

# CONTRATO SOCIAL

## CONDOMÍNIO EMPRESARIAL NAVEPARK II SPE LTDA



Pelo presente instrumento particular, **Abelardo Benigno & Costa Empreendimentos Ltda**, CNPJ 13.248.384/0001-08, NIRE 42204630708, com sede na Avenida Nereu Ramos, 544, Sala 01, Centro, Itapema, SC, CEP 88220-000, Brasil, representada neste ato por representante legal Abelardo Rafael Benigno, nacionalidade brasileira, nascido em 31/01/1983, solteiro, empresário, CPF nº 039.832.309-70, carteira de identidade nº 4195116, órgão expedidor SSP/SC, endereço: Rua 129 E, 55, apto 1201 B, Centro, Itapema, SC, CEP 88220-000, resolve constituir uma sociedade limitada, que será regida por este contrato social, em consonância com o Código Civil Brasileiro, da Lei n. 6.404/76, e legislação pertinente em vigor.

**Cláusula Primeira:** A sociedade usará o nome empresarial **CONDOMÍNIO EMPRESARIAL NAVEPARK II SPE LTDA**.

**Cláusula Segunda:** A sociedade terá sua sede social localizada na **Avenida Nereu Ramos, 544, Sala 01 V, Centro, Itapema, SC, CEP 88220-000**.

**Cláusula Terceira:** A sociedade poderá abrir filiais e escritórios em qualquer parte do território nacional ou exterior, bem como participar de outras sociedades afins ou não.

**Cláusula Quarta:** A sociedade terá como objeto social: **Trata-se de uma sociedade de propósito específico na atividade de loteamento, subdivisão de Terras com benfeitorias e incorporação de um empreendimento Localizado no terreno sem denominação, situado no bairro das Cabras, zona rural deste município de Navegantes/SC, com área total de 167.092,20 metros quadrados, e as seguintes medidas e confrontações: na Frente que faz ao Norte com a BR 101, onde mede 305,20 metros; Fundos que fazem ao Sul, com a Lagoa dos Patos, 118,80 Metros; Estrema ao Oeste, com terras de Silvano de Souza Baptista, onde mede 1.610,00 metros, e ao Leste, com terras de João José Vieira, onde mede 1.258,00 metros; Ficando distante da ponte da Rodovia Federal BR 101, KM 111, junto do acesso para Navegantes, em 500,00 metros.**

**Cláusula Quinta:** A sociedade iniciará suas atividades a partir do registro deste ato perante a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina e seu prazo de duração será indeterminado.

**Cláusula Sexta:** O capital social é de R\$ 21.000.000,00 (Vinte e um milhões de Reais), dividido em 21.000.000 (vinte e um milhões) quotas no valor de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma, subscritas pelos sócios, a saber:

N. ORDEM	SÓCIO	QUOTAS	VALORES
1	ABELARDO BENIGNO & COSTA EMPREENDEIMENTOS LTDA	21.000.000	R\$ 21.000.000,00
	TOTAL	21.000.000	R\$ 21.000.000,00

**Parágrafo Único:** O capital social subscrito será integralizado pelos sócios quotistas acima qualificados, conforme segue:



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 28/12/2020

Arquivamento 42206402915 Protocolo 202324133 de 24/12/2020 NIRE 42206402915

Nome da empresa CONDOMÍNIO EMPRESARIAL NAVEPARK II SPE LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 164980021694049

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/12/2020 por Renata da Silva Wiezorkoski - Secretária-geral em exercício

28/12/2020



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=AsSvYQ4KEsv1dCOR89N1YA&chave2=Ug9cwmwspH\_-ckGj5CvAIRA  
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 08616832939-TIAGO CABRAL COSTA | 08158516939-CAIO PERONE MARQUES | 03983230970-ABELARDO RAFAEL BENIGNO

# CONTRATO SOCIAL

## CONDOMÍNIO EMPRESARIAL NAVEPARK II SPE LTDA

1 - ABELARDO BENIGNO & COSTA EMPREENDIMENTOS LTDA integralizará R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) até 31/05/2023, em moeda corrente nacional.

**Cláusula Sétima:** As quotas do capital são indivisíveis em relação à sociedade e não poderão ser transferidas, alienadas, caucionadas, empenhadas, oneradas ou gravadas, total ou parcialmente, a qualquer título, a terceiros, sem o consentimento expresso dos sócios que representam a maioria absoluta do capital social, assegurando o direito de preferência aos demais sócios, em igualdade de condições.

