

LAGOA QUENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ n. 06.964.057/0001-97

2ª ALTERAÇÃO DE INSTRUMENTO CONSTITUTIVO

Pelo presente instrumento, as partes abaixo qualificadas:

CIA. MELHORAMENTOS DE CALDAS NOVAS, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob o n. 01.638.832/0001-09, NIRE 52300001099, com sede na Avenida Lagoa Quente, n. 05, Lagoa Quente, Caldas Novas/GO, CEP 75680-001, neste ato representada por seu Presidente, **Ari Schmitz**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, nascido no dia 24 de julho de 1955, portador da Carteira de Identidade n. 1005837966 SSP/RS, inscrito no CPF sob o n. 224.181.300-10, residente e domiciliado na Rua 15 de novembro, s/n, quadra 11, lote 12, bairro Bandeirantes, Caldas Novas/GO, CEP 75680-116, e;

ARI SCHMITZ, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, nascido no dia 24 de julho de 1955, portador da Carteira de Identidade n. 1005837966 SSP/RS, inscrito no CPF sob o n. 224.181.300-10, residente e domiciliado na Rua 15 de novembro, s/n, quadra 11, lote 12, bairro Bandeirantes, Caldas Novas/GO, CEP 75680-116;

Resolvem, na qualidade de sócios, alterar o Contrato Social da **LAGOA QUENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o n. 06.964.057/0001-97, com sede na Avenida Lagoa Quente, n. 10, bairro Lagoa Quente, Caldas Novas/GO, CEP 75680-001, conforme cláusulas e condições seguintes:

Cláusula Primeira – Alienação Fiduciária das Quotas da Sociedade

A totalidade das Quotas 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 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 527ª, 528ª, 529ª, 530ª, 531ª, 532ª, 533ª e 534ª 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 05 de abril de 2021, 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.

Cláusula Segunda – Consolidação

Não havendo mais o que alterar, os sócios consolidam o Contrato Social.

CONSOLIDAÇÃO

CIA. MELHORAMENTOS DE CALDAS NOVAS, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob o n. 01.638.832/0001-09, NIRE 52300001099, com sede na Avenida Lagoa Quente, n. 05, Lagoa Quente, Caldas Novas/GO, CEP 75680-001, neste ato representada por seu Diretor Presidente, **Ari Schmitz**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, nascido no dia 24 de julho de 1955, portador da Carteira de Identidade n. 1005837966 SSP/RS, inscrito no CPF sob o n. 224.181.300-10, residente e domiciliado na Rua 15 de novembro, s/n, quadra 11, lote 12, bairro Bandeirantes, Caldas Novas/GO, CEP 75680-116, e;

ARI SCHMITZ, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, nascido no dia 24 de julho de 1955, portador da Carteira de Identidade n. 1005837966 SSP/RS, inscrito no CPF sob o n. 224.181.300-10, residente e domiciliado na Rua 15 de novembro, s/n, quadra 11, lote 12, bairro Bandeirantes, Caldas Novas/GO, CEP 75680-116;

Têm entre si contratada uma Sociedade Empresária Limitada, inscrita no CNPJ sob o n. 06.964.057/0001-97, regida em conformidade com as cláusulas e condições seguintes:

CAPÍTULO I – DENOMINAÇÃO EMPRESARIAL, OBJETIVO SOCIAL, SEDE, INÍCIO E PRAZO DE DURAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula Primeira – A sociedade empresária gira sob a denominação social de **LAGOA QUENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, assim constituída na forma de responsabilidade limitada, de propósito específico, cujos documentos de constituição e registro encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG, nos termos da lei.

Parágrafo Primeiro – A sociedade limitada tem sua sede e foro na cidade de Caldas Novas/GO, com endereço na Avenida Lagoa Quente, n. 10, bairro Lagoa Quente, Caldas Novas/GO, CEP 75680-001, podendo abrir ou fechar filiais, agências, sucursais, depósitos ou escritórios de representação em qualquer parte do território nacional, a critério dos quotistas observadas as condições legais a respeito.

