





# MARSALA RJ ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

CNPJ/ME n°. 62.488.142/0001-05

NIRE n°. 33.2.1422650-3

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO CONTRATUAL PARA TRANSFORMAÇÃO DE SOCIEDADE LIMITADA UNIPESSOAL EM SOCIEDADE ANÔNIMA.

- I- **EDUARDO DUARTE**, brasileiro, separado, advogado, titular da carteira de identidade n°. 34.140, expedida pela OAB-RJ e CPF/ME n°. 024.974.417-15, nascido em 12/06/1946, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, à Rua Conselheiro Saraiva, n°. 10, Centro, CEP: 20.091-030.

Único sócio da sociedade empresária limitada denominada **MARSALA RJ ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**, registrada na JUCERJA sob o NIRE n° 33.2.1422650-3 e CNPJ/ME sob n°. 62.488.142/0001-05, com sede, foro e domicílio na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Conselheiro Saraiva, n° 10, Centro - CEP 20.091-030, resolve na melhor forma de Direito alterar o seu Contrato Social antes referido, para fim de:

- 1) Transformar o tipo societário da Sociedade, de sociedade empresária limitada para Sociedade por Ações, de acordo com o disposto no artigo 220 da Lei n° 6.404/76 e artigos 1.113 e seguintes do Código Civil, sem que essa transformação implique em qualquer interrupção na existência da Sociedade ou nos negócios ora em curso, ou qualquer mudança quanto aos ativos e obrigações existentes e que compõem o seu patrimônio, inclusive o capital social;
- 2) Em decorrência da Transformação da Sociedade, decide o único Sócio, alterar a denominação social da Sociedade para **MARSALA RJ ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS S/A.**;
- 3) Aprovar a conversão das quotas sociais em ações de sociedade anônima;
- 4) O sócio **Eduardo Duarte**, com a transformação societária, passa a condição de acionista, e oportunamente transfere a acionista que ora ingressa na sociedade, **Abisko RJ Administradora de Imóveis Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o n°. 37.984.882/0001-87, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Conselheiro Saraiva, n° 10 - Centro, CEP: 20091-030, representada neste ato pelo sócio administrador, **Eduardo Duarte**, separado, advogado, titular da carteira de identidade n°. 34.140, expedida pela OAB/RJ, inscrito no CPF/ME n°. 024.974.417-15, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Conselheiro Saraiva, n° 10 – Centro, CEP: 20091-030, 1.799 (Mil, setecentos e noventa e nove) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal que possui na sociedade ao preço total de emissão de R\$ 1.799,00 (Hum mil, setecentos e noventa e nove reais).

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Nome: MARSALA RJ ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA.

Nome Novo: MARSALA RJ ADMINISTRADORA DE IMOVEIS S.A.

NIRE: 332.1422650-3 Protocolo: 2025/00867688-2 Data do protocolo: 02/09/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 05/09/2025 SOB O NÚMERO 33300360646, 00007184678 e demais constantes

do termo de autenticação.

Autenticação: C9F75AF60833F8198DA783DCFCA7639321D83E62C57EAABA20D70E7CD4018EAA

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



5) Aumentar o Capital Social de R\$ 1.800,00 (Hum mil e oitocentos reais) para R\$ 3.400,00 (Três mil e quatrocentos reais), mediante a emissão de 1.600 (Mil e seiscentas) novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (Um real) por ação, totalizando R\$ 1.600,00 (Hum mil e seiscentos reais), subscritos e integralizados neste ato em moeda corrente do País pela acionista **Abisko RJ Administradora de Imóveis Ltda.**, nos termos do Boletim de Subscrição, objeto do Anexo I.;

