



JUCESP PROTOCOLO
2.869.326/24-5



LUAR PARTICIPAÇÕES S/A

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2024

DATA: 19 de novembro de 2024, às 10,00 horas.

LOCAL: Sede social à Avenida Jurucê, n.º 185, Apto. 11, Bairro Moema, CEP- 04080-010, na Capital do Estado de São Paulo.

SUBSCRITORES: **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG n.º 8.972.153-6/SSP-SP e CPF n.º 898.725.928-53, residente e domiciliado à Avenida Jurucê, n.º 185, Apto. 11, Bairro Moema, CEP- 04080-010, na Capital do Estado de São Paulo; e

LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, professora, portadora da Carteira de Identidade RG n.º 5.933.333-9/SSP-SP e CPF n.º 014.412.268-50, residente e domiciliada à Avenida Jurucê, n.º 185, Apto 11, Bairro Moema, CEP- 04080-010, na Capital do Estado de São Paulo, na Capital do Estado de São Paulo.

PRESENÇA: Subscritores representando a **TOTALIDADE** do capital subscrito, dispensada a publicação dos Editais de Convocação, de acordo com o art. 124, parágrafo 4.º, da Lei n.º 6.404, de 15.12.76.

MESA DIRETORA: **Presidente: ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR**

Secretária: LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA

- ORDEM DO DIA:**
- a) Finalidade da Assembleia;
 - b) Subscrição de ações;
 - c) Nomeação de Empresa Avaliadora;
 - d) Apreciação do Laudo de Avaliação;
 - e) Estatuto Social;
 - f) Eleição da Diretoria; e
 - g) Outros assuntos de interesse social.

DELIBERAÇÕES:

- 1 -

Abertos os trabalhos, a Senhora Presidente esclareceu que a presente Assembleia tinha por finalidade precípua a constituição de uma sociedade anônima, de capital fechado, regida pela Lei n.º 6.404, de 15.12.76.

- 2 -

Preenchidos os requisitos preliminares da constituição, verificou-se que o "**Boletim de Subscrição**" a que alude o art. 85, da Lei n.º 6.404, de 15.12.76 foi devidamente preenchido e o capital social de **R\$ 8.763.548,00 (oito milhões, setecentos e sessenta e três mil, quinhentos e quarenta e oito reais)** foi totalmente subscrito, cuja integralização se fará neste ato mediante **conferência de bens imóveis e quotas sociais BEVILACQUA & SANCHES PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede social à Rua José Antonio Coelho, n.º 663, Bairro Vila Mariana, CEP- 04011-061, na Capital do Estado de São Paulo, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.227.398.539, em sessão de 07.03.2013 e inscrita no CNPJ sob n.º 17.817.766/0001-66 de propriedade dos subscritores **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR** e **LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA**, tudo conforme o "Boletim de Subscrição" que ficará fazendo parte integrante da presente ata.

- 3 -

Havendo a aprovação unânime quanto à forma de sua integralização, o Senhor Presidente disse que, de acordo com o que preceitua o art. 8.º, da Lei n.º 6.404, de 15.12.76, a Assembleia deveria nomear a empresa avaliadora que iria proceder a avaliação dos bens oferecidos para a integralização do capital social, cuja indicação recaiu sobre a seguinte sociedade:



MASTER ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA., com sede social à Av. Angélica, n.º 1.757, cj. 32, bairro Higienópolis, CEP 01227-200, na Capital do Estado de São Paulo, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n.º 35.229.906.108 e CNPJ n.º 24.867.143/0001-63, inscrita no CRC sob n.º 2SP048233, neste ato representada por seu **sócio administrador MARCELO COLANERI KITASUA**, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG n.º 13.091.438-1/SSP-SP e CPF n.º 076.356.538-57, residente e domiciliado à Rua Itacolomi, n.º 576, apt.º 41, bairro Higienópolis, CEP 01239-020, na Capital do Estado de São Paulo e firmado pela **perita responsável SANDRA CRISTINA D'AVILA KITASUA**, brasileira, casada, portadora da Carteira de Identidade RG n.º 18.360.373-4/SSP-SP e CPF n.º 095.487.738-13, engenheira civil inscrita no CREA sob n.º 193.812/D e contadora inscrita no CRC/SP sob n.º SP-313844/0-8, residente e domiciliada à Rua Itacolomi, n.º 576, apt.º 41, bairro Higienópolis, CEP 01239-020, na Capital do Estado de São Paulo.

