

CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF: 11.273.193/0001-70

NIRE 35.223.583.102

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 10ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

São partes no presente Instrumento Particular de 10ª Alteração e Consolidação de Contrato Social, as partes:

I. MARIA CRISTINA PONTES DE MORAES MERENDA, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 11.742.821-8 SSP/SP, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (o “CPF/MF”) sob o nº 045.089.868-70, residente e domiciliada no município de Jaboticabal, estado de São Paulo, na Avenida Sylvio Vantini, nº 22, bairro Nova Jaboticabal, CEP: 14887-014; e

II. GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede social no município de Jaboticabal, estado de São Paulo, na Avenida Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, bairro Jardim Morumbi, CEP: 14890-214, inscrita no CNPJ sob o nº 17.322.386/0001-50, e devidamente registrada na JUCESP sob o NIRE 35.231.749.871, em sessão de 06 de agosto de 2019, representada neste ato por sua Administradora, a Sra. **Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 11.742.821-8 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 045.089.868-70, residente e domiciliada no município de Jaboticabal, estado de São Paulo, Avenida Sylvio Vantini, nº 22, bairro Nova Jaboticabal, CEP: 14887-014.

Únicas sócias da **CCG – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede social no município de Jaboticabal, estado de São Paulo, na Avenida Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271 sala nº 01, bairro Jardim Morumbi, CEP: 14890-214, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.273.193/0001-70, registrada na JUCESP sob o NIRE 35.223.583.102, em sessão de 03 de maio de 2013, com sua última alteração contratual registrada sob o nº 16.520/18-0 em sessão de 16 de janeiro de 2018, resolvem, de comum acordo, alterar o Contrato Social da Sociedade, segundo as seguintes condições:

1. DA ALTERAÇÃO DO TIPO SOCIETÁRIO DE SÓCIA



1.1. Primeiramente, informa a Sócia **GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES LTDA**, que alterou seu tipo jurídico, de sociedade anônima de capital fechado para sociedade limitada, conforme ato registrado perante a JUCESP, sob protocolo nº 0.781.097/19-8, em sessão de 06 de agosto de 2019, passando sua denominação social a ser **GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES LTDA**.

2. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

2.1. Ato contínuo, informam os sócios que alienaram fiduciariamente a totalidade das Quotas da Sociedade em favor da FORTE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 (“Forte”), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) das 395ª, 396ª, 397ª, 398ª, 399ª, 400ª, 401ª, 402ª, 403ª, 404ª, 405ª e 406ª Séries da 1ª Emissão da Forte e dos créditos imobiliários que dão lastro aos CRI, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, firmado em 29 de abril de 2020, entre os sócios, a Forte e a Sociedade.

2.2. Em decorrência do deliberado acima, resolvem os sócios alterar a Cláusula Quarta do presente Contrato Social, a qual passará a vigor com a presente redação:

CLÁUSULA QUARTA. O capital social da Sociedade é de R\$ 12.473.366,15 (doze milhões, quatrocentos e setenta e três mil, trezentos e sessenta e seis reais e quinze centavos), dividido em 1.247.336.615 (um bilhão, duzentas e quarenta e sete milhões, trezentas e trinta e seis mil, seiscentas e quinze) quotas, no valor nominal de R\$ 0,01 (um centavo) cada uma, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente do país, e distribuído entre os sócios da seguinte forma:

Sócio	Nº de Quotas	Valor (R\$)	(%)
GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES S.A.	1.236.882.883	R\$ 12.368.828,83	99,16%
MARIA CRISTINA PONTES DE MORAES MERENDA	10.453.732	R\$ 104.537,32	00,84%
Total:	1.247.336.615	R\$ 12.473.366,15	100,00%

Parágrafo Único. A totalidade das Quotas de emissão da Sociedade, sendo 1.236.882.883 (um bilhão, duzentas e trinta e seis milhões, oitocentas e oitenta e duas mil oitocentas e oitenta e três) quotas de titularidade da sócia Grupo Cem Participações Ltda. e 10.453.732 (dez milhões, quatrocentas e cinquenta e três mil setecentas e trinta e duas) quotas de titularidade da sócia Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda, bem como todos os direitos delas decorrentes, desde que haja algum inadimplemento nas Obrigações Garantidas nos termos detalhados abaixo, 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 associados às Quotas estão alienadas fiduciariamente em favor da FORTE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 (“Forte”), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) das 395ª, 396ª, 397ª, 398ª, 399ª, 400ª, 401ª, 402ª, 403ª, 404ª, 405ª e 406ª Séries da 1ª Emissão da Forte e dos créditos imobiliários que dão lastro aos CRI, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, firmado em 29 de abril de 2020, entre os sócios, a Forte e a Sociedade (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”), sendo certo, ademais, que em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, todo e qualquer pagamento devido pela Sociedade aos sócios deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária 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.

