

JUCESP
11 11 20

**2ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL E TRANSFORMAÇÃO DA
"AF LAPA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA."**

CNPJ/MF 34.692.593/0001-16

NIRE 3523562148-9



Pelo presente instrumento particular, as partes:

- 1) **CONSTRUTORA ALTANA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.153.310/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, bº 422, conjunto 63, Itaim Bibi, CEP 04533-001, com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 3521888594-5, neste ato representada na forma de seu Contrato Social por seu Sócio-Administrador, o Sr. **Frederico Melo Azevedo**, brasileiro, casado sob o regime de separação de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº M3.312.141 (SSP/MG), inscrito no CPF/MF sob o nº 835.205.466-04, residente e domiciliado na Rua Ana Vieira de Carvalho, nº 362, casa 35, Jardim Panorama, São Paulo – SP, CEP 05679-065; e
- 2) **FLOOR INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.084.384/0001-45, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Deputado Laércio Corte, nº 350, apartamento 11B, Paraíso do Morumbi, CEP 05706-290, com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 3522628478-5, neste ato representada na forma de seu Contrato Social por seu Sócio-Administrador, o Sr. **Romeu Bastos Braga Neto**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº M-6.615.892 (SSP/MG), inscrito no CPF/MF sob o nº 000.713.026-03, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Deputado Laércio Corte, nº 350, apartamento 11-B, Paraíso do Morumbi, CEP 05706-290; e

únicas sócias da sociedade empresária limitada de propósito específico "**AF LAPA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**", inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.692.593/0001-16, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 3523562148-9, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 63, Itaim Bibi, CEP 04533-001, **de comum acordo aprovam:**

Página 1 de 12

JUCESP

11120

- i) a transformação do tipo societário da sociedade de sociedade empresária limitada para sociedade anônima de capital fechado;
- ii) a alteração da denominação social para **AF LAPA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S/A**;
- iii) a conversão do capital social, totalmente integralizado em moeda corrente nacional, até então representado por 100.000 (cem mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, totalizando, portanto, R\$ 100.000,00 (cem mil reais), para R\$ 100.000,00 (cem mil reais), representado por 100.000 (cem mil) ações ordinárias nominativas sem valor nominal, nos termos do Boletim de Conversão anexo da presente ata (**ANEXO I**);
- iv) o Estatuto Social conforme redação do instrumento **anexo (ANEXO II)**;
- v) a eleição das seguintes pessoas para ocuparem os 02 (dois) cargos de Diretoria previstos no Estatuto Social da Companhia: Srs. **(a.) Frederico Melo Azevedo**, brasileiro, casado sob o regime de separação de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº M3.312.141 (SSP/MG), inscrito no CPF/MF sob o nº 835.205.466-04, residente e domiciliado na Rua Ana Vieira de Carvalho, nº 362, casa 35, Jardim Panorama, São Paulo – SP, CEP 05679-065e **(b.) Romeu Bastos Braga Neto**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº M-6.615.892 – SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 000.713.026-03, residente e domiciliado na Rua Deputado Laércio Corte, nº 350, apartamento nº 11B, bairro Morumbi, São Paulo – SP, CEP 05706-290.

(v.1.) Declaração: Os diretores eleitos declararam, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer os cargos para os quais foram eleitos, quer seja por lei, por condenação penal ou por qualquer outro motivo.

(v.2.) Remunerações: Fica delegado à próxima assembleia a decisão sobre a remuneração global dos órgãos de Administração.

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 15 de setembro de 2020



JUCESP

11 11 20

Quotistas/Acionistas:

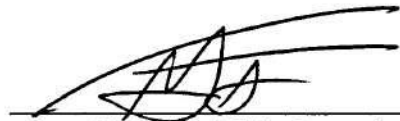


Construtora Altana Ltda.
por Frederico Melo Azevedo



Floor Incorporadora e
Empreendimentos Ltda.
por Romeu Bastos Braga Neto

Diretores Eleitos:

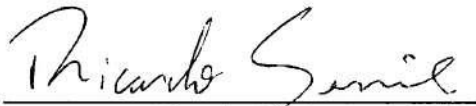


Frederico Melo Azevedo



Romeu Bastos Braga Neto

Visto do Advogado:



Ricardo Senise
OAB/SP nº 317.231

Página de assinaturas da 2ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL E
TRANSFORMAÇÃO DA AF LAPA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE
LTDA. data de 15 de setembro de 2020



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300558839 em 11/11/2020 da empresa AF LAPA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE S/A, protocolado sob o nº 0838018208. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 21/03/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 198570943. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