- 4 -

A empresa avaliadora, na pessoa da perita responsável estava representada no recinto, foi consultada e disse que já previamente tinha sido incumbida de avaliar os bens imóveis dos subscritores, e, uma vez aceito o encargo proposto, declarou que já tinha elaborado o **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, obedecendo estritamente os preceitos estabelecidos pelo art. 8.º, da Lei n.º 6.404/76, sendo o critério usado para a avaliação dos bens imóveis o seu exame de toda documentação e registro nas circunscrições imobiliárias e utilizando-se dos elementos comparativos do imóvel avaliado pelo preço de custo e aquisição e constante da declaração de renda dos subscritores na data de sua incorporação e as quotas sociais, foi o exame detalhado das demonstrações financeiras, relatório da diretoria, demonstrações das mutações, balanço e equivalência patrimonial.

- 5 -

O Senhor Presidente consultou os subscritores se necessitavam de alguns esclarecimentos quanto à avaliação ora processada e como não houvesse qualquer manifestação em contrário, deu-se por aprovado o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em todos os seus termos, ficando, doravante definitivamente incorporado ao capital social os bens imóveis e quotas sociais, descritos com minúcia, características e valores no referido **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, que ficará fazendo parte integrante da presente ata.

- 6 -

Os subscritores, ora conferentes declaram que os imóveis descritos no **LAUDO DE AVALIAÇÃO** e conferidos à sociedade estão isentos de quaisquer ônus e que não recaem sobre eles, ações de direito real ou pessoal, ou, ações reipersecutórias que possam afetá-los, estando quites com as obrigações condominiais e não estarem incursos nas restrições da Lei da Previdência.



- 7 -

Assim, tendo sido cumpridos todos os requisitos preliminares da constituição da sociedade, o Senhor Presidente disse que tinha em mãos o projeto do Estatuto Social que, submetido à apreciação dos subscritores foi aprovado por unanimidade com a seguinte redação:

ESTATUTO SOCIAL

I - DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, OBJETO SOCIAL E DURAÇÃO

Art. 1.º - **LUAR PARTICIPAÇÕES S/A**, é uma empresa que se regerá pelo presente Estatuto, pela Lei n.º 6.404, de 15.12.76 e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Art. 2.º - A sociedade tem sede social à Avenida Jurucê, n.º 185, Apto. 11, Bairro Moema, CEP- 04080-010, na Capital do Estado de São Paulo, podendo abrir e fechar filiais ou escritórios em todos os pontos do território nacional ou no exterior, a critério da Diretoria.

Art. 3.º - A sociedade tem por objeto social a administração de bens próprios e a participação em outras empresas - holdings de instituições não financeiras - **CNAE - 6462-0/00**, a compra e venda de imóveis próprios - **CNAE 6810-2/01** e o aluguel de bens imóveis próprios - **CNAE 6810-2/02**.

Art. 4.º - A sociedade terá prazo de duração indeterminado.

II - CAPITAL SOCIAL

Art. 5.º - O capital social é de **R\$ 8.763.548,00 (oito milhões, setecentos e sessenta e três mil, quinhentos e quarenta e oito reais)**, representado por **8.763.548 (oito milhões, setecentos e sessenta e três mil, quinhentos e quarenta e oito)** ações ordinárias nominativas, com direito a voto.

Art. 6.º - Cada ação ordinária nominativa dará direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

III - ADMINISTRAÇÃO

Art. 7.º - A sociedade será administrada por uma Diretoria composta de 2 (dois) membros, de 01 (um) Diretor Presidente e 01 (um) Diretor Vice-Presidente, com mandato de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Art. 8.º - Nos casos de ausência ou impedimentos temporários os Diretores substituir-se-ão mutuamente.

Parágrafo 1.º - Os Diretores permanecerão nos respectivos cargos e no pleno exercício de suas funções até que seus sucessores sejam empossados, exceto em casos de renúncia ou destituição.

Parágrafo 2.º - Os Diretores serão investidos nos seus cargos mediante termo lavrado e assinado no livro de Atas de Reunião de Diretoria, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados de sua eleição.

Art. 9.º - Nas hipóteses de ausência ou impedimento definitivo de qualquer Diretor ou mesmo ocorrendo renúncia de tal cargo será eleito novo Diretor por Assembleia Geral, dentro de 15 (quinze) dias a contar do evento que originou a sua ausência ou impedimento, cuja gestão terminará no prazo de gestão do anterior substituído.