6) Eleger o Sr. **Eduardo DUARTE**, brasileiro, separado, advogado, titular da Carteira de Identidade nº. 34.140, expedida pelo OAB/RJ e inscrito no CPF/ME sob nº. 024.974.417-15, residente e domiciliado na Cidade e estado do Rio de Janeiro na Rua Conselheiro Saraiva, nº. 10, Centro, CEP 20.091-030 para o cargo de Diretor Presidente, com mandato de 2 (dois) anos, o qual declara não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que o impeça de exercer atividade mercantil, e ato contínuo tomaram posse mediante termo lavrado e arquivado na sede da empresa que constitui o Anexo II ao presente Instrumento;

7) Fixar a remuneração global anual dos membros da Diretoria em R\$ **18.216,00** (dezoito mil e duzentos e dezesseis reais);

8) Tendo em vista as deliberações acima aprovadas, decide promover a reformulação e consolidação do Contrato Social que passará a ser denominado Estatuto Social, que doravante regerá a Sociedade, o qual faz parte integrante e inseparável do presente Instrumento, para todos os fins de direito e constitui o Anexo III.

Lavrado em 01 (uma) via, lido, compreendido, conferido e elaborado de conformidade com a intenção do Sócio único ora presente, e que o mesmo assina o presente Instrumento de Transformação da Sociedade, obrigando-se fielmente por si, seus herdeiros e sucessores legais a cumpri-lo em todos os seus termos.

Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2025.

EDUARDO

DUARTE:0249744171

5

Assinado de forma digital por  
EDUARDO DUARTE:02497441715  
Dados: 2025.09.02 14:50:13 -03'00'

EDUARDO DUARTE

SÓCIO ADMINISTRADOR

Visto do Advogado:

EDUARDO

DUARTE:0249744

1715

Assinado de forma digital por  
EDUARDO  
DUARTE:02497441715  
Dados: 2025.09.02 14:50:30  
-03'00'

Eduardo Duarte  
OAB/RJ: 34.140

**MARSALA RJ ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS S.A.**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

ACIONISTA	Novas Ações	Ações Integralizadas
ABISKO RJ ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, Sociedade Limitada, inscrita no CNPJ/ME 37.984.882/0001-87, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro na Rua Conselheiro Saraiva, nº. 10, Centro, CEP 20091-030, neste ato representado pelo seu sócio administrador Eduardo Duarte.	1.600	R\$ 1.600,00
<b>TOTAL:</b>	<b>1.600</b>	<b>R\$ 1.600,00</b>

1. FORMA E PRAZO DE INTEGRALIZAÇÃO: R\$ 1.600,00 (hum mil, seiscentos reais) integralizados neste ato, em moeda corrente do país.

Confere com o original lavrado em livro próprio.

Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2025.  
**EDUARDO**  
**DUARTE:024974417**  
 15 \_\_\_\_\_  
 Abisko RJ Adm. de Imóveis Ltda.  
 Eduardo Duarte

Assinado de forma digital por  
 EDUARDO DUARTE:02497441715  
 Dados: 2025.09.02 14:50:45 -03'00'

**TERMO DE POSSE**

Neste ato, o Sr. **Eduardo Duarte**, brasileiro, separado, advogado, domiciliada na Cidade e Estado do Rio de Janeiro na Rua Conselheiro Saraiva, nº. 10 Centro - CEP: 20.091-030, titular da carteira de identidade nº. 34.140, expedida pela OAB/RJ e CPF/ME nº. 024.974.417-15, declara não estar incurso em crime que o impeça de exercer atividade mercantil ou em qualquer outro impedimento legal, e toma posse do cargo de Diretor Presidente da empresa **MARSALA RJ ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS S/A.**, para o qual foi eleito com todos os poderes, direitos e obrigações que lhes são atribuídos pelas leis e pelo Estatuto Social da Companhia.

Confere com o original lavrado em livro próprio.

Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2025.

**EDUARDO  
DUARTE:02497441  
715**

Assinado de forma digital por  
EDUARDO  
DUARTE:02497441715  
Dados: 2025.09.02 14:51:02  
-03'00'

**EDUARDO DUARTE**

## ESTATUTO SOCIAL

### MARSALA RJ ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS S/A.

#### CAPÍTULO I

##### DA DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO.

ARTIGO 1º - **MARSALA RJ ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS S/A.**, é uma sociedade anônima, que reger-se-á pelas leis por este Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

ARTIGO 2º - A Companhia tem por objeto a administração de imóveis próprios.

