pavimento 4, Parque Moscoso, CEP: 29.018-190.

2 – CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação ante a presença da totalidade dos acionistas da Companhia, nos termos do Art. 124, §4º da Lei nº 6.404/76.

3 – COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente – Os trabalhos foram presididos pelo **Sr. Américo Buaz Filho**, indicado pelos acionistas presentes, inscrito no CPF/MF sob o nº 238.220.907-00; Secretário – Os trabalhos foram secretariados pelo **Sr. Luiz Raphael Meriguetti Brotto**, inscrito no CPF/MF sob o nº 045.791.487-46.

4 – PRESENÇA DOS ACIONISTAS E INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA: O presidente da mesa declarou instalada a presente Assembleia, em primeira convocação, ante a presença dos acionistas representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinaturas infra e aquelas constantes do “Livro de Registro de Presença dos Acionistas”, em cumprimento ao disposto no Art. 125, da Lei nº 6.404/76.

5 – ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: **(a)** a distribuição de lucros acumulados até 30/11/2025, com base em balanço intercalar, nos termos da Cláusula 8ª, parágrafo primeiro do Estatuto Social; e **(b)** estabelecer prazo e condições de pagamento.

6 – DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia Geral Extraordinária, após exame, discussão e leitura de todos os itens mencionados na ordem do dia, os acionistas presentes, primeiramente, aprovaram, por unanimidade de votos, a lavratura da ata desta Assembleia em forma de sumário e, em seguida, deliberaram, por votos correspondentes à totalidade do capital social votante da Companhia, sem quaisquer ressalvas, o seguinte:

a) Aprovaram a distribuição dos lucros apurados até 30 de novembro de 2025, no valor de R\$ 13.458.906,00 (treze milhões quatrocentos e cinquenta e oito mil e novecentos e seis reais), que será distribuído proporcionalmente às Acionistas, nos seguintes valores: R\$ 8.160.135,00 (Oito milhões, cento e sessenta mil, cento e trinta e cinco reais) para a Acionista **BUAIZ IMOBILIÁRIA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A**; R\$ 4.485.853,00 (Quatro milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e três reais) para a Acionista **POTRA PARTICIPAÇÕES LTDA**; e R\$ 812.918,00 (Oitocentos e doze mil, novecentos e dezoito reais) para a Acionista **MECA IMOBILIÁRIA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA**;

NOVA CIDADE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ/MF nº. 31.282.478/0001-85

NIRE 32.300.021.182

Ata de Assembleia Geral Extraordinária

b) Aprovaram o pagamento em parcelas a serem pagas até 31 de dezembro de 2028, observada a disponibilidade financeira da Companhia, afastando expressamente a aplicação do prazo de 60 (sessenta) dias previsto no §3º do art. 205 da Lei nº 6.404/1976;

c) Autorizaram dar o mesmo tratamento ao resultado obtido no período de 01/12/2025 a 31/12/2025, caso seja apurado resultado positivo;

d) ratificar as distribuições proporcionais ocorridas no exercício de 2025 no montante de R\$ 485.040,00 (Quatrocentos e oitenta e cinco mil e quarenta reais) para a Acionista **BUAIZ IMOBILIÁRIA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A**; R\$ 266.640,00 (Duzentos e sessenta e seis mil, seiscentos e quarenta reais) para a Acionista **POTRA PARTICIPAÇÕES LTDA**; e R\$ 48.320,00 (Quarenta e oito mil, trezentos e vinte reais) para a Acionista **MECA IMOBILIÁRIA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**;

e) Autorizaram que presente Ata poderá ser complementada para especificar os valores a serem atribuídos às Acionistas, os quais serão apurados com base no Balanço Patrimonial a ser encerrado em 31/12/2025;

f) Autorizar a prática de todos os atos necessários para cumprimento das deliberações ora aprovadas.

6.1. A presente deliberação está integralmente abrangida pela isenção aplicável aos lucros apurados até 31/12/2025, nos termos da Lei nº 15.270/2025.

7- DEMAIS COMENTÁRIOS. LEITURA E LAVRATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como não houve manifestação dos presentes, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata no livro próprio, a qual, reaberta a sessão, foi lida, achada conforme e por todos os presentes assinada.

10 – ASSINATURAS: Mesa: Américo Buaiz Filho – Presidente; e Luiz Raphael Meriguetti Brotto – Secretário. Acionistas presentes: (i) Buaiz Imobiliária Participações e Investimentos S.A., por seu administrador, Sr. Américo Buaiz Filho; e (ii) Potra Participações Ltda., por seu administrador, Sr. Ricardo Abreu Sodré Civita; e (iii) Meca Imobiliária Participações e Investimentos Ltda., por seu administrador, Sr. Americo Buaiz Filho.

NOVA CIDADE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ/MF nº. 31.282.478/0001-85

NIRE 32.300.021.182

Ata de Assembleia Geral Extraordinária

A presente ata é cópia fiel da original lavrada no Livro de Atas de Assembleias Gerais da Companhia. A Companhia não tem Conselho Fiscal em funcionamento, sendo a presente Ata lavrada na forma do Artigo 130, § 1º da Lei nº 6.404/76.

Vitória (ES), 16 de dezembro de 2025.