Art. 10 - Compete ao **Diretor Presidente isoladamente**, administrar todos os negócios sociais, representando a sociedade ativa e passivamente, com os mais amplos, gerais e ilimitados poderes, em juízo ou fora dele, inclusive perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais e outras entidades de direito público, praticar, enfim, todos e quaisquer atos que julgar necessário para o bom andamento dos negócios sociais, inclusive a compra, venda e locação de bens imóveis ou alienação de bens do ativo imobilizado, independentemente de autorização da Assembleia Geral.

Art. 11 - Compete ao Diretor Vice-Presidente substituir o Diretor Presidente e vice-versa nas suas ausências e impedimentos definitivos que deverão ser registradas no livro de Atas das Reuniões de Diretoria.

Art. 12 - As procurações deverão ser assinadas **isoladamente** pelo Diretor Presidente, especificando-se claramente os poderes e deverão estabelecer os prazos conferidos aos mandatários, exceto as procurações "ad-judicia" que poderão ser por prazo indeterminado.

Art. 13 - A remuneração dos membros da Diretoria será fixada pela Assembleia Geral.

IV - CONSELHO FISCAL

Art. 14 - O Conselho Fiscal poderá ou não ser eleito, conforme decisão da Assembleia Geral, que poderá ter a característica de funcionamento não permanente, composto de 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes, permitida a reeleição.

Parágrafo único - O Conselho Fiscal terá a remuneração que for estabelecida pela Assembleia Geral.

V - ASSEMBLEIA GERAL

Art. 15 - A Assembleia Geral dos Acionistas reunir-se-á ordinariamente nos 4 (quatro) primeiros meses após o término do exercício social e extraordinariamente sempre que os interesses sociais exigirem.

Art. 16 - A Assembleia Geral será presidida por um acionista escolhido pelos presentes e secretariada por pessoa escolhida pelo Presidente.

VI - EXERCÍCIO SOCIAL

Art. 17 - O exercício social coincidirá com o ano civil, devendo ser levantado o balanço geral e demais demonstrações financeiras em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo único - A Diretoria poderá determinar o levantamento de demonstrações financeiras intermediárias sempre que julgar conveniente. Os resultados apurados nestes balanços poderão ser destinados para distribuições ou antecipações de dividendos intermediários ou para outras aplicações a critério da Assembleia Geral dos Acionistas.

Art. 18 - Do lucro líquido apurado em cada balanço serão destinados:

- a) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição de reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social.
- b) O saldo, se houver, terá a destinação que a Assembleia estabelecer.

VII - LIQUIDAÇÃO

Art. 19 - A sociedade entrará em liquidação nos casos previstos em lei, observadas as normas legais pertinentes, cabendo a Assembleia estabelecer o modo de sua liquidação.

VIII - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 20 - Os casos omissos no presente Estatuto serão regidos pela legislação em vigor pertinente à matéria.

IX - FORO

Art. 21 - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja."

- 8 -

Uma vez aprovado o Estatuto Social, foi efetuada a eleição dos **DIRETORES**, com mandato de 3 (três) anos, verificando-se o seguinte resultado:

DIRETOR PRESIDENTE: ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 8.972.153-6/SSP-SP e CPF nº 898.725.928-53, residente e domiciliado à Avenida Jurucê, n.º 185, Apto. 11, Bairro Moema, CEP- 04080-010, na Capital do Estado de São Paulo; e

DIRETORA VICE-PRESIDENTE: LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, professora, portadora da Carteira de Identidade RG nº 5.933.333-9/SSP-SP e CPF nº 014.412.268-50, residente e domiciliada à Avenida Jurucê, n.º 185, Apto 11, Bairro Moema, CEP- 04080-010, na Capital do Estado de São Paulo, na Capital do Estado de São Paulo.

- 9 -

Os Diretores ora eleitos **tomam posse**, desde já, nos seus respectivos cargos e se comprometem a assinar o termo de posse no "**livro de atas da reunião de diretoria**" dentro do prazo previsto no art. 149, da Lei n.º 6.404, de 15.12.76 e a Assembleia fixou os honorários mensais da Diretoria, de acordo com a legislação em vigor.

- 10 -

Os Diretores eleitos declaram, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade.

- 11 -


Quanto ao funcionamento do Conselho Fiscal, dada a sua facultatividade, a Assembleia deliberou pela sua não instalação.







ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a Senhora Presidente ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e como ninguém se manifestou declarou suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, que após lida e aprovada, vai assinada por todos os subscritores.

São Paulo, 19 de novembro de 2024.


ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR - Presidente


LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA
Secretária

SUBSCRITORES:

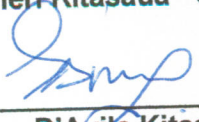

ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR


LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA

EMPRESA AVALIADORA:

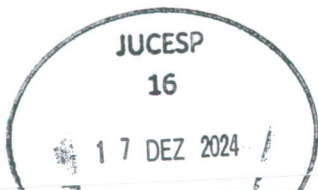
MASTER ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA.



Marcelo Colaneri Kitasaua - Sócio Administrador


Sandra Cristina D'Avila Kitasaua - Perita Responsável

“Visto do Advogado” – Lei nº 8.906/94


Marcelo Colaneri Kitasaua
CPF 076.356.538-57
OAB/SP Nº 97.581



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SDCESP
NINE S/A

MARINA CENTURION DARDAN
SECRETÁRIA GERAL EM EXERCÍCIO
CENTRO O REGISTRO SOB O NÚMERO
3530065346-7

JUCESP

LUAR PARTICIPAÇÕES S/A

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Subscrição de **R\$ 8.763.548,00 (oito milhões, setecentos e sessenta e três mil, quinhentos e quarenta e oito reais)**, efetuada pelos subscritores na constituição do capital social da empresa **LUAR PARTICIPAÇÕES S/A**, em organização, com a emissão de **8.763.548 (oito milhões, setecentos e sessenta e três mil, quinhentos e quarenta e oito)** ações ordinárias nominativas.

Subscritores:

ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR, brasileiro, casado sob regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 8.972.153-6/SSP-SP e CPF nº 898.725.928-53, residente e domiciliado à Avenida Jurucê, n.º 185, Apto 11, Bairro Moema, CEP- 04080-010, na Capital do Estado de São Paulo; e

Bens Imóveis	R\$ 2.402.524,00
Quotas Sociais	R\$ 3.958.500,00
Total	R\$ 6.361.024,00

LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, professora, portadora da Carteira de Identidade RG nº 5.933.333-9/SSP-SP e CPF nº 014.412.268-50, residente e domiciliada à Avenida Jurucê, n.º 185, Apto. 11, Bairro Moema, CEP- 04080-010, na Capital do Estado de São Paulo, na Capital do Estado de São Paulo.

Bens Imóveis	R\$ 2.402.524,00
Total	R\$ 2.402.524,00
Total Geral das Subscrições:	R\$ 8.763.548,00

São Paulo, 19 de novembro de 2024.


ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR


LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA

LUAR PARTICIPAÇÕES S/A

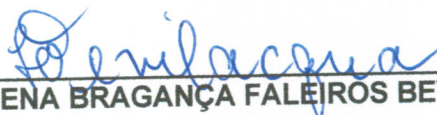
TERMO DE POSSE

Tomam posse nesta data, eleitos pela Assembleia Geral de Constituição, **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 8.972.153-6/SSP-SP e CPF nº 898.725.928-53, residente e domiciliado à Avenida Jurucê, n.º 185, Apto 11, Bairro Moema, CEP- 04080-010, na Capital do Estado de São Paulo; e **LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, professora, portadora da Carteira de Identidade RG nº 5.933.333-9/SSP-SP e CPF nº 014.412.268-50, residente e domiciliada à Avenida Jurucê, n.º 185, Apto 11, Bairro Moema, CEP- 04080-010, na Capital do Estado de São Paulo, **eleitos para exercerem os cargos de Diretor Presidente e Diretora Vice-Presidente respectivamente**, de acordo com o art. 149, da Lei n.º 6.404, de 15.12.76

São Paulo, 19 de novembro de 2024.



ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR



LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA

LUAR PARTICIPAÇÕES S/A

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 8.972.153-6/ SSP-SP e CPF nº 898.725.928-53, residente e domiciliado à Avenida Jurucê, n.º 185, Apto. 11, Bairro Moema, CEP- 04080-010, na Capital do Estado de São Paulo; e **LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, professora, portadora da Carteira de Identidade RG nº 5.933.333-9/SSP-SP e CPF nº 014.412.268-50, residente e domiciliada à Avenida Jurucê, n.º 185, Apto 11, Bairro Moema, CEP- 04080-010, na Capital do Estado de São Paulo, na Capital do Estado de São Paulo, ***eleitos para exercerem os cargos de Diretor Presidente e Diretora Vice-Presidente respectivamente, DECLARAM***, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercerem a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade.

São Paulo, 19 de novembro de 2024.



ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR



LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA

MASTER ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA.
AV. ANGÉLICA, Nº. 1.757 - CJ. 32 - HIGIENÓPOLIS - CEP-01227-200 - SÃO PAULO/SP
TEL - 11 - 3214-2668
Celular - 11 - 95054-9551
e-mail: mckitasaua@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO

MASTER ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA., com sede social à Av. Angélica, n.º 1.757, cj. 32, bairro Higienópolis, CEP 01227-200, na Capital do Estado de São Paulo, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n.º 35.229.906.108 e CNPJ n.º 24.867.143/0001-63, inscrita no CRC sob n.º 2SP048233, neste ato representada por seu **sócio administrador MARCELO COLANERI KITASUA**, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG n.º 13.091.438-1/SSP-SP e CPF n.º 076.356.538-57, residente e domiciliado à Rua Itacolomi, n.º 576, apt.º 41, bairro Higienópolis, CEP 01239-020, na Capital do Estado de São Paulo e firmado pela **perita responsável SANDRA CRISTINA D'AVILA KITASUA**, brasileira, casada, portadora da Carteira de Identidade RG n.º 18.360.373-4/SSP-SP e CPF n.º 095.487.738-13, engenheira civil inscrita no CREA sob n.º 193.812/D e contadora inscrita no CRC/SP sob n.º SP-313844/0-8, residente e domiciliada à Rua Itacolomi, n.º 576, apt.º 41, bairro Higienópolis, CEP 01239-020, na Capital do Estado de São Paulo;

empresa nomeada pela Ata da Assembleia Geral de Constituição da sociedade denominada **LUAR PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede social à Avenida Jurucê, n.º 185, Apto. 11, Bairro Moema, CEP- 04080-010, na Capital do Estado de São Paulo, com o fim específico de avaliar os bens imóveis e quotas sociais dos subscritores **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG n.º 8.972.153-6/SSP-SP e CPF n.º 898.725.928-53, residente e domiciliado à Avenida Jurucê, n.º 185, Apto. 11, Bairro Moema, CEP- 04080-010, na Capital do Estado de São Paulo; e **LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, professora, portadora da Carteira de Identidade RG n.º 5.933.333-9/SSP-SP e CPF n.º 014.412.268-50, residente e domiciliada à Avenida Jurucê, n.º 185, Apto. 11, Bairro Moema, CEP- 04080-010, na Capital do Estado de São Paulo, na Capital do Estado de São Paulo, tendo concluído o seu trabalho, apresenta o Laudo de Avaliação nos seguintes termos:

I - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente **LAUDO** tem por finalidade avaliar os bens **imóveis e quotas sociais** dos subscritores **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR** e **LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA**, para a integralização do capital social da empresa **LUAR PARTICIPAÇÕES S/A**.

u
z

II - ELEMENTOS AVALIADOS

A - Os *bens imóveis* conferidos pelos subscritores **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR** e **LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA** são os seguintes:

01. Matrícula 13.553 – 01 (um) imóvel consistente do **APARTAMENTO Nº 111**, localizado no 11º andar, do Edifício Rio Ave, situado à Avenida Jacutinga, nº 579, Indianópolis, 24º Subdistrito. **UM APARTAMENTO**, com a área útil de 124,50m², área comum de 28,007m², totalizando a área de 152,507m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 29,50m².

Dito imóvel foi havido através da Escritura de 24 de novembro de 2023, do Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do Distrito de Parelheiros, desta Capital (Livro 678, Pág. 393), pelo preço de R\$ 1.153.000,00 (um milhão, cento e cinquenta três mil reais) sendo vendedores **ARNALDO JUROWSKY** e sua mulher **FANY JUROWSKY**. Está registrado no 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo sob matrícula 13.553; cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob contribuinte nº 041.142.0091-6 e que os subscritores **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR** e **LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA** conferem à sociedade pelo valor R\$ 1.455.190,56 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, cento e noventa reais e cinquenta e seis centavos).

02. Matrícula 13.554 - 01 (um) imóvel consistente da **VAGA Nº 11 (Duplo)** localizada na garagem situada no sub-solo do Edifício Rio Ave, situado à Avenida Jacutinga nº 579, Indianópolis - 24º Subdistrito. **UMA VAGA** com a área privativa de 44,231m² e a fração ideal no terreno de 8,566m².

Dito imóvel foi havido através da Escritura de 24 de novembro de 2023, do Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do Distrito de Parelheiros, desta Capital (Livro 678, Pág. 393), pelo preço de R\$ 217.000,00 (duzentos e dezessete mil reais) sendo vendedores **ARNALDO JUROWSKY** e sua mulher **FANY JUROWSKY**. Está registrado no 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo sob matrícula 13.554; cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob contribuinte nº 041.142.0115-7 e que os subscritores **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR** e **LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA** conferem à sociedade pelo valor de R\$ 217.000,00 (duzentos e dezessete mil reais).