3. DA CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

3.1. Por fim, tendo em vista as alterações realizadas acima, as sócias decidem alterar e consolidar o Contrato Social da Sociedade, o qual passa a vigorar, na íntegra, com a nova redação que lhe é dada a seguir:

CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF: 11.273.193/0001-70

NIRE 35.223.583.102

CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO

Sócias:

I. **MARIA CRISTINA PONTES DE MORAES MERENDA**, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 11.742.821-8 SSP/SP, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (o “CPF/MF”) sob o nº 045.089.868-70, residente e domiciliada no município de Jaboticabal, estado de São Paulo, na Avenida Sylvio Vantini, nº 22, bairro Nova Jaboticabal, CEP: 14887-014; e

II. **GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede social no município de Jaboticabal, estado de São Paulo, na Avenida Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, bairro Jardim Morumbi, CEP: 14890-214, inscrita no CNPJ sob o nº 17.322.386/0001-50, e devidamente registrada na JUCESP sob o NIRE 35.231.749.871, em sessão de 06 de agosto de 2019,

7  X

representada neste ato por sua Administradora, a Sra. **Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 11.742.821-8 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 045.089.868-70, residente e domiciliada no município de Jaboticabal, estado de São Paulo, Avenida Sylvio Vantini, nº 22, bairro Nova Jaboticabal, CEP: 14887-014.

CLÁUSULA PRIMEIRA. A Sociedade gira sob o nome empresarial **CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, e será regida pelo presente Contrato Social e pelas disposições legais aplicáveis inseridas no capítulo próprio das Sociedades Limitadas da Lei Federal nº 10.406, de 10.01.2002 (“Código Civil Brasileiro”), sendo, ainda, regida de forma supletiva pela Lei Federal nº 6.404, de 15.12.1976 e suas alterações (“Lei das Sociedades Anônimas”), conforme permitido pelo Parágrafo Único do artigo 1.053 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA SEGUNDA. A Sociedade tem sede no município de Jaboticabal, estado de São Paulo, na Avenida Hermínia Casteleti Bellodi, nº 271, sala nº 01; bairro Jardim Morumbi, CEP: 14890-214; podendo estabelecer filiais ou sucursais em qualquer ponto do território nacional, obedecendo às disposições legais vigentes.

Parágrafo Único: A Sociedade possui filial localizada no município de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, na Avenida Francisco Chagas Oliveira, nº 1.180, sala nº 02, bairro Chácara Municipal, CEP 15090-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.273.193/0006-85, registrada na JUCESP sob o nº 35.904.887.633, em sessão de 26 de novembro de 2014, com objeto social destacado de: (i) prestação de serviços combinados de escritório e apoio administrativo; (ii) compra, venda e locação de imóveis próprios e de terceiros.

CLÁUSULA TERCEIRA. A Sociedade tem como objeto social as seguintes atividades: (i) incorporação, concepção, loteamento e implantação de empreendimentos imobiliários; (ii) compra, venda e locação de imóveis próprios e de terceiros; (iii) gestão e administração de bens próprios; (iv) intermediação na compra, venda de imóveis e terrenos por meio de agentes e corretores imobiliários sob contrato; (v) aquisição e cessão de direitos; e (vi) serviços combinados de escritório e apoio administrativo.