Mesa:

Américo Buaiz Filho
Presidente

Luiz Raphael Meriguetti Brotto
Secretário

Acionistas Presentes:

BUAIZ IMOBILIÁRIA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A
(neste ato representada por seu diretor, Sr. Americo Buaiz Filho)

POTRA PARTICIPAÇÕES LTDA.
(neste ato, representada por seu administrador, Sr. Ricardo Abreu Sodré Civita)

MECA IMOBILIÁRIA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.
(neste ato representada por seu administrador, Sr. Americo Buaiz Filho)

NOVA CIDADE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ/MF nº. 31.282.478/0001-85

NIRE 32.300.021.182

Ata de Assembleia Geral Extraordinária

LISTA DE PRESENCIA DOS ACIONISTAS

- 1) BUAIZ IMOBILIÁRIA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A.....24.619.438 ações**
ordinárias nominativas, não conversíveis, sem valor nominal.
Empresa regularmente constituída com sede na Av. Presidente Florentino Avidos, nº 350, Pavimento 05, Parque Moscoso, Vitória/ES, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.896.873/0001-80.
- 2) POTRA PARTICIPAÇÕES LTDA..... 13.534.807 ações**
ordinárias nominativas, não conversíveis, sem valor nominal.
Empresa regularmente constituída com sede na Rua Butantã, nº 500, conjunto 62, parte, Pinheiros, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 32.146.956/0001-92.
- 3) MECA IMOBILIÁRIA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.....2.452.636 ações**
ordinárias nominativas, não conversíveis, sem valor nominal.
Empresa regularmente constituída com sede na Av. Presidente Florentino Avidos, nº 350, pavimento 4, Parque Moscoso, Vitória/ES, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.542.133/0001-46.

TOTAL: **40.606.881**

Mesa:

Americo Buaiz Filho
Presidente

Luiz Raphael Meriguetti Brotto
Secretário

NOVA CIDADE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ/MF nº. 31.282.478/0001-85

NIRE 32.300.021.182

Ata de Assembleia Geral Extraordinária

ANEXO I

**da Ata de Assembleia Geral Extraordinária NOVA CIDADE EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES S/A, realizada em 16/12/2025**

**Balço Patrimonial e Demonstração de Resultado do Exercício encerrado
intermediariamente em 30.11.2025**

NOVA CIDADE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**CNPJ : 31.282.478/0001-85**

Balanços patrimoniais - 30 de novembro de 2025 e dezembro de 2024

(Valores expressos em reais - R\$)

Ativo	30/11/2025	31/12/2024
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	1.546.274	24.949
Contas a receber	5.186.992	737.685
Clientes	11.550.856	7.237.685
Clientes área imobiliária	29.368.299	31.410.286
Redutora clientes área imobiliária	-35.732.164	-37.910.286
Estoques	27.729.796	28.648.165
Lotes	3.526.157	3.526.157
Benfeitorias em terrenos	20.727.021	20.727.021
Cyan Ocean Front	3.476.617	4.394.986
Outros créditos	843.800	0
Outros valores realizáveis	843.800	0
Impostos a Recuperar	58.856	100.952
Total do ativo circulante	35.365.718	29.511.751
Ativo não circulante	-	-
Realizável a Longo Prazo	5.887.410	-
Despesas Antecipadas	-	-
Mútuo	5.887.410	-
Mútuo com empresa coligada	5.887.410	-
Imobilizado	-	-
Imobilizado em formação	-	-
Total do ativo não circulante	5.887.410	-
Total do ativo	41.253.128	29.511.751

Américo Buaiz Filho
Diretor-Presidente

Passivo	30/11/2025	31/12/2024
Passivo circulante		
Fornecedores nacionais	5.500	3.942
Obrigações fiscais e tributárias	170.475	59.351
Outros passivos	-	4.777.887
Adiantamentos clientes	-	4.777.887
Dividendos a distribuir	13.458.906	0
Total do passivo circulante	13.634.881	4.841.180
Passivo não circulante		
Impostos a recolher	391.749	0
Impostos a recolher	391.749	0
Total do passivo não circulante	391.749	0
Patrimônio líquido		
Capital social	26.199.051	26.199.051
Reservas de capital	200.000	200.000
Adiantamento futuro aumento capital	200.000	200.000
Reservas de lucros	827.447	-1.728.480
Lucros do exercício	0	0
Adiantamento dist. dividendos	0	0
Prejuízos acumulados	0	-1.728.480
Ajuste de exercícios anteriores	0	0
Reservas de lucros	827.446	0
Total do patrimônio líquido	27.226.498	24.670.571
Total do passivo e patrimônio líquido	41.253.128	29.511.751

Edineia Américo Zappe Calmon
CRC:ES-012381/O-8
Contadora

NOVA CIDADE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**CNPJ : 31.282.478/0001-85**

Balanços patrimoniais - 30 de novembro de 2025 e dezembro de 2024

(Valores expressos em reais - R\$)

	30/11/2025	31/12/2024
Receita bruta de vendas e serviços	21.927.669	1.575.797
(-) Deduções tributárias	-810.458	-110.004
Receita líquida de vendas e serviços	21.117.211	1.465.793
Custo das vendas e serviços prestados	-918.369	-68.792
Lucro bruto	20.198.842	1.397.001
Despesas operacionais Gerais e administrativas	-3.178.854	-3.559.698
Outras Receitas	179.584	202.498
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos	17.199.572	-1.960.199
Resultado financeiro	161.983	758.827
Receitas financeiras	299.088	781.813
Despesas financeiras	-137.105	-22.986
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	17.361.555	-1.201.372
Imposto de renda e contribuição social	-812.628	-527.108
Lucro líquido do exercício	16.548.928	-1.728.480

Américo Buaiz Filho
Diretor-Presidente

Edineia Américo Zappe Calmon
CRC:ES-012381/O-8
Contadora