**Cláusula Oitava:** A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas respectivas quotas, apenas respondendo solidariamente pela integralização do capital.

**Cláusula Nona:** A sócia **ABELARDO BENIGNO E COSTA EMPREENDIMENTOS LTDA**, elege a administração da sociedade aos administradores **Abelardo Rafael Benigno**, brasileiro, nascido em 31/01/1983, solteiro, empresário, portador da RG 4195116 SSP/SC e CPF **039.832.309-70**, residente e domiciliado na Rua 129 E, nº 55, Apto 1201 B, Centro, Itapema – SC – CEP 88.220-000 e **Thiago Cabral Costa**, brasileiro, solteiro, nascido em 15/02/1991, empresário, portador da RG 4736454 SSP/SC e CPF **086.168.329-39**, residente e domiciliado na Rua 129 E, nº 55, Apto 1101 B, Centro, Itapema/SC, CEP 88.220-000, que na qualidade de administradores, lhes **competem isoladamente o uso do nome empresarial**, com os poderes e atribuições de gerir e administrar os negócios da sociedade, representá-la ativa e passivamente, judicial e extra judicialmente, perante órgãos públicos, instituições financeiras, entidades privadas e terceiros em geral, bem como praticar todos os demais atos necessários à consecução dos objetivos ou à defesa dos interesses e direitos da sociedade, ficando vedado, entretanto, o uso do nome empresarial em negócios estranhos aos fins sociais.

**Cláusula Décima:** O exercício social terminará 31 de Dezembro, ao término do qual será apurado o inventário físico e monetário dos bens, direitos e obrigações.

*Parágrafo Primeiro:* Em reunião anual de sócios, quando não dispensada pela legislação vigente, será decidido o destino dos resultados do exercício, a participação nos lucros, bem como a constituição de reservas de lucros e a sua reversão.

*Parágrafo Segundo:* O lucro líquido, apurado em balanço anual ou mensal, poderá ser distribuído ou não, a critério dos sócios e da situação financeira e patrimonial da sociedade. Em havendo a distribuição, os lucros disponíveis, após a constituição de reservas e participações, poderão ser partilhados entre os sócios de forma desproporcional às suas respectivas participações no capital social da Sociedade.

*Parágrafo Terceiro:* Se o resultado do exercício apresentar prejuízo, este será compensado com lucros acumulados de exercícios anteriores, com reserva de lucros, e nesta ordem. O saldo de prejuízo que porventura remanescer será mantido em conta de prejuízos acumulados para compensação com lucros de exercícios seguintes. No caso de inexistência de lucros suficientes



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 28/12/2020

Arquivamento 42206402915 Protocolo 202324133 de 24/12/2020 NIRE 42206402915

Nome da empresa CONDOMÍNIO EMPRESARIAL NAVEPARK II SPE LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 164980021694049

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/12/2020 por Renata da Silva Wiezorkoski - Secretária-geral em exercício

28/12/2020

## **CONTRATO SOCIAL**

### **CONDOMÍNIO EMPRESARIAL NAVEPARK II SPE LTDA**

para absorção total do prejuízo, este será suportado pelos sócios na proporção de suas participações no capital social.

**Cláusula Décima Primeira:** A reunião da sociedade poderá ser convocada por qualquer dos sócios, conforme as normas estabelecidas na legislação pertinente, mediante a expedição de carta convocatória, com local, data, hora e a ordem do dia da reunião, para o endereço dos sócios, para esse fim.

*Parágrafo Primeiro:* Ficam dispensadas as formalidades de convocação para reunião previstas no § 3º do art. 1.152 do Código Civil, quando todos os sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

*Parágrafo Segundo:* Torna-se dispensável a reunião por determinação legal ou quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que seria objeto de deliberação.

*Parágrafo Terceiro:* Porém, em sendo necessária a realização de reunião, as deliberações sociais, nas quais cada quota do capital social corresponderá a um voto, serão tomadas mediante quorum de instalação que será a maioria absoluta do capital social, quorum este que também se aplica a nomeação do administrador, porém, para a alienação do estabelecimento comercial, cisão, fusão, transformação, liquidação ou dissolução o quorum deliberativo será, então, de três quartos dos votos dos quotistas.