ARTIGO 3º - A Companhia tem sede e foro na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Conselheiro Saraiva, nº 10, Centro - CEP: 20.091-030, podendo por deliberação da Diretoria, criar e extinguir filiais, sucursais, agências, depósitos e escritórios de representação em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

ARTIGO 4º - O prazo de duração da sociedade será indeterminado.

#### CAPÍTULO II DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

ARTIGO 5º - O Capital Social da Companhia é de R\$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos reais), divididos em 3.400 (três mil e quatrocentas) ações ordinárias todas nominativas e sem valor nominal.

§ 1º. - Todas as ações da Companhia serão nominativas, facultada adoção da forma escritural, em conta corrente de depósito mantida em nome de seus titulares, junto a instituição financeira indicada pela Diretoria, podendo ser cobrada dos acionistas a remuneração de que trata o parágrafo 3º. do artigo 35 da lei 6.404/76.

§ 2º. - A cada ação ordinária corresponde a um voto nas Assembleias Gerais.

§ 3º. - A capitalização de lucros ou de reservas será obrigatoriamente efetivada sem modificação do número de ações. O grupamento e o desdobramento de ações são também expressamente proibidos, exceto se previamente aprovado em Assembleia Especial, por acionistas representando a maioria das ações ordinárias.

§ 4º. - Poderão ser emitidas sem direito de preferência para os antigos acionistas, ações, debêntures ou partes beneficiárias conversíveis em ações e bônus de subscrição cuja colocação seja feita por uma das formas previstas no artigo 172 da Lei 6.404/76, desde que a eliminação do direito de preferência seja previamente aprovado em assembleia especial, por acionistas representando a maioria das ações ordinárias.

§ 5º. - A alteração deste Estatuto Social na parte que regula a diversidade de espécies e/ou classes de ações não requererá a concordância de todos os titulares das ações atingidas, sendo suficiente a aprovação de acionistas que representem a maioria tanto do conjunto das ações com direito a voto, quando das ações de cada espécie ou classe de ações.

§ 6º. - A emissão de debêntures conversíveis, bônus de subscrição, outros títulos ou valores mobiliários conversíveis em ações e partes beneficiárias, estas conversíveis ou não, bem como a outorga de opção de compra de ações dependerá da prévia aprovação de acionistas representando a maioria das ações de cada espécie ou classe de ações.

ARTIGO 6º - Os certificados representativos das ações serão sempre assinados por dois Diretores, ou mandatários com poderes especiais, podendo a Companhia emitir títulos múltiplos ou cautelas.

Parágrafo Único – Nas substituições de certificados, bem como na expedição de segunda via de certificados de ações nominativas, será cobrada uma taxa relativa aos custos incorridos.

ARTIGO 7º - O montante a ser pago pela Companhia a título de reembolso pelas ações detidas por acionistas que tenham exercido direito de retirada, nos casos autorizados por lei, deverá corresponder ao valor econômico de tais ações, a ser apurado de acordo com o procedimento de avaliação aceita pela Lei n.º 9.457/97, sempre que tal valor for inferior ao valor patrimonial apurado de acordo com o artigo 45 da Lei n.º 6.404/76.

### **CAPITULO III DA ADMINISTRAÇÃO**

ARTIGO 8º - A companhia será administrada por uma Diretoria, composta por no mínimo um e no máximo cinco Diretores, sendo um Diretor – Presidente e os demais Diretores sem designação específica, residentes no País, acionistas ou não, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, observado o disposto neste Estatuto.

§ 1º. - O mandato da Diretoria será de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, sendo o mandato prorrogado, automaticamente, até a eleição e posse dos respectivos substitutos.