03. Matrícula 225.741 – 01 (um) imóvel consistente do **APARTAMENTO Nº 71**, localizado no 7º andar, do **EDIFÍCIO SABIÁ**, situado na Avenida Sabiá, nº 621, em Indianópolis - 24º Subdistrito. **UM APARTAMENTO** com as áreas: útil de 78,20m², comum de 21,80m², total de 100,00m², correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns do edifício a fração ideal de 15,634m² ou 1,5634%.

W
E

Dito imóvel foi havido através da Escritura de 31 de outubro de 2017, do Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do Distrito de Parelheiros, desta Capital (Livro 549, Pág. 229), pelo preço de R\$ 535.000,00 (quinhentos e trinta e cinco mil reais) sendo vendedores **MARINALVA DE FRAIA SOUZA SANTOS** e seu marido **MARCIO LUIZ DE SOUZA SANTOS** e **CARLOTA DURAN POCH DE FRAIA**. Está registrado no 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo sob matrícula 225.741; cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob contribuinte nº 041.122.0191-5 e que os subscritores **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR** e **LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA** conferem à sociedade pelo valor R\$ 738.900,01 (setecentos e trinta e oito mil, novecentos reais e um centavo).

04. Matrícula 13.962 – 01 (um) imóvel consistente da Vaga na garagem coletiva nº 1 ou na garagem coletiva nº 2 localizadas no sub-solo e parte do andar térreo do Edifício Sabiá, situado à Avenida Sabiá nº 621, em Indianópolis - 24º Subdistrito. **UMA VAGA INDIVIDUAL E INDETERMINADA NA GARAGEM** com a área útil e total de 23,00m² e uma fração ideal no terreno de 3,596m² ou 0,3596%. Sendo que o Edifício acha-se construído no terreno objeto de incorp. 265.

Dito imóvel foi havido através da Escritura de 31 de outubro de 2017, do Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do Distrito de Parelheiros, desta Capital (Livro 549, Pág. 229), pelo preço de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) sendo vendedores **MARINALVA DE FRAIA SOUZA SANTOS** e seu marido **MARCIO LUIZ DE SOUZA SANTOS** e **CARLOTA DURAN POCH DE FRAIA**. Está registrado no 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo sob matrícula 13.962; cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob contribuinte nº 041.122.0346-2 e que os subscritores **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR** e **LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA** conferem à sociedade pelo valor R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).

05. Matrícula 127.082 – 01 (um) imóvel consistente de **UMA CASA** situada na Rua Cajaíba, nº 174, no 19º Subdistrito – Perdizes, e seu respectivo terreno medindo 10,00m de frente, com igual largura nos fundos, por 20,00m. da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando de um lado com propriedade de José Leone, de outro lado com propriedade de Sydnei de Almeida Coimbra e, pelos fundos com quem de direito

Av. 2 - Pela Carta de Adjudicação a ser registrada sob nº 3, é feita a presente averbação, para constar que a casa nº 174 da Rua Cajaíba, objeto desta matrícula confronta, atualmente, pelo lado direito com o imóvel nº 170, no lado esquerdo com o imóvel nº 176, da Rua Cajaíba, e, nos fundos, com parte do imóvel nº 1283, da Rua Cayowaá, conforme prova a Planta de Setor Fiscal, Setor 012, quadra 084, emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo.

Dito imóvel foi havido através da Escritura de 14 de julho de 2022 (livro 651, página 098) do Tabelião de Notas do Distrito de Parelheiros, desta Capital (Livro 549, Pág. 229), pelo preço de R\$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil reais) sendo vendedores **IVAN RUSSEFF** e sua esposa **MARISA MEIRA RUSSEFF** e **CENIRA RUSSEFF VIANA** e seu marido **ELNATAN BORGES VIANA**. Está registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da

lu

z

Capital do Estado de São Paulo sob matrícula 127.082; cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob contribuinte nº 012.084.0027-4 e que os subscritores **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR** e **LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA** conferem à sociedade pelo valor **R\$ 1.324.021,52 (um milhão, trezentos e vinte e quatro mil, vinte e um reais e cinquenta e dois centavos)**.