Parágrafo Segundo – Quando da abertura de filial ou similar, a sociedade atribuir-lhe-á capital nominal que julgar útil ou necessário ao fim colimado, parcela esta que destacará de seu próprio capital social ou mediante integralização de novos valores próprios (sempre se preservando o atual equilíbrio percentual de participação dos respectivos titulares), mediante alteração contratual assinada por todas as partes.

Cláusula Segunda – A sociedade tem por objetivo especial o conjunto de atividades afins destinadas à implantação, execução de obras, administração e comercialização de empreendimento residencial e hoteleiro na cidade de Caldas Novas/GO, a serem realizados nos terrenos abaixo descritos, de propriedade da sócia CIA. Melhoramentos de Caldas Novas com as seguintes observações e ressalvas:

a) referidos imóveis encontram-se devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, sob a matrícula 3061, registro originário R-1, datado de 14/09/1979;

b) ditas áreas encontram-se reservadas para futura e oportuna transferência e transcrição em favor desta Sociedade Empresária, mediante conferência de bens para integralização de sua-quota parte no capital social;

c) as atividades inerentes aos empreendimentos compreendem desde a aquisição das áreas até a conclusão das obras de construção civil e entrega de todas as unidades autônomas.

Parágrafo Primeiro – O projeto geral de negócios (*business plan*), englobando todos os empreendimentos referidos no caput desta cláusula, já se acha desenvolvido e aprovado pelos contratantes, fazendo parte do acervo material e imaterial da sociedade.

Parágrafo Segundo – Para o atendimento da integralização de suas quotas de Capital Social, a CIA. Melhoramentos de Caldas Novas se compromete a ceder, transferir e transcrever oportunamente em favor da sociedade, pelo seu preço venal, em bases similares de sua avaliação ela municipalidade, os seguintes imóveis, abaixo

referidos com a nova ordenação, de sua exclusiva propriedade e domínio, os quais se acham livres e desembaraçados de quaisquer ônus, exceto a reserva a ser firmada em favor desta empresa, conforme quadro abaixo:

IMÓVEIS COMPROMISSADOS				
LOTES	DENOMINAÇÃO		ÁREA	
	Original	Desmembrada	Quantidade	Unidade
01	Espaço Livre (permuta)	Gleba 1	26.987,50	m2
02		Gleba 2	24.564,00	m2
03		Gleba 3	17.724,30	m2
04	A-5 (fração)	Gleba 4	9.057,00	m2
05	A-4 (fração)	Gleba 5	18.001,00	m2
06		Gleba 6	15.974,00	m2
07		Gleba 7	21.614,00	m2
08		Gleba 8	22.172,00	m2
09		Gleba 9	13.677,00	m2
10		Gleba 1	47.234,00	m2
11	A-3 (fração)	Gleba 12	93.174,00	m2
12		Gleba 13	40.762,00	m2
13		Gleba 14	41.084,00	m2
14	Quadra 63-A	34 lotes	33.974,82	m2
15	Quadra 64-A	58 lotes	58.392,40	m2
16	Quadra 78-A	61 lotes	61.117,00	m2
17	Quadra 86-A	34 lotes	34.198,00	m2
TOTAL GERALDAS ÁREAS			579.707,02	m2

Parágrafo Terceiro – Referidos imóveis, conforme descritos no Caput e parágrafos anteriores, sem qualquer edificação, com todas as suas características, de amplo conhecimento de todos os sócios e demais interessados, ficam avaliados em R\$ 382.600,00 (trezentos e oitenta e dois mil e seiscentos reais), em que serviram de parâmetro os seus respectivos valores venais, conforme avaliação da municipalidade.

CAPÍTULO II – DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula Terceira – O capital Social subscrito para inicial funcionamento da sociedade empresária limitada é de R\$ 766.200,00 (setecentos e sessenta e seis mil e duzentos reais), dividido em 766.200 (setecentos e sessenta e seis mil e duzentas) quotas, no valor unitário de R\$ 1,00 (um real).