**Cláusula Décima Segunda:** O falecimento, retirada, interdição ou inabilitação de um dos sócios não acarretará a dissolução da sociedade, que continuará com o sócio remanescente ou herdeiros do sócio falecido. Caso os herdeiros do sócio falecido não pretendam integrar-se à Sociedade, então, caberá aos sócios remanescentes providenciarem a produção de balanço especial e apuração do patrimônio líquido para pagamento dos haveres do sócio falecido, conforme o disposto na Cláusula Décima Quinta.

**Cláusula Décima Terceira:** Os administradores declaram, sob as penas da lei, que não existem impedimentos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar(em) sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, 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:** Os sócios poderão retirar-se da sociedade, pela vontade unilateral, a qualquer tempo, por dissidência em relação à alteração contratual deliberada pela maioria, ou outros fatores estranhos à alteração contratual.

*Parágrafo Único:* O sócio dissidente de qualquer decisão majoritária, poderá exercer o direito de retirar-se da sociedade, manifestando a sua intenção à sociedade e aos outros sócios, por escrito mediante protocolo, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar da deliberação que discordou, sendo os seus haveres apurados e pagos na forma da Cláusula seguinte.



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 28/12/2020

Arquivamento 42206402915 Protocolo 202324133 de 24/12/2020 NIRE 42206402915

Nome da empresa CONDOMÍNIO EMPRESARIAL NAVEPARK II SPE LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 164980021694049

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/12/2020 por Renata da Silva Wiezorkoski - Secretária-geral em exercício

28/12/2020

## **CONTRATO SOCIAL**

### **CONDOMÍNIO EMPRESARIAL NAVEPARK II SPE LTDA**

**Cláusula Décima Quinta:** Os haveres dos sócios retirantes serão pagos mediante a elaboração de balanço especialmente levantado onde o valor da sua quota será considerado pelo montante efetivamente realizado, liquidando-a com base na situação patrimonial da sociedade à data da resolução.

*Parágrafo Primeiro:* A quota liquidada será paga na proporção de suas participações no capital social.

*Parágrafo Segundo:* No prazo de 30 (trinta) dias, será levantado o balanço especial da sociedade previsto no “caput” desta cláusula, cuja data-base é a da ocorrência do referido evento. Considera-se como data do evento: a) a data da notificação feita por sócio dissidente de alteração contratual; b) a data de requerimento do sócio retirante voluntário pelo fim da afeição societária.

*Parágrafo Terceiro:* O Balanço especial de que trata esta cláusula será elaborado por profissional devidamente habilitado.

**Cláusula Décima Sexta:** Dependem de deliberação e concordância dos sócios: a) A aprovação das contas da administração; b) a exclusão ou retirada de um dos sócios por pedido do sócio; c) a designação dos administradores em ato separado, não sócio ou administrador sócio; d) a destituição dos administradores; e) o modo e o valor da remuneração dos administradores; f) a participação dos administradores e dos empregados nos lucros; g) a modificação do contrato social; h) a transformação da sociedade, ou a fusão, cisão ou incorporação, resolução, dissolução e liquidação da sociedade empresarial; i) a nomeação ou destituição de liquidantes e o julgamento de suas contas; j) recuperação judicial; k) investimento em outras empresas, coligadas ou controladas; l) aumento de capital com bens ou moeda corrente; m) aprovação de laudo de reavaliação a valor venal de bens ou direitos do ativo permanente.

**Cláusula Décima Sétima:** A sociedade por deliberação da reunião dos sócios poderá: a) transformar-se em outro tipo social; b) incorporar outra sociedade ou ser incorporada; c) fundir-se com outra sociedade; d) cindir-se total ou parcialmente, vertendo seu patrimônio em outras sociedades, extinguindo-se caso a versão for total ou absorver patrimônio de sociedade cindida.

*Parágrafo Único:* Para tanto é necessário a aprovação de três quartos dos quotistas presentes na reunião, instalada nos moldes do art. 1074 e seguintes do Código Civil, bem como a elaboração de laudo de avaliação por profissional habilitado, que será nomeado na reunião, e que deverá observar os critérios do balanço especial, constantes da Cláusula Décima Quinta, protocolo e justificativas elaboradas nos moldes da lei.

**Cláusula Décima Oitava:** A sociedade entrará em dissolução, seguida de liquidação e partilha, nas hipóteses previstas no Art. 1.033 CC.