CLÁUSULA QUARTA. O capital social da Sociedade é de R\$ 12.473.366,15 (doze milhões, quatrocentos e setenta e três mil, trezentos e sessenta e seis reais e quinze centavos), dividido em 1.247.336.615 (um bilhão, duzentas e quarenta e sete milhões, trezentas e trinta e seis mil, seiscentas e

quinze) quotas, no valor nominal de R\$ 0,01 (um centavo) cada uma, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente do país, e distribuído entre os sócios da seguinte forma:

Sócio	Nº de Quotas	Valor (R\$)	(%)
GRUPO CEM PARTICIPAÇÕES S.A.	1.236.882.883	R\$ 12.368.828,83	99,16%
MARIA CRISTINA PONTES DE MORAES MERENDA	10.453.732	R\$ 104.537,32	00,84%
Total:	1.247.336.615	R\$ 12.473.366,15	100,00%

Parágrafo Único. A totalidade das Quotas de emissão da Sociedade, sendo 1.236.882.883 (um bilhão, duzentas e trinta e seis milhões, oitocentas e oitenta e duas mil oitocentas e oitenta e três) quotas de titularidade da sócia Grupo Cem Participações Ltda. e 10.453.732 (dez milhões, quatrocentas e cinquenta e três mil setecentas e trinta e duas) quotas de titularidade da sócia Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda, bem como todos os direitos delas decorrentes, desde que haja algum inadimplemento nas Obrigações Garantidas nos termos detalhados abaixo, 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 associados às Quotas estão alienadas fiduciariamente em favor da FORTE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 (“Forte”), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) das 395^a, 396^a, 397^a, 398^a, 399^a, 400^a, 401^a, 402^a, 403^a, 404^a, 405^a e 406^a Séries da 1^a Emissão da Forte e dos créditos imobiliários que dão lastro aos CRI, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, firmado em 29 de abril de 2020, entre os sócios, a Forte e a Sociedade (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”), sendo certo, ademais, que em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, todo e qualquer pagamento devido pela Sociedade aos sócios deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária 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.

CLÁUSULA QUINTA. A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas cotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

CLÁUSULA SEXTA. A Sociedade iniciou suas atividades em 1º de outubro de 2009 e seu prazo de duração é por tempo indeterminado.

CLÁUSULA SÉTIMA. A Sociedade pode ser administrada por pessoa natural sócia ou não, residente no país, nomeada pelos sócios, por prazo indeterminado. São administradores da Sociedade o Sr. **ANTONIO CÉSAR MERENDA**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, devidamente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª região sob o nº 34.766, residente e domiciliado no município de Jaboticabal, estado de São Paulo, à Avenida Sylvio Vantini, nº 22, bairro Nova Jaboticabal, CEP 14.887-014, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.327.811-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 748.409.168-53, e a Sra. **MARIA CRISTINA PONTES DE MORAES MERENDA**, devidamente qualificada no preâmbulo, aos quais são conferidos os poderes para atuar em nome da Sociedade, em conjunto ou isoladamente, competindo-lhes:

- (a) representar a Sociedade, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros, quaisquer repartições públicas, autoridades federais, estaduais ou municipais, bem como autarquias, Sociedades de economia mista e entidades paraestatais;
- (b) administrar, orientar e dirigir os negócios sociais, inclusive a compra, venda, troca ou a alienação, por qualquer outra forma, de bens móveis e imóveis da Sociedade, determinando os respectivos termos, preços e condições;
- (c) nomear auditores;
- (d) assinar quaisquer documentos, mesmo quando importem em responsabilidade ou obrigação da Sociedade, inclusive escrituras, títulos de dívidas, cambiais, cheques, ordens de pagamentos e outros;
- (e) realizar qualquer operação ou contrato envolvendo locação, arrendamento mercantil, licenciamento de marcas e ou patentes, representação comercial, prestação de serviços, pela ou em favor da Sociedade;
- (f) outorgar procurações em nome da Sociedade, sendo necessário especificar os poderes

conferidos as quais, com exceção daquelas para fins judiciais, terão um período de validade limitado de um ano; e

(g) realizar investimentos ou participar em empreendimentos ou associações, bem como em consórcios.

Parágrafo Primeiro. Os administradores da Sociedade ficam, desde já, expressamente dispensados de prestar qualquer espécie de garantia em favor da Sociedade para o exercício do cargo.

Parágrafo Segundo. Será permitida a constituição de garantias (fianças, avais, endossos e hipotecas) em favor de terceiros, desde que autorizado pelo empresário titular da totalidade do capital social.

Parágrafo Terceiro. A administração nos negócios que impliquem em intermediação, na compra, venda, permuta, locação de imóveis, hipoteca, incorporação, loteamento e administração de imóveis, ficará a cargo e responsabilidade exclusiva do administrador ANTONIO CÉSAR MERENDA, acima qualificado, que responderá, sempre pessoalmente, a todos e quaisquer chamamentos do órgão fiscalizador CRECI 2ª Região.