Parágrafo Primeiro. Encontram-se integralizadas as seguintes parcelas relativas ao Capital Social da Sociedade Empresária Limitada:

a) 382.600 (trezentas e oitenta e duas mil e seiscentas) quotas, mediante realização de projeto geral de negócios (*business plan*) englobando todos os empreendimentos, adquiridos pela CIA Melhoramentos de Caldas Novas.

b) 382.600 (trezentas e oitenta e duas mil e seiscentas) quotas mediante reserva e destinação, pela CIA Melhoramentos de Caldas novas, de áreas para implantação dos empreendimentos projetados, consoantes discriminação no Parágrafo Segundo da Cláusula Segunda, retro;

c) 1.000 (mil) quotas mediante a subscrição e integralização, em moeda corrente nacional, pelo sócio Ari Schmitz.

Parágrafo Segundo. Enfim, o Capital Social da empresa, subscrito e totalmente integralizado, restou assim distribuído:

Sócio	Quotas	Valor (R\$)	%
CIA. Melhoramentos de Caldas Novas	765.200	765.200,00	99,869486
Ari Schmitz	1.000	1.000,00	0,130514
Total	766.200	766.200,00	100

Parágrafo Terceiro – A responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do Capital Social.

Parágrafo Quarto – As quotas do capital social são indivisíveis perante a sociedade e terceiros, exceto no caso de transferência e cada uma delas confere o direito a um voto nas deliberações sociais, as quais serão tomadas por maioria absoluta, não se computando, em qualquer caso, os nulos e/ou em brancos, ressalvadas as exceções da Lei e dos casos previstos na Cláusula Nona deste contrato

Parágrafo Quinto – Os eventuais aportes suplementares de capital social, necessários ao desenvolvimento dos negócios, deverão ser solicitados com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, sendo que a solicitação deverá ser feita por correspondência assinada conjuntamente pelos 2 (dois) diretores administradores.

Parágrafo Sexto - A totalidade das Quotas 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 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 527^a, 528^a, 529^a, 530^a, 531^a, 532^a, 533^a e 534^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 05 de abril de 2021, 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.

Cláusula Quarta – Os sócios terão direito de subscrever as quotas decorrentes de aumentos de capital social na proporção das que já possuírem, sempre preservada, no entanto, a atual paridade de participação no capital social entre ambos os titulares.

CAPÍTULO III – DELIBERAÇÕES SOCIAIS

Cláusula Quinta – As deliberações sociais serão tomadas por Assembleia de sócios.

Parágrafo Único. As convocações dos sócios serão feitas por e-mail (com aviso de recebimento), carta, telegrama ou fax, com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência da data fixada para a assembleia, podendo, entretanto, tais convocações, serem dispensadas nas hipóteses previstas em lei.

Cláusula Sexta – Os sócios, por seus respectivos representantes, reunir-se-ão ordinariamente até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre:

- a) balanço patrimonial e resultado econômico;
- b) destinação do lucro líquido do exercício;

c) eleição dos administradores e os membros do Conselho Fiscal (a ser constituído oportunamente, cujo funcionamento deverá observar as regras consoantes com a legislação própria – art. 161 *usque* da Lei 6.404).

Parágrafo Primeiro. Os resultados dos levantamentos deverão disponibilizados aos respectivos sócios pelo menos 30 (trinta) dias antes da data marcada para a deliberação sobre os resultados alcançados.

Parágrafo Segundo. Proceder-se-á às reuniões extraordinárias dos sócios quotistas sempre que necessário for para atender aos interesses da sociedade, que dependam de quórum especial ou por singularidade da matéria a ser tratada.

Parágrafo Terceiro. As reuniões serão convocadas e presididas por um dos administradores, em sistema de rodízio.