*Parágrafo Único:* Em todas as hipóteses de dissolução, a reunião, por maioria societária, deverá eleger o liquidante, observados os termos do art. 1102 e seguintes do Código Civil Brasileiro, arbitrando os seus honorários e fixando data de encerramento do processo liquidatário.



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 28/12/2020

Arquivamento 42206402915 Protocolo 202324133 de 24/12/2020 NIRE 42206402915

Nome da empresa CONDOMÍNIO EMPRESARIAL NAVEPARK II SPE LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 164980021694049

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/12/2020 por Renata da Silva Wiezorkoski - Secretária-geral em exercício

28/12/2020

**CONTRATO SOCIAL**  
**CONDOMÍNIO EMPRESARIAL NAVEPARK II SPE LTDA**

**Cláusula Décima Nona:** Os sócios subscritores das quotas do capital social declaram, para todos os efeitos legais, que não estão impedidos, nos termos da lei, de exercer os atos empresariais, em virtude de condenação criminal ou qualquer tipo de impedimento legal inclusive incapacidade superveniente, encontrando-se em pleno exercício de seus direitos civis, inclusive de personalidade.

**Cláusula Vigésima:** Os endereços dos sócios, constantes do Contrato Social, serão válidos para o encaminhamento de convocações, cartas, avisos e etc., relativos a atos societários de seu interesse.

*Parágrafo Único:* A responsabilidade quanto à informação oportuna de alterações desses endereços é exclusiva dos sócios, que deverão fazê-la por escrito.

**Cláusula Vigésima Primeira:** Fica eleito o foro da comarca de ITAPEMA - SC, para dirimir as questões oriundas do presente contrato.

**Cláusula Vigésima Segunda:** As omissões ou dúvidas que possam ser suscitadas e não reguladas pelo presente contrato serão supridas ou resolvidas com base nas disposições do Código Civil Brasileiro, Lei n. 10406 de 10 de janeiro de 2002, supletivamente pela lei das sociedades anônimas e pela legislação pertinente em vigor.

ITAPEMA - SC, 21 de dezembro de 2020.

\_\_\_\_\_  
ABELARDO BENIGNO & COSTA EMPREENDIMENTOS LTDA  
CNPJ: 13.248.384/0001-08  
REPRESENTANTE ABELARDO RAFAEL BENIGNO  
CPF: 039.832.309-70

\_\_\_\_\_  
ABELARDO RAFAEL BENIGNO (ADMINISTRADOR)  
CPF: 039.832.309-70

\_\_\_\_\_  
THIAGO CABRAL COSTA (ADMINISTRADOR)  
CPF: 086.168.329-39

Visto \_\_\_\_\_  
CAIO PERRONE MARQUES  
(OAB-SC 36138)



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 28/12/2020

Arquivamento 42206402915 Protocolo 202324133 de 24/12/2020 NIRE 42206402915

Nome da empresa CONDOMÍNIO EMPRESARIAL NAVEPARK II SPE LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 164980021694049

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/12/2020 por Renata da Silva Wiezorkoski - Secretária-geral em exercício

28/12/2020

**TERMO DE AUTENTICACAO**

<b>NOME DA EMPRESA</b>	<b>CONDOMINIO EMPRESARIAL NAVEPARK II SPE LTDA</b>
<b>PROTOCOLO</b>	<b>202324133 - 24/12/2020</b>
<b>ATO</b>	<b>090 - CONTRATO</b>
<b>EVENTO</b>	<b>090 - CONTRATO</b>

**MATRIZ**

NIRE 42206402915  
CNPJ 40.201.867/0001-20  
CERTIFICO O REGISTRO EM 28/12/2020  
SOB N: 42206402915

**REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE**

Cpf: 03983230970 - ABELARDO RAFAEL BENIGNO
Cpf: 08616832939 - THIAGO CABRAL COSTA
Cpf: 08158516939 - CAIO PERRONE MARQUES



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 28/12/2020

Arquivamento 42206402915 Protocolo 202324133 de 24/12/2020 NIRE 42206402915

Nome da empresa CONDOMÍNIO EMPRESARIAL NAVEPARK II SPE LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 164980021694049

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/12/2020 por Renata da Silva Wiezorkoski - Secretária-geral em exercício

28/12/2020