

JUCESP
24 03 21



JUCESP PROTOCOLO
0.214.723/21-5



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO
CONTRATUAL DA EMPRESA:**

“VILA LOBOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.”

CNPJ 20.229.271/0001-20
NIRE 3522840160-6



As partes abaixo qualificadas:

-GERALDO ALBANEZE RODRIGUES, brasileiro, agropecuarista, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.732.927 SSP/SP e do CPF/MF sob nº 166.208.108-10, residente e domiciliado à Rua Moises Miguel Haddad, nº 270 – Bairro Congonhas, CEP 15030-130, na cidade de São José do Rio Preto-SP;

-GILDO NAZARETH ANTUNES RODRIGUES, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Maria Eliza Santiago Rodrigues, farmacêutico, portador do RG 9.038.800-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 025.839.628-84, residente na cidade de Bauru/SP, à Rua Engenheiro Xerxes Ribeiro dos Santos, nº 15.200 - Jardim Alto Bauru - CEP 17033-450;

-BEATRIZ DE MORAES RODRIGUES, brasileira, solteira, médica veterinária, portadora da RG nº 33.532.507-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 334.978.398-84, residente na cidade de São José do Rio Preto/SP, à Rua Hermenegildo Tonon nº 382 - Conjunto Habitacional Costa do Sol - CEP 15043-250;

-GUSTAVO VICENTE RODRIGUES, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Roberta Cristina Santos Rodrigues, contabilista, portador da RG nº 40.207.267-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 217.648.618-84, residente na cidade de São José do Rio Preto/SP, à Avenida José da Silva Sé nº 205, casa 44, Condomínio Pq da Liberdade - CEP 15056-750;

-LETÍCIA VICENTE RODRIGUES DE SOUZA, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Luis Fernando Araújo de Souza, farmacêutica, portadora da RG nº 44.049.787-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 321.045.698-42, residente na cidade de São José do Rio Preto/SP, à Rua Estrada Fazenda Velha nº 200, Bloco II, apto. 403 - Bairro Boa Esperança - CEP 15030-700;

-MARIA CRISTINA ANTUNES RODRIGUES, brasileira, divorciada, contabilista, portadora da RG nº 16.218.645-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 064.745.338-03,

Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ: 20.229.271/0001-20
Rua Trinta de Julho, nº 656 – Centro.
CEP: 13.465-500 - Americana-SP

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

JUCESP
24 03 21

2/14

residente na cidade de São José do Rio Preto/SP, à Rua Oswaldo Aranha nº 2535 - Vila Esplanada - CEP 15025-620;

-MATIAS ORTEGA MONTES JÚNIOR, brasileiro, solteiro, estudante, portador da RG 35.508-080-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 362.739.798-39, residente na cidade de Arujá/SP, à Rua Maranhão nº 241 - Bairro Caputera - CEP 07435-610;

-DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 10.637.002/0001-40, estabelecida à Rua Trinta de Julho, nº 674, Centro Americana-SP, CEP 13465-500, NIRE nº 35222901151, neste ato representada por seus sócios, que representam a totalidade do capital social, **CESAR DEI SANTI**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 15.309.940-9 SSP/SP e CPF nº 160.668.218-06, **MARCOS DEI SANTI**, brasileiro, casado, advogado, devidamente inscrito na OAB/SP sob nº 178.800, empresário, portador do RG nº 15.309.939-2 SSP/SP e CPF nº 191.790.028-70, **RAQUEL DEI SANTI DE CARVALHO**, brasileira, casada, arquiteta e urbanista, devidamente inscrita no CAU/BR sob nº A35109-1, empresária, portadora do RG nº 15.309.938-0 SSP/SP e CPF nº 196.875.878-06 e **ORLANDO DEI SANTI JUNIOR**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 3.354.318-5 SSP/SP e CPF (MF) nº 325.848.908-44 todos domiciliados à Rua Trinta de Julho, nº 656 - Centro - Americana-SP, CEP: 13.465-500.

Únicos sócios componentes da Sociedade Empresária Limitada, que gira sob a denominação social de **“VILA LOBOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.”**, estabelecida à Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, na cidade de Americana-SP, CEP 13465-500, inscrita no CNPJ sob nº 20.229.271/0001-20, com contrato social arquivado na JUCESP sob NIRE 3522840160-6 em 12/05/2014 e posteriores alterações, sendo a última registrada sob nº 15.776/18-9 em sessão de 19/01/2018, tem entre si, justo e contratado, na melhor forma de direito, promover a Alteração e Consolidação do Contrato Social, conforme as seguintes Condições, a saber:

ITEM I

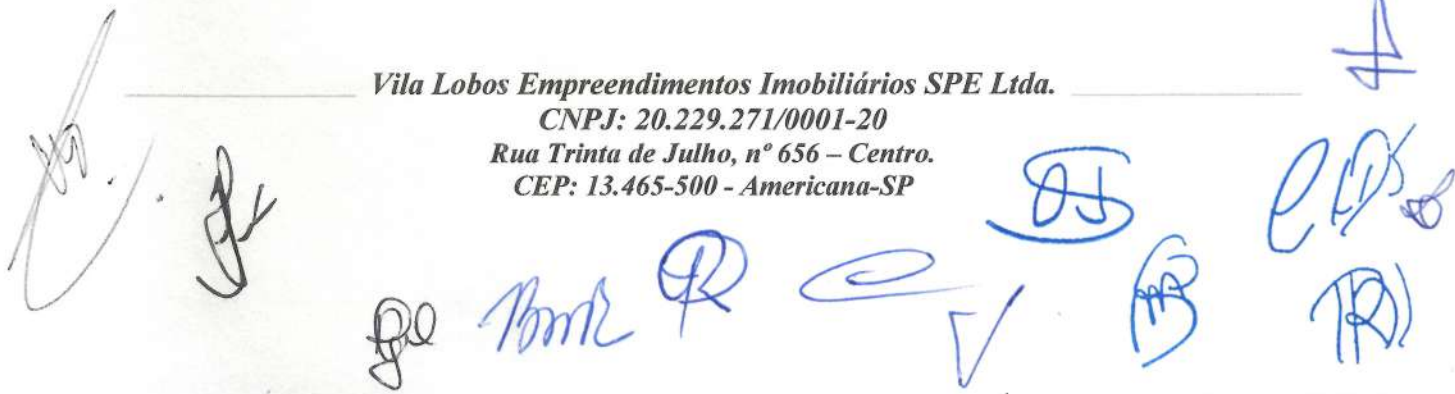
Os sócios que representam a totalidade do capital social resolvem que, em cumprimento ao Termo de Quitação datado de 08/01/2021, em favor de FORTE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com sede à Rua Fidêncio Ramos 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010 na cidade de São Paulo/SP, CNPJ nº 12.979.898/0001-70, fica “excluída” a garantia prestada no “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia”, ficando assim, as quotas que representam a totalidade do capital social, livres de quaisquer ônus.

Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ: 20.229.271/0001-20

Rua Trinta de Julho, nº 656 - Centro.

CEP: 13.465-500 - Americana-SP



DUESP
24 03 21

3/14

ITEM II

A sócia **DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, já qualificada, com anuência dos demais sócios, **GERALDO ALBANEZE RODRIGUES, GILDO NAZARETH ANTUNES RODRIGUES, BEATRIZ DE MORAES RODRIGUES, GUSTAVO VICENTE RODRIGUES, LETÍCIA VICENTE RODRIGUES DE SOUZA, MARIA CRISTINA ANTUNES RODRIGUES, MATIAS ORTEGA MONTES JÚNIOR**, todos já qualificados, que representam a totalidade do capital social, resolvem o que segue:

- Em cumprimento ao contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, 58% (cinquenta e oito por cento) das Quotas de emissão da Sociedade, quais sejam as de titularidade da sócia **DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, 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 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 485ª e 486ª 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 e Outras Avenças, firmado em 27 de novembro 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 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.

ITEM III

Em virtude das modificações ocorridas, os sócios resolvem de comum acordo alterar a cláusula quinta de seu contrato social, que passa a ter a seguinte redação:

Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ: 20.229.271/0001-20

Rua Trinta de Julho, nº 656 – Centro.

CEP: 13.465-500 - Americana-SP

JUCESP
24 03 21

4/14

CLÁUSULA QUINTA DO CAPITAL SOCIAL

O Capital Social totalmente integralizado e realizado é de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), representado por 140.000 (cento e cinquenta mil) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (hum real) cada uma, subscritas e integralizadas neste ato, em moeda corrente do país e em imóvel, distribuídas entre os sócios na seguinte forma e proporção:

Sócios/Quotistas	Nº Quotas	%	Valor R\$
Geraldo Albaneze Rodrigues	9.800	7,00	9.800,00
Gildo Nazareth Antunes Rodrigues	9.800	7,00	9.800,00
Beatriz de Moraes Rodrigues	9.800	7,00	9.800,00
Gustavo Vicente Rodrigues	4.900	3,50	4.900,00
Leticia Vicente Rodrigues de Souza	4.900	3,50	4.900,00
Maria Cristina Antunes Rodrigues	9.800	7,00	9.800,00
Matias Ortega Montes Junior	9.800	7,00	9.800,00
DS Participações Societárias Ltda.	<u>81.200</u>	<u>58,00</u>	<u>81.200,00</u>
	140.000	100,00	140.000,00

Parágrafo Primeiro- Nos termos do artigo 1.052 da Lei nº 10.406 de 10/01/2.002, a responsabilidade de cada sócio é limitada à importância das quotas sociais contidas na sociedade, responsabilizando-se, reciprocamente, pela integralização do capital.

Parágrafo Segundo - As quotas são indivisíveis em relação à sociedade.

Parágrafo Terceiro - A Sociedade poderá adquirir outros imóveis confinantes, mediante deliberação de 100% (cem por cento) do Capital Social, desde que com o objetivo de ampliação do empreendimento que constitui o objeto Social desta Sociedade.

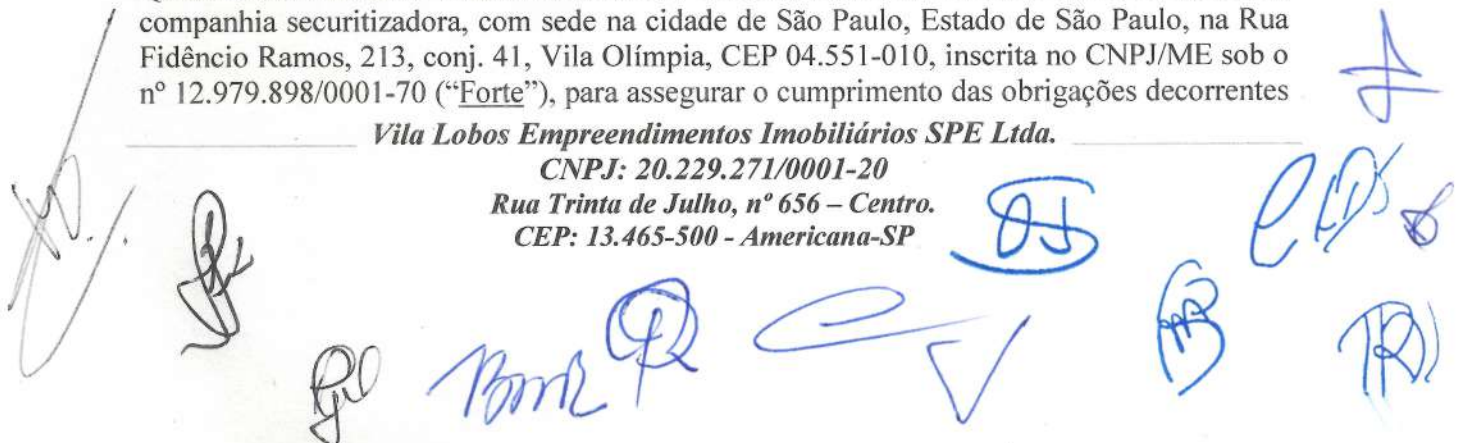
Parágrafo Quarto - Em cumprimento ao contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, 58% (cinquenta e oito por cento) das Quotas de emissão da Sociedade, quais sejam as de titularidade da sócia DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, 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 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

Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ: 20.229.271/0001-20

Rua Trinta de Julho, nº 656 - Centro.

CEP: 13.465-500 - Americana-SP



JUCESP
24 03 21

5/14

dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) das 485ª e 486ª 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 e Outras Avenças, firmado em 27 de novembro 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 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.

ITEM IV:

Em virtude das modificações ocorridas, os sócios resolvem de comum acordo consolidar seu contrato social, que passa a ter a seguinte redação:

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA

“VILA LOBOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.”

CNPJ 20.229.271/0001-20

NIRE 3522840160-6

**CLÁUSULA PRIMEIRA
DA DENOMINAÇÃO SOCIAL**

A Sociedade Empresária Limitada girará sob a denominação social de:

“VILA LOBOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.”

**CLÁUSULA SEGUNDA
DA SEDE SOCIAL**

A Sociedade tem sua Sede Social à Rua 30 de Julho, nº 656, Bairro Centro, CEP –13.465-500, na cidade de Americana, Estado de São Paulo.

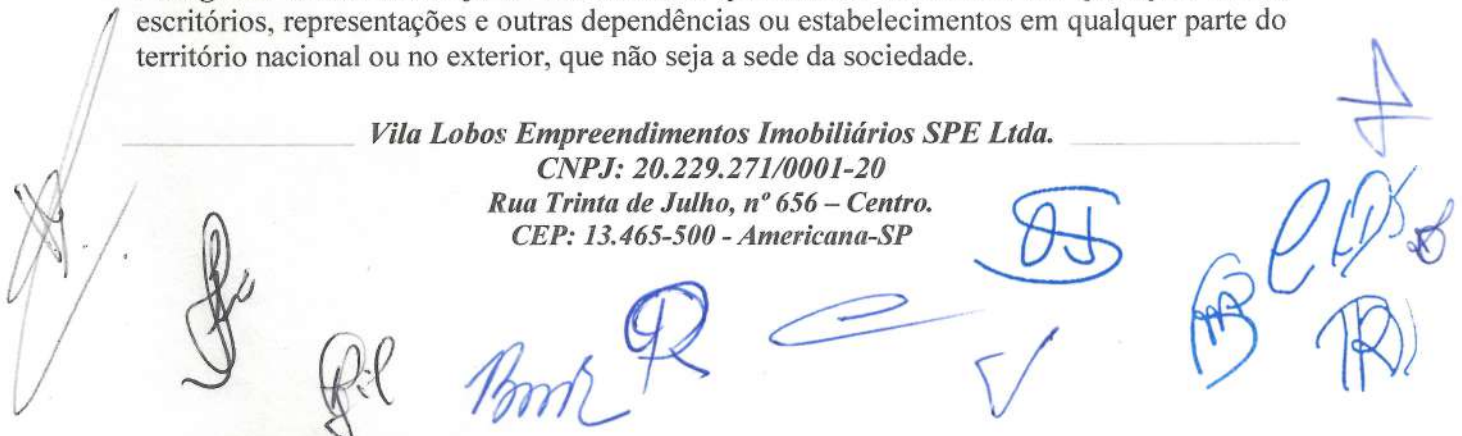
Parágrafo único. Desde já os sócios acima qualificados não autorizam quaisquer filiais, escritórios, representações e outras dependências ou estabelecimentos em qualquer parte do território nacional ou no exterior, que não seja a sede da sociedade.

Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ: 20.229.271/0001-20

Rua Trinta de Julho, nº 656 – Centro.

CEP: 13.465-500 - Americana-SP



JUCESP
24 03 21

6/14

CLÁUSULA TERCEIRA DO OBJETO E FINALIDADE ESPECÍFICA

- Incorporação de Empreendimentos Imobiliários (CNAE: 41.10-7/00);

A Sociedade tem por objeto social a realização e participação no empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no imóvel situado no município de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, registrado na matrícula nº 143.832 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto-SP, cuja descrição completa segue no Anexo I que é parte do presente instrumento.

Parágrafo único. Desde já e na forma das cláusulas e condições abaixo descritas, ficará vedado, sob qualquer condição, o exercício de outras atividades não vislumbradas no caput dessa cláusula, sob pena de rescisão de contrato e apuração das perdas e danos e haveres remanescentes.

CLÁUSULA QUARTA DA DURAÇÃO

O prazo de duração da sociedade é por tempo determinado, com funcionamento até 15 (quinze) anos, tendo seu início em 07/04/2014 e seu final em 07/04/2029.