Parágrafo Quarto. Os sócios, sejam pessoas físicas ou jurídicas, poderão ser representados nas reuniões por terceiro, mediante outorga de mandato com poderes específicos para a prática de todos os atos afins à finalidade da assembleia.

Parágrafo Quinto. As decisões serão tomadas por maioria absoluta de votos, cada quota dando o direito a um voto, exceto no que diz respeito às matérias referidas nas Cláusulas Sétima, Décima Primeira e Vigésima Quarta, adiante, hipótese em que se aplicará as regras nelas especificadas.

Parágrafo Sexto. As atas das reuniões dos sócios serão lavradas em livro próprio e assinadas por todos os presentes.

Parágrafo Sétimo. Não há qualquer restrição à reeleição de Diretor Administrador, representante das respectivas empresas acionistas.

Cláusula Sétima – Será necessário o consentimento unânime dos quotistas titulares para a aprovação das seguintes matérias:

- a) alteração de qualquer cláusula ou dispositivo do presente Contrato Social;
- b) aprovação ou concessão de avais, fianças ou quaisquer outras garantias estranhas ao objetivo social;
- c) cisão, fusão, incorporação ou transformação da sociedade;
- d) dissolução da sociedade, eleição, destituição de liquidante e/ou cessação do estado de liquidação;
- e) exclusão de sócios, no interesse social
- f) nomeação e destituição dos administradores, individual ou coletivamente.

Parágrafo Único. Relativamente às deliberações sociais, para os eventuais casos omissos, aplicar-se-á o disposto nos artigos 1.071 a 1.080 do Código Civil.

Cláusula Oitava – As convocações para as reuniões de sócios poderão ser dispensadas, se a elas estiverem presentes os sócios representantes da totalidade do Capital Social.

CAPÍTULO IV – DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Cláusula Nona – Na sede da própria empresa, por seus respectivos representantes, os sócios quotistas reunir-se-ão em Assembleia Geral, dentro dos 4 (quatro) meses da data do encerramento do exercício social, para deliberar sobre o Balanço e a Demonstração de Lucros e Perdas.

Parágrafo Primeiro. Os sócios quotistas reunir-se-ão, ainda, quando necessário, mediante a convocação de qualquer deles, com pelo menos 8 (oito) dias de

antecedência e especificando data, hora, e a ordem do dia, somente podendo haver deliberação dos assuntos constantes da pauta, e os conexos, similares e derivados, a menos que todos acordem pela inclusão de outros assuntos supervenientes.

Parágrafo Segundo. Das assembleias gerais elaborar-se-á ata, cujas deliberações tenham sido aprovadas pelos sócios titulares da maioria ou pela totalidade dos votos do capital social, conforme a necessidade de quórum, nos termos do presente Contrato Social.

Parágrafo Terceiro. Para que se possa instalar as assembleias, e validamente deliberar sobre os assuntos em pauta, é imprescindível a presença dos sócios que representem a totalidade dos votos do capital social, ou seja, com a presença de representação de cada um dos quotistas.

Parágrafo Quarto. Qualquer dos sócios poderá ser representado por procurador, sendo então considerado presente à Assembleia. Da mesma forma, serão considerados presentes quando, sobre o assunto em pauta, derem seu voto por telegrama ou através de qualquer outra forma escrita.

Parágrafo Quinto. Para a realização das assembleias, poderá ser dispensada a convocação formal, se a elas estiverem presentes todos os representantes da totalidade do Capital Social.

Parágrafo Sexto. Das assembleias realizadas, serão lavradas atas em livro próprio que, devidamente autenticado, será mantido na sede social da sociedade empresária.

Parágrafo Sétimo. A aprovação, sem reserva, das demonstrações financeiras e das contas, exonera de responsabilidade os Diretores, salvo erro, dolo, fraude ou simulação, quando o caso será encaminhado ao judiciário, para apreciação do assunto nos termos da lei própria.

