

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE)

XX

XX, Empresa sediada no município de **XXXXXXXXXX**, Estado de **XXXXXXXXXX**, na Rua **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nº **XXX**, **XXXXXX**, CEP **XXXXXXXX**, inscrita no CNPJ sob o nº **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e registrada na JUCESP sob o nº **XXXXXXXXXXXX**, representada por seu sócio e administrador, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, brasileiro, casado sob o regime parcial de bens, empresário, nascido em **XXXXXXXXXX**, estado de **XXXXXXXXXX**, em **XX** de **XXXXXXXXXX** de **XXXX**, empresário, portador(a) da cédula de identidade RG nº **XXXXXXXXXXXXXX – XXX/XX**, expedida em **XX/XX/XXXX**, inscrito(a) no CPF/ME sob nº **XXXXXXXXXXXXXX**, residente e domiciliado no Município de **XXXXXXXXXX**, Estado de **XXXXXXXXXX**, na Rua **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nº **XXX – XXXXXXXXX – XXXXXXXXX/XX – CEP XXXXXXXXX**;

XX, Empresa sediada no município de **XXXXXXXXXX**, Estado de **XXXXXXXXXX**, na Rua **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nº **XXX**, **XXXXXX**, CEP **XXXXXXXX**, inscrita no CNPJ sob o nº **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e registrada na JUCESP sob o nº **XXXXXXXXXXXX**, representada por sua titular, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, brasileira, solteira, maior empresária, nascida em **XXXXXXXXXX**, estado de **XXXXXXXXXX** em **XX/XX/XXXX**, portador(a) da célula de identidade RG nº **XXXXXXXXXXXX – XXX/XX**, expedida em **XX/XX/XXXX**, inscrito(a) no CPF/ME sob nº **XXXXXXXXXXXXXX**, residente e domiciliada no Município de **XXXXXXXXXX**, Estado de **XXXXXXXXXX**, na Rua **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nº **XXX – XXXXXXXXX – XXXXXXXXX/XX – CEP XXXXXXXXX**;

Resolvem constituir uma Sociedade Empresária de Responsabilidade Limitada, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A sociedade adotará o nome empresarial de **XX**, tendo sua sede em **XXXXXXX/XX** à rua **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nº **XXX – XXXXXXXXX – CEP XXXXXXXXX**, podendo a qualquer tempo, abrir e fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual deliberada na forma da lei.

CLÁUSULA SEGUNDA: A sociedade terá por objeto social específico realizar o desenvolvimento e a implantação de empreendimento imobiliário a ser erigido no terreno situado à **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nº **XXX – XXXXXXXXX – XXXXXXXXX –**

XXXXXXXXXXXX/XX, registrado no XXX Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob matrículas de nº XXXXXXX e XXXXXX, compreendendo, inclusive a compra e venda de imóveis próprios, podendo a sociedade participar de outras sociedades na qualidade de quotista ou acionista.

CLÁUSULA TERCEIRA: O prazo de duração da Sociedade terá início na data de seu registro perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo, e término com a realização do objeto social e após a alienação de todos os ativos da Sociedade.

CLÁUSULA QUARTA: O capital social será de R\$ XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, representado por XXXXXXXX (XXXXXXXX) de quotas, no valor nominal de R\$ XXXXXX (XXXXXX), cada uma, distribuído entre os sócios da seguinte forma:

Sócio	Quotas	Valor R\$	Participação
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX%
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX%
TOTAL	XXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXX%

CLÁUSULA QUINTA: A administração da Sociedade caberá aos administradores: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, já qualificados no preâmbulo deste instrumento, sendo exercida **ISOLADAMENTE** e **INDEPENDENTEMENTE** de autorização, investido dos poderes de administração e gerência conferidos pela Lei e por este Contrato Social para a prática de todos os atos necessários ao funcionamento regular da Sociedade, tais como a utilização do seu nome empresarial e a representação plena, ativa e passiva, em juízo ou fora dele, perante fornecedores, instituições bancárias e terceiros em geral, bem como perante os Poderes Públicos Federais, Estaduais e Municipais, suas autarquias e repartições, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre no interesse da Sociedade; sendo vedado, no entanto, fazê-lo em atividades estranhas ao interesse social, onerar ou alienar bens imóveis da Sociedade e/ou contratar empréstimos e financiamentos em prol da mesma, ou, ainda, assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Será sempre indispensável a prévia aprovação, em Reunião/Assembleia de Sócios, pelos votos correspondentes à maioria absoluta do capital social, no mínimo, para a prática de quaisquer atos pelo(s) administrador(es) que extrapolem os poderes que lhe(s) foram conferidos na Lei, neste Contrato Social e nos demais documentos que integrarão a presente Sociedade.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Aos(s) administrador(es) é vedado fazer(em)-se substituir no exercício de suas funções, sendo-lhe(s) facultado, nos limites de seus poderes,

constituir mandatários da Sociedade, especificados no instrumento de mandato os atos e operações que poderão praticar. Se a ausência do(s) administrador(es), for definitiva a administração da Sociedade caberá à outro(s) administrador(es) eleito(s) em Reunião/Assembleia de Sócios convocada com esta finalidade, observando-se sempre o disposto no art.1.061 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002).