**Boletim de Conversão de Quotas em Ações da AF LAPA
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S/A**

Boletim de Subscrição para conversão do capital social, totalmente integralizado em moeda corrente, com o valor total de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para 100.000 (cem mil) ações ordinárias nominativas sem valor nominal, distribuídas da seguinte forma entre os acionistas:

Acionista	Ações Subscritas	Preço Pago por Ação em Reais (R\$)	Valor Total	Valor integralizado na presente data
CONSTRUTORA ALTANA LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.153.310/0001-22, com sede na Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 63, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04533-001, com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 3521888594-5, neste ato representada na forma de seu Contrato Social por seu sócio-administrador, Frederico Melo Azevedo , brasileiro, casado sob o regime de separação de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº M3.312.141 (SSP/MG), inscrito no CPF/MF sob o nº 835.205.466-04, residente e domiciliado na Rua Ana Vieira de Carvalho, nº 362, casa 35, Jardim Panorama, São Paulo – SP, CEP 05679-065	74.999 (setenta e quatro mil e novecentas e noventa e nove)	R\$ 1,00 (um real)	R\$ 74.999,00 (setenta e quatro mil e novecentos e noventa e nove reais)	R\$ 74.999,00 (setenta e quatro mil e novecentos e noventa e nove reais)

JUCESP

1130

Assinatura da Subscritora				
FLOOR INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.084.384/0001-45, com sede na Rua Deputado Laércio Corte, nº 350, apartamento 11B, Paraíso do Morumbi, São Paulo – SP, CEP 05706-290, com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 3522628478-5, neste ato representada na forma de seu Contrato Social por seu sócio-administrador, Romeu Bastos Braga Neto , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº M-6.615.892 (SSP/MG), inscrito no CPF/MF sob o nº 000.713.026-03, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Deputado Laércio Corte, nº 350, apartamento 11-B, Paraíso do Morumbi, CEP 05706-2901	25.001 (vinte e cinco mil e uma)	R\$ 1,00 (um real)	R\$ 25.001,00 (vinte e cinco mil e um reais)	R\$ 25.001,00 (vinte e cinco mil e um reais)
Assinatura da Subscritora				

12

Estatuto Social da AF Lapa Desenvolvimento Imobiliário SPE S/A

Capítulo I

Denominação, Sede, Objeto e Duração

Artigo 1º – Sob a denominação de **AF Lapa Desenvolvimento Imobiliário SPE S/A** fica constituída uma sociedade por ações de capital fechado, que se regerá pelo disposto neste estatuto social e pelas disposições legais aplicáveis.

Artigo 2º – A Companhia tem sua sede social na Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 63, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04533-001, podendo, por deliberação da Assembleia Geral, abrir, fechar e manter filiais, sucursais, agências, escritórios, depósitos ou quaisquer outras dependências em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º – A Sociedade tem por propósito específico a realização de empreendimento imobiliário na modalidade prevista na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, denominado “**AF Lapa**”, na área localizada na Rua Guaicurus, nºs 1.285, 1.291 e 1.295, Lapa, com matriculada sob nº 34.499 no 10º Oficial de Registro de Imóveis, Comarca da Capital, Estado de São Paulo (“Empreendimento”).

Parágrafo Único – Em conexão com o quanto disposto no caput, a Sociedade exercerá as atividades de (i) comercialização das unidades autônomas a serem construídas durante e após o término da obra; (ii) recebimento e contabilização de todos os haveres gerados pelo Empreendimento; e (iii) gerenciamento, realização e contabilização de todos os custos decorrentes da execução do Empreendimento.

Artigo 4º – O prazo de duração da companhia é indeterminado.

Capítulo II

Capital Social e Ações

Artigo 5º – O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, representado por 100.000 (cem mil) ações ordinárias nominativas sem valor nominal.



JUCESP

1120

Parágrafo Primeiro – Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo Segundo– As ações são indivisíveis em relação à Companhia. Quando uma ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Parágrafo Terceiro – Fica vedada a emissão, pela Companhia, de partes beneficiárias.

Artigo 6º – A Companhia poderá, por deliberação em Assembleia, adquirir suas próprias ações, para permanência em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, observadas as condições e requisitos expressos no art. 30 da Lei 6.404/76 e disposições regulamentares aplicáveis.

Capítulo III

Administração e Diretoria

Artigo 7º – A Companhia será administrada por uma Diretoria composta por 02 (dois) membros, todos pessoas naturais e residentes no Brasil, designados unicamente por Diretores.

Artigo 8º – Os Diretores serão eleitos pela Assembleia Geral para mandatos de 03 (três) anos.

Parágrafo Primeiro – Será admitida a reeleição por mandatos consecutivos indeterminadamente.

Parágrafo Segundo – Os mandatos dos Diretores se estenderão até a investidura dos novos Diretores eleitos.