Cláusula Décima – Compete à assembleia geral dos sócios:

a) aprovar a constituição de garantias de qualquer espécie, seja fidejussória ou patrimonial (real);

b) aprovar a execução, pela sociedade, de qualquer transação ou contrato com qualquer de seus sócios, ou com sociedade a eles vinculadas, direta ou indiretamente;

c) aprovar o plano de marketing e de qualquer modo e meio de divulgação de notícias e/ou imagem dos sócios, de seus diretores e/ou dos empreendimentos;

d) aprovar ou alterar o Plano Geral de Negócios (*Business Plan*); o Orçamento Anual da Sociedade e de qualquer alteração na forma de comercialização dos empreendimentos;

e) aprovar os orçamentos anuais dos demais encargos da sociedade, preparados pela Diretoria e quaisquer modificações significativas neles;

f) aprovar propostas de iniciativa da Diretoria que possa resultar numa alteração no curso regular dos negócios da sociedade;

g) atribuir funções específicas a qualquer um dos Diretores, conferindo-lhes poderes especiais, pelos quais poderá responder diretamente à Assembleia Geral de Sócios;

h) deliberar sobre a alteração ou rescisão de quaisquer acordos, contratos ou obrigações fora do curso normal dos negócios sociais;

i) deliberar sobre aquisição, cessão, penhora, transferência, venda, ou que, de qualquer outra forma, vier a onerar a sociedade, ou qualquer dos itens de seu ativo permanente, limitando a sua utilização e/ou domínio;

j) manifestar-se previamente sobre o Relatório da Administração e as contas da Diretoria;

k) manifestar-se sobre propostas apresentadas pela Diretoria e pelas empresas-sócias;

l) supervisionar a atuação da Diretoria e proceder, a qualquer tempo, ao exame dos livros e documentos da sociedade, solicitando informações e esclarecimentos sobre contratos firmados ou de negociação em andamento, bem assim sobre os demais atos praticados pelos Diretores;

m) deliberar sobre qualquer outro assunto que não tenha sido expressamente previsto na presente cláusula.

Cláusula Décima Primeira – Os atos a seguir descritos somente poderão ser validamente praticados pela Diretoria, inclusive para produzir efeitos perante a sociedade e terceiros, depois de submetidas à aprovação da Assembleia Geral dos sócios, cujas deliberações deverão ser tomadas pela unanimidade dos sócios:

a) alteração da forma de administração e de controle da sociedade;

b) modificação de seu objeto social;

c) obtenção, pela sociedade, de empréstimos ou financiamentos, inclusive a contratação de operações de arrendamento mercantil (*leasing*)

d) transformação da sociedade em outro tipo societário ou ainda para promover a sua fusão, cisão ou incorporação;

e) todo e qualquer ato que implique alteração do presente Contrato Social;

f) todo e qualquer ato que versar sobre as matérias elencadas nas letras “a”, “b” e “i” da Cláusula Décima, retro.

Cláusula Décima Segunda – Os demais atos poderão ser validamente praticados pela Diretoria, produzindo efeitos perante a sociedade e terceiros depois de submetidos à aprovação dos sócios titulares da maioria do Capital Social.

Cláusula Décima Terceira – Os Diretores Administradores terão direito a uma retirada mensal, a título de pró-labore, de até o limite máximo permitido em lei, consoante decisão unânime dos sócios.

Cláusula Décima Quarta – O exercício social finda em 31 de dezembro de cada ano, quando se fará todos os levantamentos contábeis e financeiros. Trimestralmente, serão apurados demonstrativos físico-financeiros e/ou balancetes intermediários, de acompanhamento da evolução dos negócios da Sociedade. Os lucros líquidos obtidos nas demonstrações financeiras anuais terão a destinação que lhes for determinada por deliberação dos sócios titulares da maioria do Capital Social.

Parágrafo Primeiro. Nenhum dos sócios terá direito a qualquer parcela dos lucros, até que haja deliberação das empresas-sócias sobre a destinação ou partilha.