Parágrafo único. Havendo parcelas financeiras a receber pela venda direta das unidades de lotes, o prazo de duração da sociedade poderá ser estendido até a data do último recebimento, ou ainda, encerrar-se-á no ato descrito no *caput* desta cláusula, transferindo o direito de recebimento a uma ou mais das sócias, ou à instituição financeira pré-determinada.

CLÁUSULA QUINTA DO CAPITAL SOCIAL

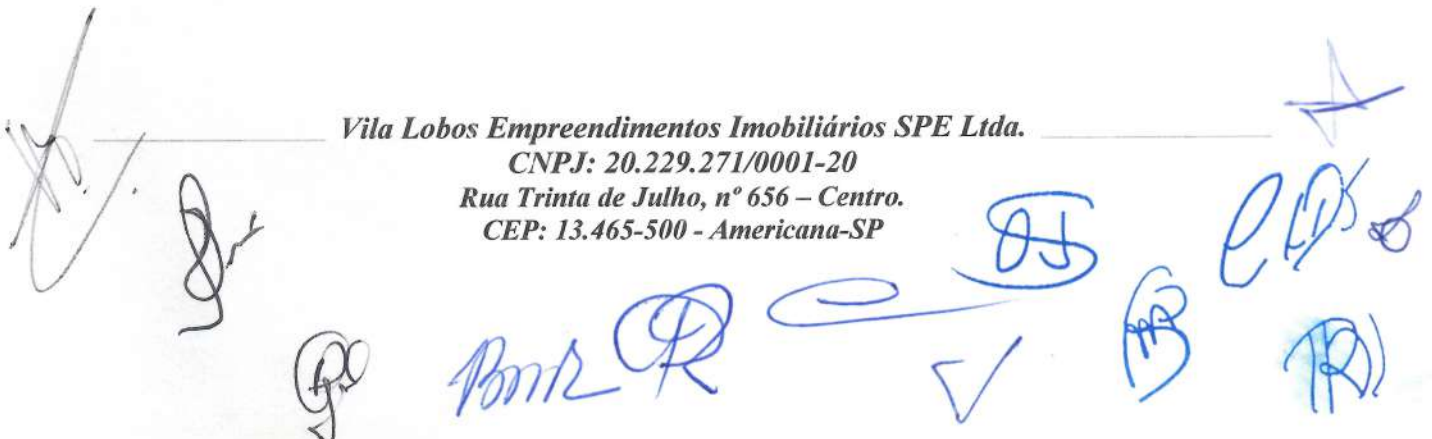
O Capital Social totalmente integralizado e realizado é de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), representado por 140.000 (cento e cinquenta mil) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (hum real) cada uma, subscritas e integralizadas neste ato, em moeda corrente do país e em imóvel, distribuídas entre os sócios na seguinte forma e proporção:

Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ: 20.229.271/0001-20

Rua Trinta de Julho, nº 656 – Centro.

CEP: 13.465-500 - Americana-SP



JUCESP
24 03 21

7/14

Sócios/Quotistas	Nº Quotas	%	Valor R\$
Geraldo Albaneze Rodrigues	9.800	7,00	9.800,00
Gildo Nazareth Antunes Rodrigues	9.800	7,00	9.800,00
Beatriz de Moraes Rodrigues	9.800	7,00	9.800,00
Gustavo Vicente Rodrigues	4.900	3,50	4.900,00
Leticia Vicente Rodrigues de Souza	4.900	3,50	4.900,00
Maria Cristina Antunes Rodrigues	9.800	7,00	9.800,00
Matias Ortega Montes Junior	9.800	7,00	9.800,00
DS Participações Societárias Ltda.	<u>81.200</u>	<u>58,00</u>	<u>81.200,00</u>
	140.000	100,00	140.000,00

Parágrafo Primeiro- Nos termos do artigo 1.052 da Lei nº 10.406 de 10/01/2.002, a responsabilidade de cada sócio é limitada à importância das quotas sociais contidas na sociedade, responsabilizando-se, reciprocamente, pela integralização do capital.

Parágrafo Segundo - As quotas são indivisíveis em relação à sociedade.

Parágrafo Terceiro - A Sociedade poderá adquirir outros imóveis confinantes, mediante deliberação de 100% (cem por cento) do Capital Social, desde que com o objetivo de ampliação do empreendimento que constitui o objeto Social desta Sociedade.

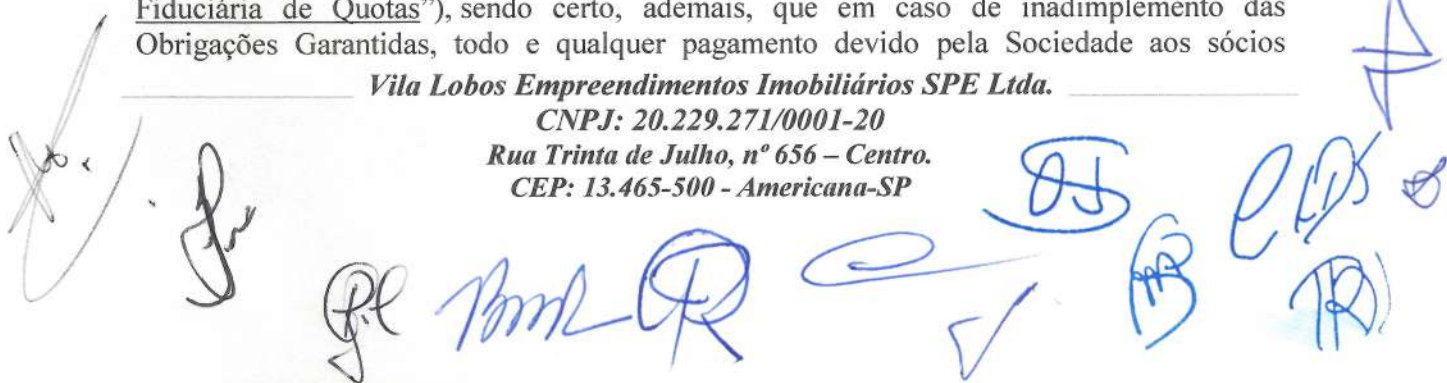
Parágrafo Quarto - Em cumprimento ao contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, 58% (cinquenta e oito por cento) das Quotas de emissão da Sociedade, quais sejam as de titularidade da sócia DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, 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 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 485ª e 486ª 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 e Outras Avenças, firmado em 27 de novembro 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

Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ: 20.229.271/0001-20

Rua Trinta de Julho, nº 656 - Centro.

CEP: 13.465-500 - Americana-SP



JUCESP
24 03 21

8/14

deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, 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.

CLÁUSULA SEXTA DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

A administração da sociedade será exercida pelo **SR. GERALDO ALBANEZE RODRIGUES**, devidamente qualificado no preâmbulo deste instrumento, assinando sempre em conjunto com os representantes da sócia pessoa jurídica **DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, que será representada pelos **sócios-diretores**, os Srs. **CESAR DEI SANTI**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG. n.º 15.309.940-9 SSP/SP e CPF n.º 160.668.218-06, **MARCOS DEI SANTI**, brasileiro, casado, advogado, devidamente inscrito na OAB/SP sob n.º 178.800, empresário, portador do RG. n.º 15.309.939-2 SSP/SP e CPF n.º 191.790.028-70 e **RAQUEL DEI SANTI DE CARVALHO**, brasileira, casada, arquiteta e urbanista, devidamente inscrita no CAU/BR sob n.º A35109-1, portadora do RG. n.º 15.309.938-0 SSP/SP. e CPF n.º 196.875.878-06, todos domiciliados à Rua Trinta de Julho, n.º 656 – Centro – Americana – SP., CEP : 13.465-500, aos quais lhes são outorgados todos os poderes para esta finalidade, ficando investidos dos mais amplos, gerais e ilimitados poderes de gerência, administração da sociedade, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, em todos os seus atos e contratos, perante terceiros, repartições públicas federais, estaduais, municipais, autarquias, repartições fiscais e previdenciárias e onde mais for necessário, conferindo-lhes os expressos e ilimitados poderes para assinar sempre em conjunto de pelo menos 02 (dois) **DIRETORES**, indistintamente, ou pelo diretor Sr. **ORLANDO DEI SANTI JUNIOR**, brasileiro, casado, corretor de imóveis devidamente inscrito no CRECI sob n.º 18.912, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.354.318-5 – SSP/SP e CPF/MF 325.848.908-44, domiciliado à Rua Trinta de Julho, n.º 656 – Centro – Americana – SP., CEP : 13.465-500, que assinará isoladamente pela **DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, assinando assim, quaisquer atos e documentos que envolvam a responsabilidade da Sociedade, ou exonerem terceiros de responsabilidades com ela, ou ainda por procurador ou procuradores investidos de poderes especiais. Os administradores ora nomeados comparecem ao final deste instrumento, aceitando a nomeação e considerando-se, pois, empossados.

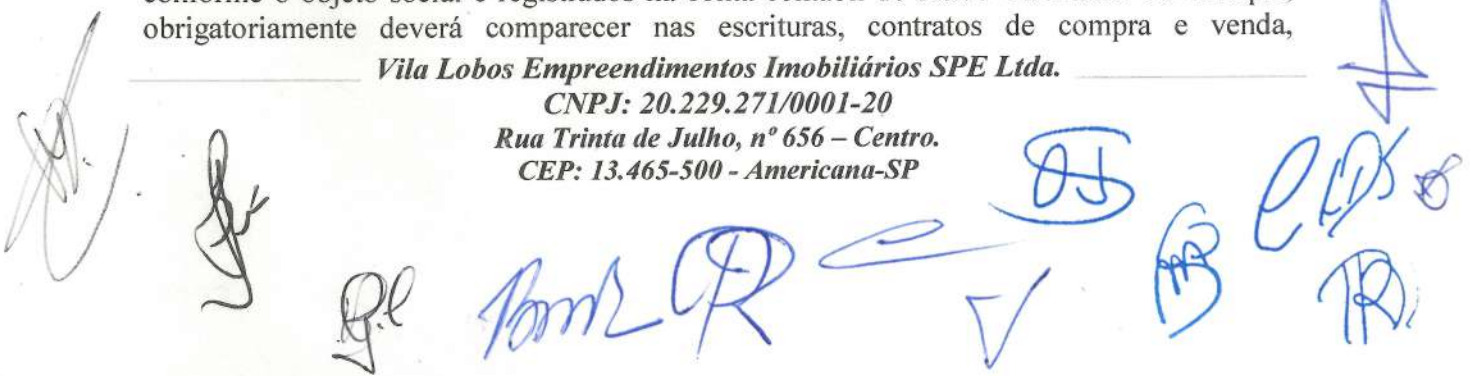
Parágrafo Primeiro – Quando tratar-se de bens imóveis destinados à comercialização conforme o objeto social e registrados na conta contábil do Ativo Circulante ou Estoque, obrigatoriamente deverá comparecer nas escrituras, contratos de compra e venda,

Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ: 20.229.271/0001-20

Rua Trinta de Julho, n.º 656 – Centro.

