

MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ N° 22.497.206/0001-01 - NIRE 43300067521

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 30 DE MAIO DE 2025

Às dezesseis horas (16h) do dia 30 de maio de 2025, reuniram-se na sede da Companhia, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Senador Tarso Dutra, nº 605, conjunto 1805, Bairro Petrópolis, CEP 90690-140, os acionistas representando a totalidade do capital social da **MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.497.206/0001-01, registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul ("JUCISRS") sob o nº de NIRE 43300067521, doravante denominada "Companhia", conforme assinaturas no livro próprio.

QUORUM: Presente a totalidade dos acionistas da Companhia.

CONVOCAÇÃO E PRESENCAS: Dispensada a publicação de editais de convocação conforme o disposto no artigo 124, § 4º, da Lei no 6.404, de 15.12.1976, alterada pela Lei no 10.303, de 31.10.2001 ("Lei das S.A."), tendo-se em vista a presença da totalidade dos acionistas da Companhia.

MESA DIRIGENTE: Foram aclamados os Senhores Giovanna de Souza Barni e Rodrigo Rimolo Salomão para, respectivamente, presidir e secretariar os trabalhos.

ORDEM DO DIA:

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA: Deliberar sobre: **(i)** Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, publicadas de forma eletrônica em 23 de maio de 2025 na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital (Sped) e no dia 23 de maio de 2025 no site da Companhia, conforme enquadramento da Companhia nos termos do artigo 294 da Lei 6404 de 1976.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA **(i)** transformação da sociedade anônima de capital fechado em sociedade limitada, sob a denominação de MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; **(ii)** conversão da totalidade das ações da Sociedade em quotas sociais; **(iii)** aquisição da participação da sócia DELUNA BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA., no valor de R\$ 1,00 (um real), pela sócia MAIOJAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., em moeda corrente nacional nesta data; **(iv)** aprovação da utilização de adiantamentos para futuro aumento de capital para absorção de prejuízos no montante de R\$ 3.050.000 (três milhões e cinquenta mil reais); **(v)** aprovação do aumento de capital da sociedade no valor de 99.999 (noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais), mediante a emissão de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) novas cotas, no valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada uma, mediante a conversão de adiantamentos para futuro aumento de capital, passando o capital social para R\$ 3.100.000 (três milhões e cem mil reais), dividido em 3.100.000 (três milhões e cem mil)



MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ N° 22.497.206/0001-01 - NIRE 43300067521

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 30 DE MAIO DE 2025

cotas, no valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada uma; **(vi)** aprovação do contrato social da sociedade; **(vii)** autorização para a sócia administradora, MAIOJAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., praticar os atos necessários a formalização das deliberações tomadas.

DELIBERAÇÕES:

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA: Foram aprovados por unanimidade e sem qualquer ressalva:

- (i) Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro 2024, publicadas de forma eletrônica em 23 de maio de 2025 na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital (Sped) e no dia 23 de maio de 2025 no site da Companhia, conforme enquadramento da Companhia nos termos do artigo 294 da Lei 6404 de 1976.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA: Foram aprovados por unanimidade e sem qualquer ressalva:

- (i) A transformação de sociedade anônima de capital fechado para sociedade limitada, sob a denominação de "MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.", nos termos dos artigos 1.052 e seguintes do Código Civil, independentemente de dissolução e liquidação, bem como responderá para todos os fins e efeitos de direito, por todo o ativo e o passivo da sociedade anônima transformada em sociedade limitada, que passa a ser regida pelo Código Civil e demais dispositivos aplicáveis;
- (ii) a conversão de R\$ 3.000.001,00 (três milhões e um real), correspondentes a 3.000.001 (três milhões e uma) ações nominativas escriturais representativa da totalidade do capital social da Sociedade em 3.000.001 (três milhões e uma) quotas sociais, no valor unitário de R\$ 1,00 cada;
- (iii) a aquisição da participação da sócia DELUNA BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA., no valor de R\$ 1,00 (um real), pela sócia MAIOJAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., em moeda corrente nacional nesta data;
- (iv) aprovação da utilização de adiantamentos para futuro aumento de capital para absorção de prejuízos no montante de R\$ 3.050.000 (três milhões e cinquenta mil reais);
- (v) aprovação do aumento de capital da sociedade no valor de 99.999 (noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais), mediante a emissão de 99.999 (noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove) novas cotas, no valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada uma, mediante a conversão de adiantamentos para futuro aumento de capital, passando o capital social para R\$ 3.100.000 (três milhões e cem mil reais), dividido em 3.100.000 (três milhões e cem mil) cotas, no valor unitário de R\$ 1,00



MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ N° 22.497.206/0001-01 - NIRE 43300067521

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 30 DE MAIO DE 2025

(um real) cada uma;

- (vi) aprovação do Contrato Social da Sociedade, que faz parte integrante desta ata;
- (vii) a autorização para a sócia administradora, MAIOJAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., praticar os atos necessários a formalização das deliberações tomadas.