Parágrafo Segundo. Optando-se pela partilha dos lucros entre os sócios, os valores serão distribuídos de acordo com a participação de cada um no capital social, deduzidos os eventuais débitos para com a sociedade e as antecipações realizadas.

Parágrafo Terceiro. Por deliberação dos sócios titulares do capital social, poderá ser estabelecida a não distribuição parcial ou total dos lucros ao final do exercício social, mantendo-se os montantes não distribuídos em conta de lucros suspensos, para futura distribuição ou capitalização.

Parágrafo Quarto. Por deliberação unânime dos sócios titulares do capital social poderão ser realizados, a qualquer momento, distribuições e pagamentos de lucros já acumulados, ou a título de antecipação do lucro a ser apurada ao final do exercício social – mediante caução suficiente (de pelo menos 125% do valor do adiantamento) – de forma proporcional à participação no capital social.

Parágrafo Quinto. Nos casos das antecipações a que se refere o parágrafo anterior serão feitas, *ad referendum* da deliberação formal das empresas-sócias, em assembleia própria, sendo consideradas aprovadas em definitivo após a decorrência do quarto mês do exercício social seguinte àquele do qual os lucros sejam derivados, ainda que não verificada sua formal aprovação em assembleia geral.

CAPÍTULO V – ADMINISTRAÇÃO

Cláusula Décima Quinta – A administração da sociedade caberá, conjuntamente, aos sócios titulares, por si ou por terceiros, na forma da lei, segundo as atribuições que vierem a ser por eles estabelecidas em assembleia, e será exercida pelo administrador eleito ou então pelos procuradores designados, os quais, nas suas

relações, internas ou com terceiros, adotarão a denominação genérica de “Procuradores”.

Parágrafo Primeiro. Em caso de ausência ou incapacidade temporária dos diretores, observar-se-á o disposto na Cláusula Décima Sexta.

Parágrafo Segundo. A Diretoria reunir-se-á por convocação de qualquer dos Diretores ou excepcionalmente por convocação de qualquer das empresas-sócias, através de comunicado próprio, com 3 (três) dias de antecedência, dispensando-se a observância desse prazo e até mesmo a necessidade de convocação escrita, quando ambos os Diretores titulares participarem da reunião. Em qualquer caso, as decisões da Diretoria serão tomadas por unanimidade de votos dos Diretores eleitos.

Parágrafo Terceiro. A Diretoria tem amplos poderes de administração e gestão de todos os negócios sociais, podendo, observado o disposto neste Contrato Social em especial nas Cláusulas Décima, Décima Primeira, Décima Segunda e Décima Nona, deliberar sobre a prática de todos os atos e operações relacionados com o objeto social. Além dos poderes gerais estabelecidos nesta cláusula, são atribuições específicas da Diretoria:

a) apresentar anualmente o Relatório da Administração sobre os negócios sociais e os principais fatos administrativos do exercício findo, bem como o Balanço Patrimonial e as demais demonstrações físicas e financeiras;

b) levantar balancetes trimestrais, encaminhando-os aos sócios;

c) preparar e apresentar anualmente, para aprovação da Assembleia Geral dos Sócios, o Plano Anual de Negócios, contendo o orçamento financeiro e planejamento de negócios e investimentos para o exercício seguinte;

d) representar conjuntamente a sociedade, seja ativa ou passivamente, judicial ou extra-judicialmente;

e) zelar pela observância da Lei e do Contrato Social e fazer cumprir as deliberações tomadas pelos sócios em Assembleia.

Cláusula Décima Sexta – Nas situações formais, a Sociedade será representada pela assinatura de seu Diretor titular, ou, ainda, pela assinatura conjunta de até dois procuradores devidamente nomeados para, individual e distintamente, representar cada um dos sócios, observados, em cada caso, a extensão e limites dos respectivos poderes outorgados para a prática do respectivo ato.

Parágrafo Primeiro. As procurações *ad-negotia* outorgadas pela sociedade deverão ser assinadas pelo Diretor e terão prazo de validade determinado, sendo vedado o substabelecimento, sob pena de nulidade.