Parágrafo Quarto. Em deliberação, os administradores adotarão preferencialmente a forma estabelecida no §3º do art. 1072 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002), que diz “A reunião ou a assembleia tornam-se dispensáveis quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que seria objeto deles”.

Parágrafo Quinto. A administração e representação da Sociedade no que diz respeito aos negócios imobiliários, em Juízo ou fora dele, será exercida de forma isolada pelo responsável técnico, corretor de imóveis ANTONIO CÉSAR MERENDA, acima qualificado, podendo esta ser exercida também por ele em conjunto com um ou com os demais sócios ou diretores.

Parágrafo Sexto. Outrossim, não poderá o responsável técnico outorgar procurações a terceiros – nele incluídos quaisquer dos sócios – para a prática de atos reservados ao corretor de imóveis.

CLÁUSULA OITAVA. O sócio administrador, terá direito a uma retirada mensal a título de



Pró-Labore, o qual será levado a débito da conta de despesas gerais da Sociedade, cujos níveis deverão ser fixados dentro dos limites estabelecidos pela legislação vigente.

CLÁUSULA NONA. O exercício social terá início em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro. Ao fim de cada exercício e correspondente ao mesmo será elaborado inventário, balanço patrimonial e demonstrações de resultados do exercício, sem prejuízo de outras demonstrações financeiras. Nos 04 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social, caberá aos sócios deliberar sobre o Balanço Patrimonial e as Demonstrações Financeiras do respectivo exercício, bem como para a designação de Administrador, se for o caso.

Parágrafo Primeiro. Poderão os sócios levantar balancetes mensais ou trimestrais, ou em qualquer ocasião, para efeito de apuração do valor a ser distribuído como lucro ou rateado como prejuízo, de acordo com a produção de cada sócio.

Parágrafo Segundo. Havendo prejuízos, estes serão compensados com os lucros que vierem a ter ou que existam anteriormente.

Parágrafo Terceiro. A critério dos sócios e no atendimento dos interesses da própria Sociedade, o total ou parte dos lucros poderá ser destinado a formação de Reservas de Lucros, e no critério estabelecido pela Lei 6.404/76, ou então, permanecer em Lucros Acumulados para futura destinação.

Parágrafo Quarto. Os sócios deliberam que, ao assinar as Demonstrações Financeiras e os Livros Fiscais, na forma prevista em lei, ficam atendidas as exigências do artigo 1.010 do Código Civil, não havendo a necessidade de realização de Assembleia e Atas Descritivas.

CLÁUSULA DÉCIMA. As quotas da sociedade são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas sem o expreso consentimento da sociedade, cabendo em igualdade de preços e condições, o direito de preferência ao sócio que queira adquiri-las, no caso de outro quotista pretender ceder as que possui.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. No caso de um sócio desejar retirar-se da Sociedade, deverá notificar o outro por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, e seus haveres lhe serão reembolsados na modalidade de que se estabelece na Cláusula Décima Segunda abaixo.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. A morte, exclusão, interdição ou retirada de qualquer dos sócios quotistas não acarretará a dissolução da sociedade, que continuará a existir com o sócio remanescente. Na hipótese de falecimento, exclusão, interdição ou retirada de qualquer dos sócios quotistas, os herdeiros do sócio falecido de comum acordo exercerão o direito à quota. Entretanto não havendo interesse destes em participar da sociedade, o sócio remanescente pagará aos herdeiros do falecido, suas quotas de capital e seus haveres que serão apurados em Balanço Especial, na data do evento, valores estes que deverão ser pagos em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas.

Parágrafo Único. Se vier a ocorrer o falecimento ou retirada do sócio responsável técnico, obrigam-se os sócios remanescentes a apresentar junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região – CRECI/SP, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do falecimento ou desligamento, novo responsável técnico.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. No caso de dissolução da sociedade os Bens Patrimoniais serão divididos entre os sócios proporcionalmente a participação de cada um no Capital Social.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA. Os administradores 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, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. Para todas as questões oriundas deste contrato, fica eleito o Foro Central da Comarca de Jaboticabal, no estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim juntos e contratados, assinam o presente instrumento particular em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Jaboticabal, 30 de abril de 2020.