ENCERRAMENTO: Nada mais tratado, lavrou-se, na forma de sumário, a ata referente a esta Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei das Sociedades por Ações, a qual foi aprovada e assinada pela totalidade dos acionistas da Companhia e pelos membros da mesa.

ASSINATURAS: Presidente – Giovanna de Souza Barni. Secretária – Rodrigo Rimolo Salomão.
Acionistas: MAIOJAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., Deluna Brasil Participações Ltda.

Porto Alegre (RS), 30 de maio de 2025.

Mesa:

Giovanna de Souza Barni
Presidente

Rodrigo Rimolo Salomão
Secretário

Acionistas:

**MAIOJAMA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**
Giovanna de Souza Barni
Diretora

Deluna Brasil Participações Ltda.
Adriana Lanzarini Erdklee



MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ N° 22.497.206/0001-01 - NIRE 43300067521

CONTRATO SOCIAL

MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.497.206/0001-01

MAIOJAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade empresária, com sede na Avenida Senador Tarso Dutra, nº 605, Torre Corporate, Conj nº 1805, Bairro Petrópolis, CEP 90.690-140, em Porto Alegre/RS, com Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43300065367, inscrita no CNPJ/MF sob o número 87.346.821/0001-62, neste ato representada por sua diretora **Giovanna de Souza Barni**, brasileira, casada, contadora, portadora da carteira de identidade nº 7057359957, inscrita no CPF sob nº 803.362.640-20, com endereço profissional na Avenida Senador Tarso Dutra, nº 605, Torre Corporate, Conj nº 1805, Bairro Petrópolis, CEP 90.690-140, em Porto Alegre/RS, na qualidade de sócia detentora da totalidade das quotas representativas do capital social da Sociedade **Maiojama Anita Empreendimentos Imobiliários Ltda**, sociedade empresária, com sede em Porto Alegre/RS, na Avenida Senador Tarso Dutra, nº 605, Torre Corporate, sala nº 1805, Bairro Petrópolis, CEP 90.690-140, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.497.206/0001-01, com seus atos constitutivos devidamente registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, sob o NIRE 43300067521, representada por sua diretora **Giovanna de Souza Barni**, acima qualificada, resolve alterar e consolidar o Contrato Social da Sociedade, o que faz com base nos seguintes termos:

I – TIPO, OBJETO, DURAÇÃO, SEDE E FORO

Artigo 1º. – A sociedade girará sob a denominação social de **Maiojama Anita Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, constituindo-se em empresa de propósito específico, constituída na forma de sociedade limitada, que se regerá pelas disposições deste Contrato Social e da Lei n.º 10.406/2002, inerentes a este tipo de sociedade, afora, supletivamente, no que couber, pelas normas legais aplicáveis às sociedades anônimas.

Artigo 2º. – A sociedade tem por objeto específico promover, mediante incorporação, o desenvolvimento e a construção para a venda de imóvel residencial e comercial, composto por unidades autônomas, a ser desenvolvido nos terrenos situados no Quarteirão 24, no bairro Boa Vista, nesta Capital, matriculados sob nºs 74628, 2110, 165911, 80763, 80762 e 11622, do Livro 2 - Registro Geral, do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS; complementarmente, a comercialização de bens e direitos que vierem a ser recebidos em permuta ou dação em pagamento nas transações inerentes ao seu objeto e a comercialização de itens da incorporação do empreendimento no mercado interno.

Parágrafo único - A responsabilidade técnica da sociedade ficará a cargo de profissionais devidamente habilitados perante o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura.

Artigo 3º. – A sociedade, caracterizando-se como de “propósito específico”, durará pelo tempo necessário à implementação de todos os negócios relacionados com o seu objeto social, tendo assim prazo indeterminado.



MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ N° 22.497.206/0001-01 - NIRE 43300067521

Artigo 4º. – A sociedade tem sua sede e foro legal na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Senador Tarso Dutra, nº 605, Torre Corporate, sala nº 1805, Bairro Petrópolis, CEP 90.690-140, podendo, a critério de sua administração, abrir e encerrar filiais, escritórios, agências, sucursais e depósitos em qualquer ponto do território nacional ou no exterior.

II – CAPITAL SOCIAL E QUOTAS

Artigo 5º. – O capital social da Sociedade é de R\$ 3.100.000,00 (três milhões e cem mil reais), o qual está integralizado, em moeda corrente nacional, dividido em 3.100.000 (três milhões e cem mil) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, distribuídas da seguinte forma:

SÓCIO	QUOTAS	VALOR R\$
Maojama Empreendimentos Imobiliários S.A	3.100.000	3.100.000,00
TOTAL	3.100.000	3.100.000,00

Parágrafo Único - A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, não respondendo os sócios, nem subsidiariamente, pelas obrigações sociais, mas todos respondem solidariamente pela integralização do Capital Social.

