

CONVÊNIO
INDAIATUBA

2ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO
TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ 15.284.539/0001-97
NIRE 35226461679

JUCESP PROTOCOLO
0.499.649/20-5



Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Avenida Don Nery, nº 480, Sala 01, Vera Cruz, CEP: 13.271-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.299.720/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Madreal**"), neste ato representada por seus sócios Antônio Carlos Madia, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.386.698-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 068.353.098-49, residente e domiciliado na Rua Paiquerê, nº 165, Casa 09, Condomínio Monte Carlo, Bairro Jardim Paiquerê, Valinhos, SP, CEP 13.271-600, e Marcos Antônio Madia, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.941.548-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 051.652.218-30, residente e domiciliado na Rua Angelo Capelato, nº 64, apto. 51, Bairro Jardim Primavera, Valinhos, SP, CEP 13.276-050; e

VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Írio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 701 C, Jardim Paiquere, CEP: 13271-570, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.678.163/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Vifran**", em conjunto com Madreal, os "**Sócios**"), neste ato representada por seu sócio Salvador Rodrigues Franzese, brasileiro, engenheiro civil, separado, portador do RG nº 4.940.376-X e inscrito no CPF/MF sob nº 733.598.748-20, residente e domiciliado na Rua Dona Anália Franco, 48 bairro Aparecida na cidade de Santos/SP, CEP: 11040-070; e Administradora Thais Camargo Franzese, brasileira, divorciada, nascida em 06.05.1980, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 25.027.756-6 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 221.160.838-85, residente e domiciliada na Rua Paiquerê, nº 430, Quadra H, Lote 04, Condomínio Terras do Paiquerê, CEP: 13.271-600, no Município de Valinhos, Estado de São Paulo;

únicos sócios da **TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Írio Giardelli, nº 47, sala 704C, 7º andar, Bairro Jardim Paiquerê, CEP 13.271-570, inscrita no CNPJ sob o nº 15.284.539/0001-97, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35226461679, em sessão de 14 de março de 2012 ("**Sociedade**").

I. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA

1.1 Em decorrência da alienação fiduciária da totalidade das quotas da Sociedade detidas pelos Sócios em favor da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("**Securizadora**"), nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 20 de julho de 2020 ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas**"), resolvem os Sócios, por unanimidade e sem ressalvas, alterar o Contrato

Social da Sociedade para incluir o Parágrafo Primeiro e Parágrafo Segundo da Cláusula Sexta, os quais passam a vigor com a seguinte redação:

"CLÁUSULA 6ª - O capital subscrito é de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), divididos em 6.000 (seis mil) quotas de R\$ 1,00 (um real), neste ato integralizada em moeda corrente do país, assim distribuídas entre as sócias:

a) **MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** com 50% (cinquenta por cento) do total de quotas, o que equivale ao valor nominal de R\$ 3.000,00 (três mil reais);

b) **VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.** com 50% (cinquenta por cento) do total das quotas, o que equivale ao valor nominal de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Parágrafo Primeiro - A responsabilidade dos quotistas é limitada à importância total do capital social subscrito.

Parágrafo Segundo - A totalidade das quotas de titularidade das sócias **VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA** e **MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, acima qualificadas, de emissão da Sociedade, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associadas às quotas estão alienadas fiduciariamente em favor da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Securizadora"), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 41500712-7 ("CCB"), emitida em 20 de julho de 2020, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças", firmado em 20 de julho de 2020 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), sendo certo, ademais, que todo e qualquer pagamento devido pela Sociedade aos sócios deverá ser efetuado na Conta de Patrimônio Separado, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ser observados pelos sócios, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições.

Parágrafo Terceiro - Em razão do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas mencionado no Parágrafo Segundo acima, qualquer alteração no presente Contrato Social da Sociedade, a partir da presente data, que possa acarretar qualquer restrição no direito da Securizadora em executar sua garantia, incluindo, sem limitação, as eventuais transferências de quotas pelos sócios, a qualquer título, admissão de novo Quotista na Sociedade sem o prévio consentimento da Securizadora, aumento ou diminuição de capital social ou exclusão do Parágrafo Segundo e deste Parágrafo Terceiro, dependerá de prévia e expressa anuência da Securizadora."