Sócias:



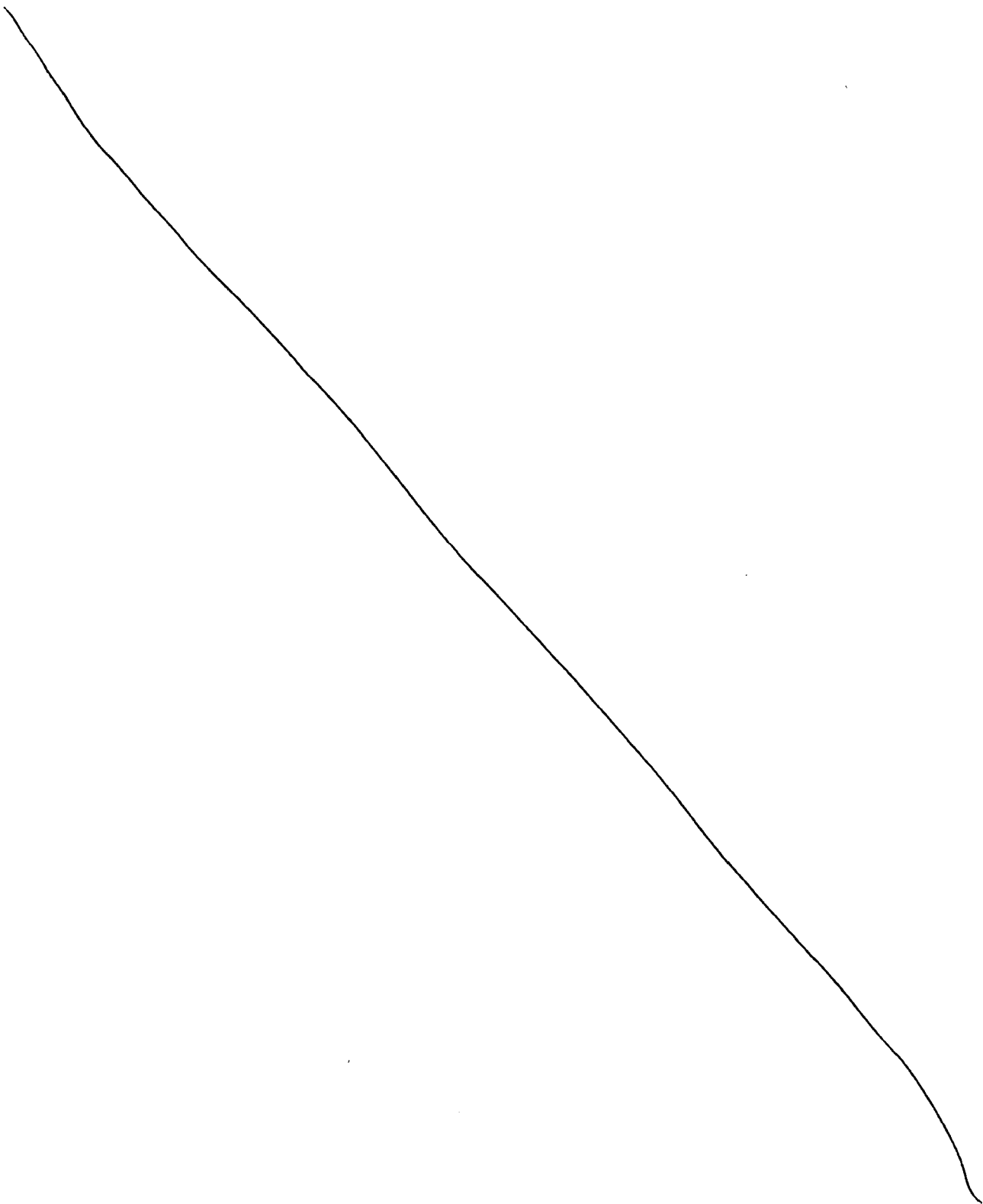
Maria Cristina Pontes De Moraes Merenda



Grupo Cem Participações Ltda.

CRISTINA

Representada por
Maria Cristina Pontes de Moraes Merenda



A handwritten mark consisting of a circle with a diagonal line through it, possibly a signature or a specific symbol.

A handwritten mark resembling a cross or an 'X' shape, possibly a signature or a specific symbol.