Artigo 6º. – As quotas sociais, que são indivisíveis em relação à sociedade, não poderão ser cedidas, transferidas, oneradas, gravadas, ou de qualquer forma alienadas para terceiros estranhos à Sociedade, salvo com prévia aprovação em reunião de sócios, sendo que na hipótese de falência de qualquer das sócias pessoas jurídicas, observar-se-á a respeito o que determinam os **artigos 18º e 19º** deste instrumento.

III – ADMINISTRAÇÃO

Cláusula 7ª: A administração da sociedade competirá a uma Diretoria composta por 03 (três) membros, a serem eleitos em reunião de sócios, ou mesmo em instrumento de alteração deste contrato social, desde que assinado por todos os sócios.

§1º Os Diretores, (i) agindo sempre em conjunto de dois; ou (ii) um Diretor, em conjunto com um procurador com poderes suficientes à realização do ato, terão amplos poderes para representar e obrigar validamente a Sociedade, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, praticando todos os atos necessários à sua regular gestão, inclusive, mas não somente, adquirir, alienar, onerar, hipotecar ou comprometer, sob qualquer forma, bens ou direitos reais, conceder avais e fianças em geral, inclusive em favor de sociedades controladas e coligadas.

§2º Os procuradores da sociedade serão nomeados por mandato subscrito pelos Diretores, no qual deverão constar, de forma expressa, os poderes a eles outorgados. Os instrumentos de mandato terão prazo de validade não superior a 1 (um) ano, exceto quanto aqueles para fins judiciais, que poderão ser por prazo indeterminado.



MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ N° 22.497.206/0001-01 - NIRE 43300067521

§3º. - Não obstante as disposições de que se cuida nos parágrafos anteriores, fica vedado o uso da denominação social em negócios alheios aos objetivos da sociedade, bem como na prática atos de liberalidade em nome da sociedade.

§4º. A prática dos seguintes atos pela Sociedade dependerá da aprovação da sócia: (i) contrair endividamento ou obrigações em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); (ii) alienação de qualquer participação societária de titularidade da Sociedade; (iii) conceder garantias, avais ou fianças para qualquer pessoa, exceto se em nome de sociedades controladas pela Sociedade ou pela sócia; (iv) outorgar procuração com poderes para contrair endividamento ou obrigações em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); (v) outorgar procuração para a prática dos demais atos referidos na presente Cláusula;

§5º. – Estão sendo eleitos e nomeados para administrar a Sociedade, como seus Diretores, **Giovanna de Souza Barni**, brasileira, casada, contadora, portadora da carteira de identidade nº 7057359957, inscrita no CPF sob nº 803.362.640-20; **Rodrigo Rimolo Salomão**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade RG nº 2049675248, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº 968.225.620-87; e **Lúcio Roberto Ferrary Caldas**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG nº 4036266338, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF n.º 675.661.200-00; todos com endereço profissional na Avenida Senador Tarso Dutra, nº 605, Torre Corporate, sala nº 1805, Bairro Petrópolis, CEP 90.690-140, em Porto Alegre, RS.

§6º. – Os Diretores poderão receber, a título de remuneração pelo desempenho de suas funções, a importância que for fixada no ato ou instrumento de eleição, ou pelo sócio, em reunião e documento apartado.

IV – DO EXERCÍCIO SOCIAL E DOS RESULTADOS APURADOS

Artigo 7º. – O exercício social será encerrado em 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano, quando será apurado o Balanço Geral, com a elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, salvo quanto ao último, cujo encerramento coincidirá com a consecução definitiva de todos os negócios relacionados com o objetivo social da Sociedade, na forma como definido no **artigo 2º** deste Contrato Social.

Artigo 8º. - O resultado apurado, depois de feitas as deduções previstas em lei, terá a destinação que lhe for dada pelos sócios, ficando certo e ajustado que, por deliberação unânime dos sócios, poderá:

- a) haver a distribuição antecipada de lucros, em períodos menores, inclusive mensais;
- b) haver a distribuição de lucros de forma desproporcional à participação dos sócios no Capital Social da Sociedade.

Parágrafo Único: Não havendo deliberação dos sócios em sentido contrário, como previsto na alínea “b” do *caput*, os lucros, uma vez deliberada a distribuição, serão distribuídos proporcionalmente às participações no Capital Social da Sociedade.