CEP: 13.465-500 - Americana-SP



DUCESP
24 03 21

9/14

aditamentos e distratos, obrigatoriamente o administrador Sr. Geraldo Albaneze Rodrigues (já qualificado), acompanhado sempre apenas e individualmente de um dos representantes, sócios-diretores da DS Participações Societárias Ltda., indistintamente, estando todos acima nomeados.

Parágrafo Segundo – São expressamente proibidos os atos de qualquer dos sócios, Administradores, procuradores ou funcionários da Sociedade que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhos ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos, ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo com prévia autorização dos sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade.

Parágrafo Terceiro – A critério da **totalidade do capital social** poderão ser eleitos administradores não integrantes do quadro social da sociedade (Art. 1.061 da Lei nº 10.406/02 – NCC).

Parágrafo Quarto – A critério da totalidade dos sócios quotistas, não haverá retiradas mensais e/ou anuais, a título de “pró-labore”.

Parágrafo Quinto – Especialmente e visando a consecução dos objetivos específicos desse instrumento, os “ADMINISTRADORES” terão amplos e irrestritos poderes para a legalização imobiliária objeto dessa sociedade, perante os Cartórios de Registro de Imóveis, Prefeitura Municipal e Secretaria da Receita Federal, assinando “isoladamente”.

Parágrafo Sexto – As procurações outorgadas pela Sociedade serão realizadas pelos administradores da Sociedade, e, além de mencionarem expressamente os poderes outorgados não poderão, com exceção daquelas para fins judiciais, conter um período de validade superior a 1 (um) ano ou mesmo serem substabelecidas.

CLÁUSULA SÉTIMA

DO EXERCÍCIO SOCIAL E DA DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

O exercício social coincidirá com o ano calendário. Em 31 de dezembro de cada ano, será levantado um Balanço Geral para apuração dos lucros ou prejuízos (conforme Art. 1.065 da Lei nº 10.406/02 – NCC).

Parágrafo Primeiro - Levantado o Balanço especial ou anual e feitas às necessárias provisões e amortizações, ocorrendo eventual lucro, o saldo será distribuído entre os sócios na forma do Acordo de Cotistas em separado;

Parágrafo Segundo - Os prejuízos porventura constatados e as perdas havidas no período ou exercício permanecerão lançadas em conta própria para amortização em exercícios futuros, consoante faculta a legislação vigente;

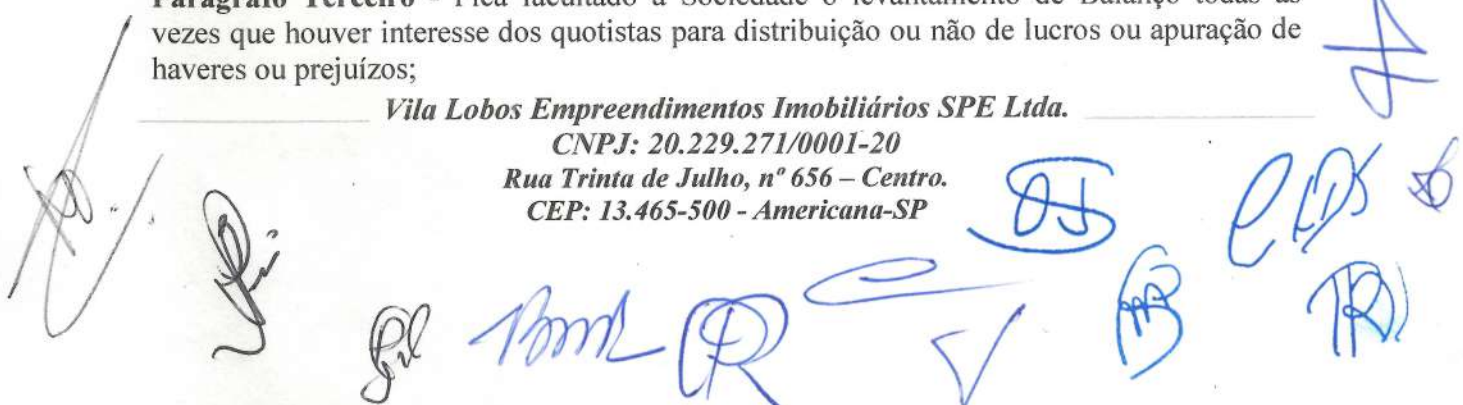
Parágrafo Terceiro - Fica facultado à Sociedade o levantamento de Balanço todas as vezes que houver interesse dos quotistas para distribuição ou não de lucros ou apuração de haveres ou prejuízos;

Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ: 20.229.271/0001-20

Rua Trinta de Julho, nº 656 – Centro.

CEP: 13.465-500 - Americana-SP



JUCESP
24 03 21

10/14

Parágrafo Quarto - A proporção na eventual distribuição dos lucros será respeitado o percentual avençado em Acordo de Cotista em separado.

CLÁUSULA OITAVA DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE COTAS

As quotas sociais de que seja titular qualquer dos sócios, são indivisíveis em relação à sociedade, que só reconhece um proprietário para cada uma, não poderão ser cedidas ou transferidas, no todo ou em parte, a pessoas físicas ou jurídicas estranhas à sociedade, sem o prévio e expresso conhecimento e anuência da **totalidade do capital social**.

Parágrafo Primeiro - Em caso de retirada e/ou impedimento de sócio, os seus haveres, direitos e participações, no que tange à proporção de sua participação no Capital Social da sociedade, serão apurados na forma do **Acordo de Cotistas** em separado;

Parágrafo Segundo - Os sócios remanescentes terão direito de preferência, pelo prazo de 30 (trinta) dias, para a aquisição das quotas novas ou de quotas de outro sócio que decida vender, total ou parcialmente, suas quotas na Sociedade. Na hipótese de renúncia expressa ao direito de preferência, por parte dos sócios remanescentes, a aquisição pelo sócio ofertado poderá ser feita desproporcionalmente em relação às respectivas participações no capital social.