II - DA CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

2. As sócias deliberam então em Consolidar o Contrato Social, em decorrência da alteração acima descrita, o qual passa a vigorar em sua íntegra com a redação que segue:

**CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO DA
TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ.15.284.539/0001-97
NIRE 35226461679**

I - DENOMINAÇÃO, SEDE E PRAZO DE DURAÇÃO

CLÁUSULA 1ª - A sociedade empresária operará sob a denominação "TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA."

CLÁUSULA 2ª - A sociedade empresária será da forma limitada regida pelo presente Contrato Social e, no que este for omissivo, pelas normas deste tipo societário no Código Civil e, supletivamente, pelas regras da sociedade simples.

CLÁUSULA 3ª - A sociedade tem sede na Rua Írio Giardelli, nº 47, sala 704C, 7º andar, Bairro Jardim Paiquerê, Valinhos, SP, CEP 13.271-570 e foro jurídico na respectiva comarca de Valinhos- SP.

CLÁUSULA 4ª - A sociedade inicia-se com a inscrição de seus atos constitutivos na Junta Comercial, e terá prazo indeterminado.

II - OBJETO

CLÁUSULA 5ª - A Sociedade tem por objeto a construção, incorporação e comercialização de unidades em um empreendimento imobiliário, matriculado sob nº 22.254, ficha "1" do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Valinhos - Estado de São Paulo, bem como, a comercialização de imóveis usados por ventura permutados com estas unidades".

Parágrafo Único - Dentre as atividades empresariais não está incluída a de intermediação imobiliária.

III - CAPITAL SOCIAL

CLÁUSULA 6ª - O capital subscrito é de 6.000,00 (seis mil reais), divididos em 6.000 (seis mil) quotas de R\$ 1,00 (um real), neste ato integralizada em moeda corrente do país, assim distribuídas entre as sócias:

a) **MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** com 50% (cinquenta por cento) do total de quotas, o que equivale ao valor nominal de R\$ 3.000,00 (três mil reais);

b) **VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.** com 50% (cinquenta por cento) do total das quotas, o que equivale ao valor nominal de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Parágrafo Primeiro - A responsabilidade dos quotistas é limitada à importância total do capital social subscrito.



Parágrafo Segundo - A totalidade das quotas de titularidade das sócias VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA. e MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., acima qualificadas, de emissão da Sociedade, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associadas às quotas estão alienadas fiduciariamente em favor da CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Securizadora"), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 41500712-7 ("CCB"), emitida em 20 de julho de 2020, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças", firmado em 20 de julho de 2020 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), sendo certo, ademais, que todo e qualquer pagamento devido pela Sociedade aos sócios deverá ser efetuado na Conta de Patrimônio Separado, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ser observados pelos sócios, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições.

Parágrafo Terceiro - Em razão do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas mencionado no Parágrafo Segundo acima, qualquer alteração no presente Contrato Social da Sociedade, a partir da presente data, que possa acarretar qualquer restrição no direito da Securizadora em executar sua garantia, incluindo, sem limitação, as eventuais transferências de quotas pelos sócios, a qualquer título, admissão de novo Quotista na Sociedade sem o prévio consentimento da Securizadora, aumento ou diminuição de capital social ou exclusão do Parágrafo Segundo e deste Parágrafo Terceiro, dependerá de prévia e expressa anuência da Securizadora.

V - ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA 7ª - A administração da sociedade será exercida conjuntamente pelos Senhores Antonio Carlos Madia e/ou Senhor Marcos Antonio Madia (acima qualificados) e pelos Senhores Salvador Rodrigues Franzese e/ou Thais Camargo Franzese (acima qualificados).

Parágrafo 1º - O representante que estiverem no exercício da administração ou de cargos de diretores na sociedade terão direito a uma retirada mensal, a título de pro labore, em valor a ser fixado a cada mês de janeiro de cada novo ano e vigente para todo o exercício, sempre de acordo com as possibilidades econômico financeiras da sociedade, observadas as disposições regularmente pertinentes.