Artigo 9º – A administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes a esse fim competirá aos Diretores conforme as seguintes disposições:

- (i) A sociedade será administrada e representada através da assinatura de apenas 1 (um) dos Diretores em relação aos contratos, aos atos e às operações, inclusive movimentações bancárias, assinaturas de cheques e outros pagamentos, cujo valor seja igual ou inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais);



JUCESP

imobiliário

- (ii.) A sociedade também será administrada e representada através da assinatura de apenas 1 (um) dos Diretores em relação aos seguintes itens:
- (a) assinar todos e quaisquer documentos necessários à alienação de unidades residenciais do Empreendimento da Sociedade, no curso normal dos negócios, desde que o valor pago por tais unidades não seja feito mediante dação em pagamento;
 - (b) representar a Sociedade perante a Caixa Econômica Federal, ou quaisquer instituições e agentes financeiros nos casos específicos de repasses de unidades imobiliárias vendidas pela Sociedade, para obtenção de financiamento pelos compradores destas unidades imobiliárias, e assinatura dos respectivos Contratos por Instrumento Particular de Compra e Venda dessas unidades; e
 - (c) Celebrar quaisquer promessas de compra e venda de unidades imóveis incorporadas e dos Contratos por Instrumento Particular de Compra e Venda dessas unidades firmados junto à Caixa Econômica Federal ou quaisquer instituições e agentes financeiros, sem limitação de valor.
- (iii.) A sociedade será administrada e representada através da assinatura conjunta de dois Diretores ou de um Diretor e um procurador, nomeado conforme os termos do **Parágrafo Primeiro** abaixo, em relação aos contratos, aos atos e às operações cujo valor seja superior a R\$ 300.000,01 (trezentos mil reais e um centavo);
- (iv.) A sociedade será representada através da assinatura conjunta de dois Diretores em relação aos atos de fianças, avais, endossos ou quaisquer outros tipos de garantias em favor de terceiros.

Parágrafo Primeiro - A sociedade poderá outorgar procurações, desde que mediante a assinatura conjunta dos Diretores, e, ainda devendo constar do respectivo instrumento de mandato (a.) o nome do Diretor que deverá assinar conjuntamente ao procurador, (b.) os poderes específicos outorgados e, ainda, (c.) o prazo de vigência do mandato, que não poderá ser superior à 06 (seis) meses. As disposições dos itens (a.), (b.) e (c.) não se aplicam em relação ao



mandato judicial (procuração ad judicia)", que poderá ser outorgado pela assinatura isolada de qualquer um dos Diretores.

Parágrafo Segundo - São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de quaisquer Diretores, procuradores, prepostos e empregados que envolvam ou digam respeito a operações ou negócios estranhos ao objeto social e aos interesses sociais.

Artigo 10 – A Diretoria reunir-se-á sempre com a presença dos 2 (dois) Diretores.

Parágrafo Único – Da reunião será lavrada ata em livro próprio.

Capítulo IV Conselho Fiscal

Artigo 11 – O Conselho Fiscal funcionará apenas nos exercícios sociais em que for instalado, a pedido dos acionistas, na forma da lei. O Conselho Fiscal, quando instalado, compor-se-á por 03 (três) membros efetivos, e igual número de suplentes, acionistas ou não, atendidos os requisitos da Lei 6.404/76, atualizada pela Lei nº 10.303/01.

Parágrafo Primeiro – A remuneração dos membros do Conselho fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

Parágrafo Segundo – O Conselho Fiscal deliberará sempre por maioria e suas deliberações serão reduzidas à ata lavrada no livro próprio, assinada por todos os presentes, salvo recusa ou impedimento, que será consignado.

Capítulo V Assembleias Gerais

Artigo 12 – Os acionistas reunir-se-ão, ordinariamente, em Assembleia Geral, no quadrimestre seguinte ao encerramento do exercício social e, extraordinariamente, sempre que o exigirem o interesse e/ou negócios sociais.

Parágrafo Único – As assembleias gerais serão convocadas na forma prevista em lei, por ato de qualquer um dos Diretores ou por decisão dos acionistas que detenham, ao menos, 51% (cinquenta e um por cento) das ações representativas do Capital Social da Companhia.

Artigo 13 – As Assembleias Gerais serão presididas por qualquer um dos Diretores, seguindo decisão dos acionistas tomada no início dos trabalhos. Ao Presidente da Assembleia cabe a escolha de um ou mais Secretários.



JUCESP

1110

Artigo 14 – Para participar e votar nas Assembleias Gerais da Companhia, os acionistas poderão ser representados na forma prevista pelo Artigo 126 da Lei 6.404/76. Os acionistas ou seus procuradores deverão apresentar à mesa o documento de identidade e, se for o caso, também a procuração com poderes especiais.