Parágrafo Segundo. As procurações *ad judicium* outorgadas pela sociedade a advogados, para representação da sociedade em processos judiciais e

administrativos, poderão ter prazo de validade indeterminado e permitir o substabelecimento.

Parágrafo Terceiro. Na ausência, impedimento, afastamento ou mesmo em decorrência de circunstância superveniente, poderá o Diretor titular, ou ainda pelos respectivos sócios, nomear procurador ou representante com poderes suficientes e adequados, observados os requisitos e demais condições legais e estatutárias, dando tempestivo e prévio conhecimento à outra parte.

Cláusula Décima Sétima - É expressamente vedada à Diretoria (e a seus respectivos procuradores) a prática, em nome da sociedade, de atos estranhos ao seu objeto social e aos seus negócios, tais como a prestação de aval, fiança, endosso e a concessão de qualquer outra garantia em favor de terceiros, os quais são nulos de pleno direito, exceto quando resultem de prévia e expressa aprovação escrita dos sócios titulares, representativas da totalidade das quotas sociais.

Parágrafo Primeiro. Sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal, respondem civilmente os Diretores e/ou procurados designados pelos sócios, quando agirem ou deliberarem de forma temerária, contrária à lei ou às disposições do presente contrato social, aos poderes que lhes tenham sido outorgados, e pleos débitos de natureza tributária, trabalhista e previdenciária, audaciosa ou maliciosamente relegados.

Parágrafo Segundo. Opcionalmente e a exclusivo critério da interessada, poderá a parte lesada acionar diretamente o sócio responsável pela indicação de seus representantes, pelos prejuízos havidos em decorrência dos atos temerários praticados pelo representante.

CAPÍTULO VI – DIRETORES E DECLARAÇÃO DE NÃO IMPEDIMENTO

Cláusula Décima Oitava - Para o cargo de administrador ou Diretor foi indicado, eleito e empossado o titular a seguir enumerado, com as observações ali apontadas:

QUADRO DE DIRETOR				
NOME	DOCUMENTOS PESSOAIS		CARGO OCUPADO	INDICADO POR
	Identidade	CPF		
Ari Schmitz	1005837966 SSP/RS	224.181.300- 10	Presidente	CIA. Melhoramentos de Caldas Novas

Parágrafo Primeiro. O administrador declara, sob as penas da Lei, que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede ainda que temporariamente o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular,

contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade (art. 1.011, parágrafo 1º, CC/2002).

Parágrafo Segundo. O mandato relativo ao cargo de Diretor Administrativo terá duração por prazo indeterminado, com dever de periódica prestação de contas, por ocasião dos balancetes trimestrais e balanço anual, ou em menor prazo, por decisão dos sócios.

Parágrafo Terceiro. Os administradores representantes dos sócios-quotistas são demissíveis *ad nutum* do Presidente do Conselho Diretor, ou órgão ou posto equivalente, de suas respectivas empresas.

CAPÍTULO VII - ATRIBUIÇÕES DOS SÓCIOS

Cláusula Décima Nona - Quanto aos poderes dos sócios, além das regulares competências e das genéricas prerrogativas empresariais e administrativas, os sócios instituem, em cumprimento ao disposto na Cláusula Décima Quinta, do presente Contrato Social, todas e quaisquer decisões relativas à administração e gestão dos negócios serão tomadas conjuntamente pelos sócios, através dos seus respectivos diretores indicados e na razão de suas quotas, podendo, em qualquer caso, individualmente ou não, designar procuradores com ou sem poderes para substabelecer.

CAPÍTULO VIII - ALIENAÇÃO DE QUOTAS

Cláusula Vigésima - Havendo interesse de qualquer um dos sócios em alienar ou ceder suas quotas, seja no todo ou em parte, deverá ser observado o direito de preempção dos demais sócios e da própria sociedade, sendo que as primeiras têm primazia à segunda, em igualdade de condições, na proporção das quotas possuídas. Torna-se nula toda e qualquer transferência de quotas sem observância desta ordem de preferência.