PARÁGRAFO TERCEIRO: As procurações outorgadas pela Sociedade, através de seu(s) administrador(es), deverão especificar os atos e operações que poderão ser praticadas em nome da Sociedade, e terão vigência limitada, exceto as outorgadas com a cláusula ad-judicia, que poderão ser gerais e por prazo indeterminado.

CLÁUSULA SEXTA: A responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas quotas, mas todos os sócios respondem solidariamente pela integralização do capital social, nos termos previstos no artigo 10.52 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002).

CLÁUSULA SÉTIMA: Os sócios reunir-se-ão, ordinariamente, até o último dia útil do mês de abril de cada ano, nos termos do art. 1.078 do Código Civil (Lei nº 10.4006/2002), com o objetivo de aprovar as contas do exercício anterior e deliberar sobre o balanço patrimonial e o de resultado econômico, bem como, extraordinariamente, tantas vezes quantas forem necessárias, devendo ser observado os Acordos de Quotistas arquivados na sede da Sociedade, se houver.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Se o número de sócios for igual ou inferior a 10 (dez), as deliberações dos sócios serão tomadas em Reuniões de Sócios convocadas pelo(s) administrador(es), pelo Conselho Fiscal, se houver, ou pelos sócios, nos casos previstos em Lei, sempre que se fizerem necessárias, mediante envio de Notificação com Aviso de Recebimento (AR) aos endereços constantes do preâmbulo deste contrato, devendo mediar entre a data do envio da Notificação e a de realização da Reunião o prazo mínimo de 8 (oito) dias, para a primeira convocação, e de 5 (cinco) dias, para as posteriores.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Havendo alteração do endereço de qualquer sócio, este deverá comunicar tal alteração, previamente e por escrito, ao(s) administrador(es), mediante envio de Notificação com Aviso de Recebimento (AR) ao endereço da sede da Sociedade, sob pena de, não o fazendo, ser considerada como recebida a Notificação encaminhada conforme disposto no Parágrafo Primeira Supra.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A deliberação em Assembleia será obrigatória se o número de sócios for superior a 10 (dez), sendo certo que, neste caso, a assembleia deverá ser convocada pelo(s) administrador(es), pelo Conselho Fiscal, se houver, ou pelos sócios, nos casos previstos em Lei, mediante anúncio publicado por 3(três) vezes, ao menos, no órgão oficial do Estado, conforme o local da sede da Sociedade, e em jornal de grande circulação, devendo mediar,

entre a data da primeira inserção e a da realização da Assembleia, o prazo mínimo de 8(oito) dias, para a primeira convocação, e de 5(cinco) dias, para as posteriores.

PARÁGRAFO QUARTO: Dispensam-se as formalidades de convocação previstas nos Parágrafos Primeiro e Terceiro desta cláusula quando todos os sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

PARAGRÁFO QUINTO: As convocações para as Reuniões/Assembleias de Sócios deverão ser formalizadas por escrito e encaminhadas aos endereços dos sócios, observando o disposto nos parágrafos Primeiro e Terceiro supra, conforme o caso, constando obrigatoriamente o seguinte:

1. A matéria a ser tratada, de tal forma que possam os sócios se preparar convenientemente para a Reunião/Assembleia de Sócios e deliberação; e
2. A data, a hora e local da sua realização, ficando estabelecido que deverão ser realizadas na sede da Sociedade ou em outro local que vier a ser determinado, desde que no Município da sede da Sociedade.

PARAGRÁFO SEXTO: A reunião/Assembleia de Sócios torna-se indispensável quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que seria objeto dela.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Compete privativamente à Reunião/Assembleia de Sócios:

1. A deliberação das matérias relacionadas no caput desta cláusula;
2. A eleição e destituição de qualquer(is) administrador(es);
3. A eleição dos membros do Conselho fiscal, se houver;
4. O modo de remuneração do(s) administrador(es);
5. A modificação do Contrato Social;
6. A incorporação, a fusão e a dissolução da Sociedade, ou a cessação do estado de liquidação;
7. A nomeação e destituição dos liquidantes e o julgamento das suas contas;
8. O pedido de recuperação judicial ou extrajudicial;

PARÁGRAFO OITAVO: Para a aprovação das matérias abaixo relacionadas será necessário o voto favorável dos Sócios, na sua respectiva cota parte da participação global no capital social;

1. Eleição de administrador(es) não sócio(s): Unanimidade dos sócios, enquanto o capital não estiver integralizado; 2/3(dois terços), no mínimo, após a integralização, conforme artigo 1.061 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002).