06. Matrícula 98.560 – 01 (um) imóvel consistente do **APARTAMENTO Nº 11**, localizado no 1º andar do **EDIFÍCIO PLAZA I**, situado à Avenida Jurucê, nº 185, esquina com a Alameda dos Jurupis, em Indianópolis – 24º Subdistrito. **UM APARTAMENTO**, com a área útil de 211,70m², área comum de garagem (03 vagas indeterminadas) de 104,19m², área comum de 87,50m², e a área total construída de 403,39m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,3024% no terreno do condomínio, ficando-lhe reservado o direito de usar com exclusividade uma área considerada de uso comum com 20,75m².

Dito imóvel foi havido através da Escritura de 06 de junho de 1997, do Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do Distrito de Parelheiros, desta Capital (Livro 214, fls. 135), pelo preço de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) sendo vendedores **APARECIDA ROSELI RIZZARDI SORRENTINO** e seu marido **ARMANDO SALVADOR SORRENTINO**. Está registrado no 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo sob matrícula 98.560; cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob contribuinte nº 041.187.0036-0 e que os subscritores **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR** e **LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA** conferem à sociedade pelo valor **R\$ 405.108,71 (quatrocentos e cinco mil, cento e oito reais e setenta e um centavos)**.

07. Matrícula 45.824 - 01 (um) imóvel consistente do TERRENO lançado sob o nº 362, da Avenida Adelino Tavares, localizado no bairro Barra do Sahy, Distrito de Maresias, neste Município, iniciando no ponto 1, de coordenadas UTM, X=429.547,0710 e Y=7.370.789,7855, na divisa com o imóvel nº 332 da referida via pública (inscrição municipal nº 3133.114.3229.0603.000), distante 110,64m do alinhamento da Rua Geraldo Marques; daí segue com azimute de 218º12'45", numa distância de 10,27m, confrontando com o referido alinhamento do lado par da Avenida Adelino Tavares, até atingir o ponto 2, de coordenadas UTM, X=429.540,7195 e Y=7.370.871,7178; daí deflete à direita e segue com azimute de 309º19'31", numa distância de 27,17m, confrontando com o imóvel nº 342 da Avenida Adelino Tavares (inscrição municipal nº 3133.114.3229.0664.0000), até atingir o ponto 3, de coordenadas UTM, X=429.519,7048 e Y=7.370.888,9336; daí deflete à direita e segue com o azimute de 37º37'46", numa distância de 10,10m, confrontando com o imóvel nº 332 da Avenida Adelino Tavares (inscrição municipal nº 3133.114.3229.0603.0000), até atingir o ponto 4, de coordenadas UTM, X=429.525,8725 e Y=7.370.896,9339; daí deflete à direita e segue com azimute de 128º58'16", numa distância de 27,27m, confrontando com o referido imóvel nº 332 da Avenida Adelino Tavares, até atingir o ponto 1, inicial desta descrição, encerrando a área de 277,10m².

Av. 2 – Averbá-se, nos termos do Requerimento firmado nesta cidade, em 08 de novembro de 2017, para constar que no terreno objeto desta matrícula foi construída uma **casa residencial unifamiliar** com a área de **109,92m²**, que recebeu o nº **362 da Avenida Adelino Tavares**.

lu

z

Dito imóvel foi havido conforme Mandado expedido em 05 de maio de 2017, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível local, nos autos nº 1002163-33.2014.8.26.0587, da ação de usucapião, onde consta por sentença proferida em 20 de março de 2017, transitada em julgado em 05 de abril de 2017, declarando o domínio útil do imóvel em favor de **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR** e sua mulher **LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA**. Está registrado no Registro de Imóveis de São Sebastião-SP sob matrícula nº 45.824; cadastrado na Prefeitura do Município de São Sebastião sob nº 3133.114.3229.0651.0000 e que os subscritores **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR** e **LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA** conferem à sociedade pelo valor **R\$ 285.680,70** (duzentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e oitenta reais e setenta centavos).