§ 2º. - A investidura dos Diretores far-se-á mediante termo lavrado no livro de “Atas das Reuniões da Diretoria”. Os Diretores reeleitos serão investidos nos seus cargos pela própria Assembleia Geral, dispensadas quaisquer outras formalidades.

§ 3º. - Em caso de vaga, será convocada a Assembleia Geral para eleição do respectivo substituto, que completará o mandato do Diretor substituído, com observância dos direitos de eleição em separado previstos no § 2º do artigo 5º deste Estatuto.

§ 4º. - Em suas ausências ou impedimentos eventuais, os Diretores serão substituídos por mandatários da companhia que vierem a constituir, onde serão especificados nos atos ou operações o que poderão praticar, e a duração do mandato, sendo no caso de mandato judicial, poderá esse ser por prazo indeterminado.

§ 5º. - Compete a Diretoria conceder licença aos Diretores, sendo que esta não poderá exceder a 30 (trinta) dias, quando remunerada.

§ 6º. - A remuneração dos Diretores será fixada pela Assembleia Geral, em montante global ou individual, ficando os Diretores dispensados de prestar caução em garantia de sua gestão.

ARTIGO 9º - A Diretoria representada pelo Diretor Presidente, terá plenos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, para a prática de todos os atos e realização de todas as operações que se relacionarem com o objeto social, observado o disposto neste Estatuto, e o diretor sem designação específica na ausência do Diretor Presidente passará a ter as mesmas atribuições.

§ 1º. - Além das demais matérias submetidas a sua apreciação por este Estatuto, compete à Diretoria, reunida em colegiado:

- a) Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- b) Fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração, e quaisquer outros atos;
- c) Manifestar-se previamente sobre os relatórios, contas e orçamentos e propostas elaboradas pelos Diretores para apresentação à Assembleia Geral; e
- d) Distribuir entre os membros da Diretoria, a verba global dos Diretores, fixar em Assembleia Geral, se for o caso.

§ 2º. - A Diretoria reunir-se-á preferencialmente na Sede Social, sempre que convier aos interesses sociais, por convocação escrita, com indicação circunstanciada da ordem do dia, subscrita pelo Diretor - Presidente, com antecedência mínima de 3 (três) dias, exceto se a convocação e/ou o prazo forem renunciados, por escrito, por todos os Diretores.

§ 3º. - A Diretoria somente se reunirá com a presença de, no mínimo, 2 (dois) Diretores, considerando-se presente o Diretor que enviar voto escrito sobre as matérias objeto da ordem do dia.

§ 4º. - As decisões da Diretoria serão tomadas pelo voto favorável da maioria de seus membros presentes à reunião.

§ 5º. - As reuniões da Diretoria serão objeto de atas circunstanciadas, lavradas em livro próprio.

ARTIGO 10 - Os Diretores terão a representação ativa e passiva da Companhia, incumbindo-lhes executar e fazer executar, dentro das respectivas atribuições, as deliberações tomadas pela Diretoria e pela Assembleia Geral, nos limites estabelecidos pelo presente Estatuto.

ARTIGO 11 - A Companhia somente poderá assumir obrigações, renunciar a direitos, transigir, dar quitação, alienar ou onerar bens do ativo permanente, bem como emitir, garantir ou endossar cheques ou títulos de crédito, mediante instrumento assinado pelo Diretor-Presidente, isoladamente, por 2 (dois) Diretores, em conjunto, por 1 (um) Diretor e 1 (um) mandatário ou, ainda, por 2 (dois) mandatários, constituídos especialmente para tal, observado quanto à nomeação de mandatários o disposto no parágrafo 1º deste artigo.

§ 1º. - Os instrumentos de mandato outorgados pela Companhia serão sempre assinados pelo Diretor-Presidente, isoladamente, ou por 2 (dois) Diretores, devendo especificar os poderes concedidos e terão prazo certo de duração, limitado a um ano, exceto no caso de mandato judicial, que poderá ser por prazo indeterminado.