2. Mudança do objeto da Sociedade e as matérias elencadas nos itens 3,4,6 e 8 do Parágrafo Sétimo Supra: Unanimidade dos sócios.

3. A modificação do contrato social, exceto do objeto: $\frac{3}{4}$ do capital social.

4. Demais casos não previstos nesta cláusula ou na legislação ou, ainda em Reunião/Assembleia de Sócios: Maioria absoluta do capital social.

PARÁGRAFO NONO: As deliberações tomadas em conformidade com a Lei e o presente Contrato vinculam todos os sócios, ainda que ausentes ou dissidentes. Não poderão ser tratadas em Reunião/Assembleia de Sócios as matérias que não estiverem incluídas na convocação, salvo quando sua inclusão para discussão for aprovada pela unanimidade dos sócios.

PARÁGRAFO DÉCIMO: A Reunião/Assembleia de Sócios instala-se com a presença, em primeira convocação, de titulares de no mínimo $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social, e, em segunda, com qualquer número. O sócio pode ser representado na Reunião/Assembleia por outro sócio ou por advogado, mediante outorga de mandato com especificação dos atos autorizados e com a firma do outorgante reconhecida em cartório, devendo o instrumento ser levado a registro, juntamente com a ata. Nenhum sócio, por si ou na condição de mandatário, pode votar matéria que lhe diga respeito diretamente.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: A Reunião/Assembleia de Sócios será presidida e secretariada por sócios escolhidos entre o presente ou por seu(s) administrador(es), no caso de sócios pessoa jurídica, ou ainda, se necessário, pelo(s) administrador(es) da Sociedade. Dos trabalhos e deliberações será lavrada ata, no livro de atas.

CLÁUSULA OITAVA: Os sócios poderão fixar, em Reunião/Assembleia de Sócios convocada com esta finalidade e observadas as disposições legais pertinentes, uma retirada mensal, a título de pró-labore, para o(s) administrador(es) da Sociedade e para o(s) sócio(s) pessoa(s) natural(is) que contribuir(irem) para a gestão dos negócios sociais, sendo esta retirada levada a débito na conta de custos e despesas da Sociedade.

CLÁUSULA NONA: Ao término de cada exercício social, no dia em 31 de dezembro de cada ano, proceder-se-á à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, que serão levados ao exame dos sócios, na forma prevista neste contrato. Os lucros ou prejuízos apurados serão distribuídos aos sócios proporcionalmente à participação de cada um no capital social, podendo os sócios, todavia, aprovar, o aumento de capital utilizando os lucros ou a compensação dos prejuízos em exercícios futuros.

CLÁUSULA DÉCIMA: A presente Sociedade será regida pelos artigos 1.052 a 1.087 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002); supletivamente pelas normas da Sociedade Anônima (Lei nº 6.404/1976), nos termos do Parágrafo Único do artigo

1.053 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002); e, ainda, pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Os sócios poderão definir, em Acordo(s) de Quotistas, a distribuição desproporcional de lucros e perdas, conforme autorizado pelo art. 1.007 do Código Civil Brasileiro, bem como a compra e venda de suas quotas, a preferência para adquiri-las, o exercício do direito a voto ou do poder de controle, e outras matérias específicas que os sócios ajustarem, sempre por unanimidade, devendo o(s) Acordo(s) de Quotistas ser observados pela Sociedade quando arquivados na sua sede, consoante aplicação supletiva do artigo 118 da Lei nº 6.404/1976.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Em caso de extinção, falecimento ou declaração legal de incapacidade de qualquer um dos sócios, não será dissolvida a Sociedade, sendo certo que as quotas respectivas serão transferidas aos quotistas/acionistas do sócio pessoa jurídica, aos herdeiros do sócio falecido ou passarão a ser administradas pelos representantes legais do sócio declarado incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou dos sócios remanescentes, o valor dos haveres devidos será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da Sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

PARÁGRAFO ÚNICO: Nos casos em que a Sociedade se resolver em relação a um sócio, o valor da sua quota, considerada pelo montante efetivamente realizado, liquidar-se-á, com base na situação patrimonial da Sociedade à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado. O capital social sofrerá a correspondente redução, salvo se os demais sócios suprirem o valor das referidas quotas. As quotas liquidadas serão pagas em dinheiro, no prazo de 90 (noventa) dias, a partir da liquidação, salvo acordo, ou estipulação contratual em contrário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O(s) administrado(es) declaram (m), sob as penas da lei, que não está (ão) impedido(s) de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar(em) sob os efeitos dela, à 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Fica eleito o Foro da Comarca da sede da Sociedade para dirimir qualquer controvérsia em relação ao presente contrato social, renunciando as partes envolvidas, expressamente, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em (3) três vias de igual teor e forma.