08. Matrícula 45.577 - 01 (um) imóvel consistente do TERRENO lançado sob o nº 793, da Avenida Adelino Tavares, localizado no bairro Barra do Sahy, Distrito de Maresias, neste Município, com início no ponto 1, de coordenadas UTM, X=429.379,3703 e Y=7.370.780,5696 na divisa com o imóvel nº 577 da referida Avenida, distante 91,69m do alinhamento da Rua do Pontal; daí segue com azimute de 108°05'10", numa distância de 4,92m, até atingir o ponto 2; daí deflete à direita e segue com azimute 112°46'39", numa distância de 7,97m, até atingir o ponto 3, de coordenadas UTM, X=429.391,3958 e Y=7.370.775,9566; confrontando com o ponto 1 ao ponto 3, com o lado ímpar da referida Avenida Adelino Tavares; daí deflete à direita e segue com azimute de 179°26'24", numa distância de 28,79m, até atingir o ponto 4; daí deflete à direita e segue com azimute 181°38'48", numa distância de 9,88m, até atingir o ponto 5, de coordenadas UTM X=429.391,3933 e Y=7.370.737,2948, confrontando do ponto 3 ao ponto 5, com o imóvel nº 761 da Avenida Adelino Tavares, daí deflete à direita e segue com azimute 266°11'39", numa distância de 12,07m, confrontando com o imóvel sem número da Rua do Pontal (inscrição nº 3133.114.3185.0365.0000) até atingir o ponto 6, de coordenadas UTM X=429.379,3536 e Y=7.370.736,4939; daí deflete à direita e segue com azimute 358°45'38", numa distância de 3,77m, até atingir o ponto 7; daí deflete à esquerda e segue com azimute 271°26'54', numa distância de 0,51m, até atingir o ponto 8, confrontando do ponto 6 ao ponto 8, com o imóvel nº 110 da Rua do Pontal; daí deflete à direita e segue com azimute 00°51'29", numa distância de 40,30m, confrontando com o referido imóvel nº 577 da Avenida Adelino Tavares, até atingir o ponto 1, inicial desta descrição, encerrando a área de 516,90m², contendo uma área construída de 242,11m².

Dito imóvel foi havido conforme Mandado expedido em 05 de maio de 2016, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, nos autos nº 1002165-03.2014.8.26.0587, da ação de usucapião, onde consta por sentença proferida em 04 de abril de 2016, transitada em julgado em 02 de maio de 2016, declarando o domínio útil do imóvel em favor de **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR** e sua mulher **LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA**. Está registrado no Registro de Imóveis de São Sebastião-SP sob matrícula nº 45.577; cadastrado na Prefeitura do Município de São Sebastião sob nº 3133.114.3185.0204.0000 e que os subscritores **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR** e **LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA** conferem à sociedade pelo valor **R\$ 314.146,50** (trezentos e catorze mil, cento e quarenta e seis reais e cinquenta centavos).

Total dos bens imóveis conferidos pelos subscritores **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR** e **LUIZA HELENA BRAGANÇA FALEIROS BEVILACQUA**: **R\$ 4.805.048,00** (quatro milhões, oitocentos e cinco mil e quarenta e oito reais).



B - QUOTAS SOCIAIS CONFERIDAS PELO SUBSCRITOR ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR

3.958.500 (três milhões, novecentos e cinquenta e oito mil e quinhentas) quotas, no valor de R\$ 3.958.500,00 (três milhões, novecentos e cinquenta e oito mil e quinhentos reais) da sociedade empresária limitada denominada **BEVILACQUA & SANCHES PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede social à Rua José Antonio Coelho, n.º 663, Bairro Vila Mariana, CEP- 04011-061, na Capital do Estado de São Paulo, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.227.398.539, em sessão de 07.03.2013 e inscrita no CNPJ sob nº 17.817.766/0001-66.

Total das quotas sociais conferidas pelo subscritor **ARMANDO BEVILACQUA JÚNIOR**: **R\$ 3.958.500,00 (três milhões, novecentos e cinquenta e oito mil e quinhentos reais).**

III - CRITÉRIOS PARA A AVALIAÇÃO

O critério usado para a avaliação dos bens imóveis foi o seu exame de toda documentação e registro nas circunscrições imobiliárias e utilizando-se dos elementos comparativos do imóvel avaliado pelo preço de custo e aquisição e constante da declaração de renda dos subscritores na data de sua incorporação e as quotas sociais, foi o exame detalhado das demonstrações financeiras, relatório da diretoria, demonstrações das mutações, balanço e equivalência patrimonial, obedecendo-se os princípios de contabilidade e avaliação geralmente aceitos, tudo de acordo com a Lei n.º 6.404, de 15.12.76.

IV - CONCLUSÃO

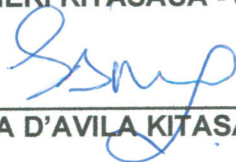
A **PERITA RESPONSÁVEL** examinou cuidadosamente os bens acima descritos e concluiu que o valor dos **bens imóveis e quotas sociais** é na ordem de **R\$ 8.763.548,00 (oito milhões, setecentos e sessenta e três mil, quinhentos e quarenta e oito reais)**, o que representa o total do presente Laudo.

São Paulo, 19 de novembro de 2024.

MASTER ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA.



MARCELO COLANERI KITASUA - Sócio Administrador



SANDRA CRISTINA D'AVILA KITASUA - Perita Responsável