Parágrafo Primeiro. As disposições do *caput* desta cláusula não se aplicam à transmissão por ato *inter vivos* ou *mortis causa* dos sócios a seus herdeiros necessários, ou por transferência em subscrição de capital em sociedades na qual o sócio possua o controle, o que será permitido independentemente do direito de preferência. Em qualquer caso, o novo detentor das quotas da sociedade (subscritora) sujeitar-se-á às condições de preferência retro descritas.

Parágrafo Segundo. A aquisição de quotas do sócio retirante, quando realizada pela sociedade, far-se-á com a utilização de fundos disponíveis, até o limite de lucros e reservas estipuladas em lei, excluída a parte destinada à retirante.

Cláusula Vigésima Primeira – O sócio que desejar transferir suas quotas do capital, ou parte delas, qualquer que seja a forma ou título jurídico de transmissão, comunicará por escrito a sua intenção aos demais sócios e à própria sociedade, nessa ordem, indicando o nome dos pretendentes e o preço ajustado. Se ao término de 30 (trinta) dias contados do recebimento do aviso, os demais sócios ou a própria sociedade não tiverem exercido o direito de preferência, poderá o sócio retirante transferi-las ao pretendente indicado, nas condições ofertadas.

Parágrafo Único. Em face do disposto no *caput* desta cláusula, o direito de preferência será exercido com observância da seguinte ordem: ente os sócios quotistas; por último, para terceiros.

CAPÍTULO IX – DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula Vigésima Segunda – A sociedade não se dissolverá pela falência ou retirada de quaisquer dos sócios.

Parágrafo Primeiro. No caso de afastamento do quadro social da empresa, o sócio retirante receberá o valor patrimonial de suas quotas, depois de apurado em Balanço Especial, em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, acrescidas dos juros de 12% ao ano e correções eventualmente permitidas por lei, pagável a primeira 90 (noventa) dias contados da data da retirada do sócio.

Parágrafo Segundo. Falecendo qualquer dos sócios, fica assegurado aos respectivos herdeiros o direito de substituí-lo na sociedade, observando o Estatuto ou Contrato Social originário, e as restrições de cunho técnico-profissional.

CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula Vigésima Terceira – A sociedade será regida:

- a) nos termos deste Contrato Social, e se insuficiente
- b) pelo disposto nos artigos 1.052 a 1.087 da Lei n. 10.406/02, e supletivamente
- c) pela Lei 6.404/76 e suas posteriores alterações.

Cláusula Vigésima Quarta – Qualquer alteração do presente Contrato Social somente poderá ser arquivada no registro de comércio mediante deliberação conjunta dos sócios que representem a totalidade do Capital Social.

Cláusula Vigésima Quinta – A sociedade iniciou suas atividades em 27/08/2004 e durará pelo prazo necessário à consecução de seu objeto social.

CAPÍTULO XI – FORO DE SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIA

Cláusula Vigésima Quinta – De comum acordo as partes elegem o foro da comarca de Caldas Novas/GO, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como competente para dirimir todas as eventuais questões originadas pelo presente contrato.

E, por justo e contratado, as partes firmam o presente instrumento.

Caldas Novas/GO, 14 de abril de 2021.

CIA. MELHORAMENTOS DE CALDAS NOVAS
representada por Ari Schmitz

ARI SCHMITZ



ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa LAGOA QUENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF	Nome
22418130010	ARI SCHMITZ



CERTIFICO O REGISTRO EM 20/04/2021 16:13 SOB Nº 20215604687.
PROTOCOLO: 215604687 DE 20/04/2021.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12102682478. CNPJ DA SEDE: 06964057000197.
NIRE: 52202125427. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 14/04/2021.
LAGOA QUENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

PAULA NUNES LOBO VELOSO ROSSI
SECRETÁRIA-GERAL
www.portaldoempreendedorgoiano.go.gov.br