Parágrafo Terceiro - Na hipótese de os sócios ofertados decidirem não exercer seu direito de preferência no prazo, ficará o sócio ofertante autorizado a ofertar suas quotas a terceiros, cujo ingresso na sociedade está condicionado à anuência dos sócios representando 100% (cem por cento) do capital social restante.

Parágrafo Quarto - É vedado o ingresso de qualquer terceiro na sociedade, por sucessão, comunicação ou a qualquer outro título, a qualquer tempo, salvo se mediante a aprovação dos sócios representando 100% (cem por cento) do capital social remanescente.

CLÁUSULA NONA DA IMPENHORABILIDADE DAS COTAS

As quotas da Sociedade não poderão, sob qualquer forma e em hipótese alguma, ser empenhadas, oferecidas à penhora, oneradas, dadas em garantia de qualquer espécie ou gravadas com qualquer tipo de ônus, salvo se houver expressa e prévia autorização de todos os demais sócios da Sociedade.

Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ: 20.229.271/0001-20

Rua Trinta de Julho, nº 656 - Centro.

CEP: 13.465-500 - Americana-SP

DUCESP
24 03 21

11/14

CLÁUSULA DÉCIMA DAS DELIBERAÇÕES SOCIAIS E REUNIÃO DE SÓCIOS

As deliberações referentes aos atos e operações a seguir elencados **dependerão necessariamente da prévia aprovação e autorização da totalidade do capital social**, sendo somente consideradas válidas e eficazes desde que firmadas em instrumento celebrado por todos os sócios-quotistas até a data prevista para o término das atividades sociais descritas na Cláusula Quarta, envolvendo:

- a) Liquidação ou extinção da Sociedade, bem como sua incorporação, fusão, cisão e transformação;
- b) A proposta judicial de recuperação judicial ou requerimento de autofalência;
- c) A prestação de garantias, como avais, hipotecas e penhor;
- d) As deliberações referentes à nomeação e a entrada e saída de sócios na Sociedade; e,
- e) A participação em outras sociedades, sua gerência e controle.

Parágrafo Primeiro - Em suas deliberações, os sócios adotarão preferencialmente, a forma estabelecida no § 3º do art. 1.072 do Código Civil, ou seja, a dispensabilidade das assembleias ou reuniões quando assim decidirem, ficando estabelecido, desde já, que a sociedade não terá **Conselho Fiscal**.

Parágrafo Segundo - Fica desde já dispensada a realização de reunião de sócios, especialmente para deliberar acerca das matérias previstas no artigo 1.071 da Lei 10.406/2002, quando os sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade decidirem, expressamente e por escrito, acerca da matéria que seria objeto da respectiva reunião de sócios, conforme faculta o artigo 1.072, § 3º, da Lei 10.406/2002.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DA FALÊNCIA, INSOLVÊNCIA, EXTINÇÃO OU IMPEDIMENTO DE SÓCIOS

A dissolução da Sociedade dar-se-á por deliberação da unanimidade dos sócios ou por determinação legal, sendo que os sócios nomearão entre si o liquidante, estabelecendo prazo e condições (artigo 1.076, do Código Civil). Caso a deliberação de dissolução seja adotada quando a Sociedade ainda possua, em estoque, unidades representadas por lotes integrantes do empreendimento que deverá desenvolver, a outorga desses lotes aos sócios em liquidação dos ativos observará o percentual de distribuição dos lucros fixada nos termos do Acordo de Cotistas em separado, evitando-se, na medida do possível, a constituição de condomínio civil.

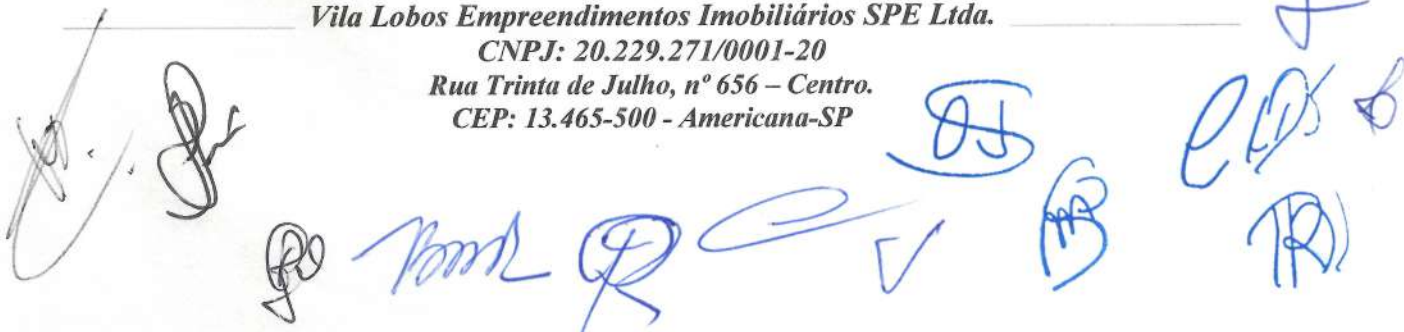
A retirada, morte, exclusão, falência, recuperação empresarial extrajudicial ou judicial, ou insolvência de qualquer dos sócios não dissolverá a Sociedade, que prosseguirá com o remanescente, a menos que os sócios representando a totalidade do capital social resolvam

Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ: 20.229.271/0001-20

Rua Trinta de Julho, nº 656 - Centro.