Artigo 15 – A Assembleia Geral, nos termos e nas condições estabelecidas pela lei, poderá deliberar da maneira que entender a respeito de quaisquer assuntos ou negócios sociais, podendo ainda aprovar e ratificar quaisquer atos praticados no interesse da Sociedade.

Parágrafo Único – O Presidente da Assembleia Geral deverá observar e fazer cumprir as disposições dos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, não permitindo que se computem os votos proferidos em contrariedade com o conteúdo de tais acordos.

Artigo 16 – As deliberações em Assembleia Geral serão tomadas, validamente por maioria absoluta de votos, não computados os votos em branco, os nulos e as abstenções, ressalvadas as exceções expressamente previstas em lei.

Capítulo VI

Exercício Social, Demonstrações Financeiras e Resultados

Artigo 17 – O exercício social da Companhia coincidirá com o ano civil, começando em 1º de janeiro de cada ano e terminando em 31 de dezembro do mesmo ano.

Artigo 18 – No fim de cada exercício social deverá ser preparado balanço geral, bem como as demonstrações financeiras de acordo com as disposições legais vigentes.

Parágrafo Único – A Diretoria poderá determinar a distribuição de dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou reserva de lucros existentes nos últimos balanços intercalares levantados nos termos do artigo 204, parágrafos 1º e 2º, da Lei nº 6.404/76.

Artigo 19 – Exceto para atender provisões legais e fiscais, compensação de perdas contábeis, provisões para o suporte de investimentos aprovados, provisões para contingências em geral e, caso aprovado pela Assembleia Geral, para a formação de reservas especiais, todos os lucros da Companhia serão distribuídos aos acionistas na proporção de cada um no capital social.



JUCESP

JUNTA

Artigo 20 – O saldo dos lucros terá a aplicação que for determinada pela Assembleia Geral.

Capítulo VII Liquidação e Dissolução

Artigo 21 – A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, ou por deliberação da Assembleia Geral, competindo à mesma estabelecer a forma de liquidação e nomear o Liquidante e o Conselho Fiscal o qual deverá funcionar no período de liquidação, ressalvada a hipótese de reorganização societária ou alteração do Estatuto Social.

Capítulo VIII Disposições Gerais

Artigo 22 – A Companhia deverá observar os Acordos de Acionistas arquivados na sua sede, que tenham por objeto quaisquer das matérias previstas no Artigo 118 da Lei 6.404/76. Caberá ao Presidente da Assembleia Geral declarar a invalidade de voto proferido contra disposição expressa do Acordo de Acionistas arquivado na sede da Companhia, sempre com o intuito de assegurar a execução específica das obrigações assumidas no referido Acordo de Acionistas.

Artigo 23 – Os casos omissos e as hipóteses não previstas neste Estatuto reger-se-ão pelas disposições legais em vigor.

Artigo 24 – Quaisquer comunicados, notificações e/ou comunicações referentes aos termos estabelecidos por este Estatuto Social deverão ser feitos por *e-mail*. Caso esse meio de comunicação esteja temporariamente indisponível, quaisquer comunicados, notificações e/ou comunicações referentes aos termos estabelecidos por este Estatuto Social deverão ser feitos por meio de carta registrada com aviso de recebimento, fax ou telegrama, considerando-se válidas e eficazes em relação à Companhia as comunicações a ela encaminhadas no endereço descrito no Artigo 2º do presente instrumento.

Parágrafo Único – Os comunicados, notificações e/ou comunicações tratados pelo presente capítulo deverão ser considerados entregues na data constante do protocolo eletrônico do e-mail enviado. Caso seja feito uso de quaisquer outros meios de comunicação, desde que expressamente previstos neste instrumento, os comunicados, notificações e/ou comunicações deverão ser considerados entregues na data constante de seus protocolos de recebimento ou na data e hora em que o fax for recebido, ou ainda, em 48 (quarenta e oito) horas após o envio, em se tratando de telegramas.



JUCESP

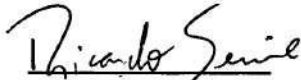
11 11 20

Capítulo IX
Jurisdição e Foro

Artigo 25 – Este Estatuto Social será regido e interpretado pelas leis do Brasil.

Artigo 26 – A comarca de São Paulo – SP é o foro competente para dirimir eventuais dúvidas ou litígios que não possam ser decididos por arbitragem, por força de lei ou do regulamento da própria câmara arbitral.

Visto do Advogado



Ricardo Senise

OAB/SP nº 317.231

Página 12 de 12

12