Artigo 9º. – Os eventuais prejuízos anuais serão suportados pelos sócios na proporção das quotas do Capital Social por eles subscritas; entretanto, será facultado mantê-los em suspenso, a fim de compensá-los com lucros futuros.



MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ N° 22.497.206/0001-01 - NIRE 43300067521

V – DAS DELIBERAÇÕES SOCIAIS

Artigo 10º. – As deliberações dos sócios serão tomadas em reunião, dispensada a realização da mesma quando, independentemente de sua realização, todos os sócios, representando a integralidade do Capital Social da Sociedade, decidirem, por escrito, sobre a matéria que deveria ser objeto da mesma.

Parágrafo Único - O instrumento de alteração deste contrato social assinado pela totalidade dos sócios dispensa a realização de reunião, ainda que a matéria seja de seu objeto.

Artigo 11º. - A reunião dos sócios será realizada pelo menos uma vez por ano, nos 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social, com o objetivo de tomar as contas dos administradores e deliberar sobre o balanço patrimonial e o de resultado, bem como tratar de qualquer assunto constante da ordem do dia.

Artigo 12º. - A reunião dos sócios será convocada, por escrito, por qualquer um dos sócios, com a indicação do local, data, hora e ordem do dia, solicitando a ciência do sócio convocado.

Parágrafo Único – Não se fazendo possível a convocação na forma do *caput* deste artigo, far-se-á por anúncio publicado de acordo com a lei e quando assim ela exigir.

Artigo 13º. - A reunião dos sócios somente pode se realizar com a presença de titulares, ou de seus representantes legais, que representem no mínimo 3/4 (três quartos) do capital social.

§1º. – O sócio poderá ser representado na reunião, da mesma forma que em instrumento em que implique alteração deste contrato social, por bastante procurador, que será ou outro sócio ou advogado, mediante outorga de mandato com especificação dos atos autorizados.

§2º. – A reunião será presidida e secretariada por representantes legais dos sócios ou seus procuradores, escolhidos entre os presentes.

Artigo 14º. - As deliberações dos sócios serão tomadas por unanimidade para o caso de modificação deste contrato social, bem como para a transformação, fusão, cisão, incorporação desta sociedade em outra, ou incorporação de outra sociedade, redução ou aumento do capital social, dissolução da sociedade, promover a liquidação da sociedade ou cessação do estado de liquidação; alterar participações societárias de cada sócio; contrair empréstimos; eleger e destituir administradores; e aprovar a proposta feita por qualquer dos sócios de cessão, transferência, oneração, instituição de gravames, ou de qualquer forma de alienação, a qualquer título, para terceiros estranhos à sociedade, de suas quotas no Capital Social da Sociedade.

VI – DISSOLUÇÃO E DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 15º. - A Sociedade se dissolverá, independentemente de qualquer deliberação a respeito, quando da implementação de todos os negócios relacionados com o seu objeto social e uma vez saldadas todas as suas obrigações passivas.



MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ N° 22.497.206/0001-01 - NIRE 43300067521

Artigo 16º. - Ocorrerá também a dissolução da Sociedade nas hipóteses previstas em lei ou quando assim o deliberarem, por unanimidade, os seus sócios.

Artigo 17º. - Quando da dissolução da Sociedade, depois de saldado todo o passivo, os elementos ativos remanescentes serão partilhados entre os sócios, proporcionalmente a participação de cada um no Capital Social.

Artigo 18º. - A Sociedade não se dissolverá pela retirada ou falência de qualquer dos sócios, efetuando-se a apuração de seus haveres na forma do disposto no artigo seguinte, sendo que o sócio remanescente, se assim o desejar, providenciará em novo sócio com vista à continuidade da Sociedade.

Artigo 19º. - Os haveres do sócio retirante ou falido serão apurados com base em balanço especial a ser levantado na ocasião e pagos em 24 (vinte e quatro) prestações mensais, iguais e consecutivas, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a comunicação ou notificação do fato à sociedade, ou quando exigível após apresentação do competente alvará judicial, o que por último ocorrer, corrigidas monetariamente de acordo com o IGP-M da Fundação Getúlio Vargas.

Artigo 20º. – Elegem as Partes o Foro Central desta cidade de Porto Alegre, RS, com renúncia expressa a qualquer outro foro, por mais especial ou privilegiado que seja, independentemente do domicílio de qualquer dos sócios.

Assim, por estarem justos e contratados, firmam a presente alteração do Contrato Social da Sociedade.

Porto Alegre (RS), 30 de maio de 2025

MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Giovanna de Souza Barni
Administradora

Lúcio Roberto Ferrary Caldas
Diretor

Rodrigo Rimolo Salomão
Diretor

MAIOJAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

Giovanna de Souza Barni
Administradora

Advogado Responsável: Melissa Costa Samrsla

OAB/RS nº 54.255