CEP: 13.465-500 - Americana-SP



JUCESP
24 03 21

12/14

liquidá-la. Os haveres do sócio, remisso, morto, excluído, retirante, falido, em recuperação ou insolvente serão calculados com base no Balanço Patrimonial, levantado pela Sociedade, conforme disposto no artigo 1.031, da Lei nº 10.406/2002, e no Acordo de Cotistas, sendo pagos conforme o fluxo de recebimento das receitas do empreendimento. O pagamento dos haveres a quem de direito será realizado com parte em dinheiro, corrigido monetariamente pelo índice geral de preços do mercado – IGPM ou por outro índice que venha a substituí-lo por força de determinação legal, desde que haja disponibilidade de lotes, para tanto, atribuindo-se aos lotes para essa finalidade o valor médio de venda dos últimos 10 (dez) lotes.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA
DAS ALTERAÇÕES DO PRESENTE CONTRATO SOCIAL**

Este Contrato somente poderá ser alterado, no todo ou em parte, por deliberação dos sócios-quotistas representantes da **totalidade do capital social**.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA
DO FORO**

Fica eleito o foro da cidade de Americana, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer dúvida ou litígio oriundos da execução e/ou interpretação deste Contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Os casos omissos neste Contrato serão resolvidos de acordo com as disposições das Leis em vigor, aplicáveis à espécie, em especial a Lei nº 10.406/02 – CC.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA
DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO**

Os **ADMINISTRADORES** declaram não estarem impedidos, por lei especial, de exercer atos mercantis, nem condenado 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, enquanto perdurar os efeitos da condenação, nos termos do art. 1.011 da Lei nº 10.406/02 – CC.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA
DO ACORDO FINAL**

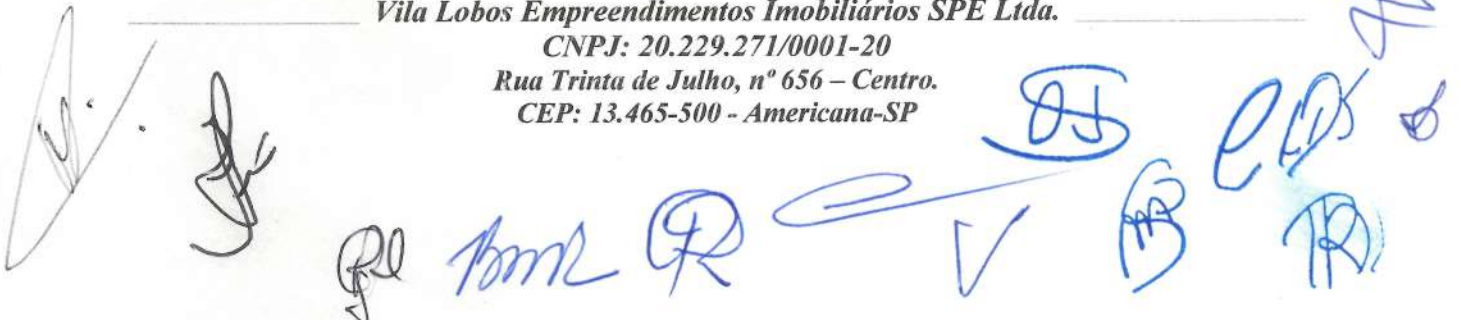
Cessam-se, revogam-se e cancelam-se todas as demais cláusulas e condições do contrato social, passando a vigorar estas, do presente instrumento “CONSOLIDADO”.

Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ: 20.229.271/0001-20

Rua Trinta de Julho, nº 656 – Centro.

CEP: 13.465-500 - Americana-SP



JUCESP
24 03 21

13/14

E, por estarem justos e contratados, os sócios assinam o presente **Contrato Social**, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo nomeadas, sendo este digitado em 03 (três) vias de igual teor e forma para que produza seus regulares efeitos de Direitos.

Americana-SP, 18 de janeiro de 2021.


Geraldo Albaneze Rodrigues


Gildo Nazareth Antunes Rodrigues


Beatriz de Moraes Rodrigues


Gustavo Vicente Rodrigues


Leticia Vicente Rodrigues de Souza


Maria Cristina Antunes Rodrigues


Matias Ortega Montes Junior


DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS
LTDA.
Cesar Dei Santi
Sócio administrador


DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS
LTDA.
Marcos Dei Santi
Sócio administrador


Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ: 20.229.271/0001-20

Rua Trinta de Julho, nº 656 – Centro.

CEP: 13.465-500 - Americana-SP

JUCESP
24 03 21

14/14


DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

LTDA.

Raquel Dei Santi de Carvalho
Sócia administradora


DS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

LTDA.

Orlando Dei Santi Junior
Sócio administrador

ADMINISTRADORES:


Geraldo Albaneze Rodrigues



Cesar Dei Santi

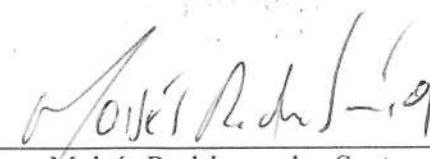

Marcos Dei Santi



Raquel Dei Santi de Carvalho


Orlando Dei Santi Junior

Testemunhas:


Milton Rodrigues dos Santos Junior
RG: 14.279.476 – SSP/SP


Moisés Rodrigues dos Santos
RG: 18.329.056 – SSP/SP


Marcos Dei Santi
CPF: 191.790.028-70
OAB/SP: 178.800/S

Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

CNPJ: 20.229.271/0001-20

Rua Trinta de Julho, nº 656 – Centro.

CEP: 13.465-500 - Americana-SP

JUCESP
24 MAR 2021
SEDE