Parágrafo 2º - Incluem-se entre os poderes dos representantes, dentre outros, os seguintes atos:

- a) constituir, em nome da sociedade, procuradores investidos em poderes especiais e dos constantes das cláusulas ad judicium e ad negocia, cujos atos e operações devem constar nos instrumentos de nomeação;
- b) movimentar contas bancárias, bem como emitir, aceitar, avaliar, sacar ou endossar notas promissórias, letras de câmbio e demais títulos de crédito em geral;

c) representar a sociedade em todos os instrumentos públicos ou particulares pelos quais se prometa ou efetive a aquisição, alienação, ou oneração de bens móveis ou imóveis.

d) distribuição de lucros;

e) outorga de fiança, aval ou garantia em negócios ou operações com terceiros;

f) concessão ou tomada de empréstimos em dinheiro, exceção feita à adiantamento a fornecedores;

CLÁUSULA 8ª - Dependem de deliberação dos representantes, as seguintes matérias:

a) aprovação de contas da administração;

b) modificação do contrato social

c) aquisição, alienação ou a oneração de qualquer participação societária;

d) incorporação, fusão e dissolução da sociedade ou a cessação do estado de liquidação.

Parágrafo Único - Estas deliberações, que estão previstas no art.1.071 serão tomadas em reuniões convocadas pelos representantes, adotando-se preferencialmente, o previsto no §3º do art.1.072 e o quórum previsto no art.1.076, I, II e III, do Código Civil.

V - CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

CLÁUSULA 9ª - A sócia que desejar se retirar da sociedade, a qualquer tempo, deverá fazer a comunicação da retirada, por escrito, pelo menos com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias. O valor das suas quotas, bem como eventuais lucros ou perdas, serão apurados em balanço especialmente levantado para este fim e no acerto serão deduzidos os custos que incidirem sobre a sua saída.

CLÁUSULA 10ª - As quotas são indivisíveis e terá sempre a preferência na aquisição das quotas da sócia dissidente ou retirante, a sócia remanescente, ficando ressalvada à sociedade a aquisição, desde que o faça com fundos disponíveis e sem ofensa ao capital social.

CLÁUSULA 11ª - Respeitada a preferência de que trata a cláusula anterior, a transferência para terceiros dependerá sempre de prévio consentimento, por escrito, da sócia remanescente, ficando, caso contrário, sob pena de nulidade.

VI - EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E LUCROS

CLÁUSULA 12ª - O exercício social terminará em 31 de dezembro ocasião em que se levantará o balanço patrimonial e o balanço de apuração e de resultado econômico, cabendo aos sócios na proporção de suas quotas os lucros ou perdas apurados.

Parágrafo Único - A sociedade poderá levantar demonstrações contábeis mensalmente, trimestralmente ou semestralmente, em função desses resultados, distribuir lucros à suas sócias.



CLÁUSULA 13ª - Os representantes das sociedades empresárias sócias declaram, sob as penas da lei, 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, pena 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.

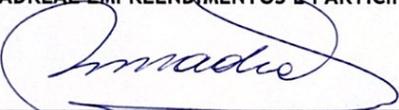
CLÁUSULA 14ª - Considerar-se-á dissolvida a sociedade, além dos casos expressamente previstos em lei, nas seguintes hipóteses: falência e mútuo consentimento, cabendo seu patrimônio líquido aos sócios na proporção de suas quotas de capital.

CLÁUSULA 15ª - Os casos omissos serão regulados pelos dispositivos legais vigentes, em especial da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, ficando eleito o foro da situação da sociedade para dirimir dúvidas e questões eventualmente surgidas na vigência do presente contrato.

E assim, por estarem as partes justas e combinadas, assinam o presente instrumento de contrato social, em três vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas que juntamente subscrevem, devendo uma via ser registrada perante à Junta Comercial do estado de São Paulo, para que produza os efeitos de direito.

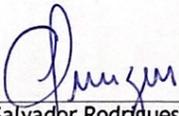
São Paulo, 24 de julho de 2020.

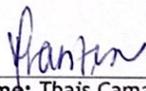
MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.


Nome: Antônio Carlos Madia

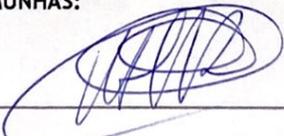

Nome: Marcos Antônio Madia

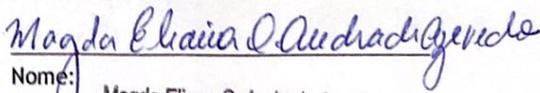
VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.


Nome: Salvador Rodrigues Franzese


Nome: Thais Camargo Franzese

TESTEMUNHAS:


Nome: Vitor Marinho de Almeida
CPF: Contador - CRC: 1MG063464
RG: CPF: 619.795.466-49


Nome: Magda Eliana O. Andrade Azevedo
CPF: 068.411.698-75
RG: 15.854.910-7