§ 2º. - Excepcionalmente, a Companhia poderá ser representada nos atos a que se refere o *Caput* deste artigo mediante a assinatura isolada de um Diretor ou de um mandatário, desde que haja, em cada caso específico, autorização expressa da Diretoria.

#### **CAPITULO IV ASSEMBLÉIA GERAL**

ARTIGO 12 - A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 4 (quatro) meses subsequentes ao término do exercício social para fins previstos em lei e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais assim o exigirem.

§ 1º. - A Assembleia Geral poderá ser convocada, na forma da lei, por quaisquer 2 (dois) Diretores e será presidida pelo Diretor Presidente, que designará um ou mais secretários.

§ 2º. - As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as exceções previstas em lei, e neste estatuto, serão tomadas por maioria de votos, não se computando os votos em branco.

§ 3º. - Os acionistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais por mandatários nomeados na forma do § 1º do artigo 126 da Lei 6.404/76, devendo os respectivos instrumentos de mandato serem depositados, na sede social, com 03 (três) dias de antecedência da data marcada para realização da Assembleia Geral.

## CAPITULO V CONSELHO FISCAL

ARTIGO 13 - O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado quando por solicitação dos acionistas na forma da Lei, e será composto por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia geral em que for requerido o seu funcionamento.

§ 1º. - Os membros do Conselho Fiscal, quando em exercício, terão direito a remuneração a ser fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

§ 2º. - As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos e lançadas no livro próprio.

## CAPITULO VI EXERCICIO SOCIAL E LUCROS

ARTIGO 14 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil, as demonstrações financeiras previstas em Lei, observadas as normas então vigentes, as quais compreenderão a proposta de destinação do lucro do exercício.

ARTIGO 15 - Do resultado apurado no exercício, após a dedução dos prejuízos acumulados, se houver, 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da reserva legal, a qual não excederá o importe de 20% (vinte por cento) do capital social. Do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, se existente, 25% (vinte e cinco por cento) serão atribuídos ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório.

§ 1º. - Atribuir-se-á à Reserva para Investimentos, que não excederá a 80% (oitenta por cento) do Capital Social subscrito, importância não inferior a 5% (cinco por cento) e não superior a 75% (setenta e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da lei n.º 6.404/76, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive através da subscrição de aumentos de capital, ou a criação de novos empreendimentos.

§ 2º. - O saldo do lucro líquido ajustado, se houver, terá a destinação que lhe for atribuída pela Assembleia Geral.

ARTIGO 16 - Os dividendos atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da lei, somente incidindo correção monetária e/ou juros se assim for determinado pela Assembleia Geral, e, se não reclamados dentro de 3 (três) anos contados da publicação do ato que autorizou sua distribuição, prescreverão em favor da Companhia.

ARTIGO 17 - A Companhia poderá levantar balanços semestrais, ou em períodos menores, e declarar, por deliberação da Assembleia Geral, dividendos à conta de lucros apurado nesses balanços, por conta do total a ser distribuído ao término do respectivo exercício social, observadas as limitações prevista sem lei.

§ 1º. - Ainda por deliberação da Assembleia Geral, poderão ser declarados dividendos intermediários, à sua conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço levantado, inclusive à conta da reserva para Investimentos a que se refere o § 1º. do artigo 16.

§ 2º. - Também, mediante decisão da Assembleia Geral, os dividendos ou dividendos intermediários poderão ser pagos a título de juros sobre o capital social.

§ 3º. - Dividendos intermediários deverão sempre ser creditados e considerados como antecipação do dividendo obrigatório.

## CAPÍTULO VII LIQUIDAÇÃO

ARTIGO 18 - A Companhia somente será dissolvida e entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral ou nos demais casos previstos em lei.

§ 1º. - À Assembleia Geral que deliberar sobre a liquidação caberá nomear o respectivo liquidante e fixar-lhe a remuneração.

§ 2º. - A Assembleia Geral, se assim solicitarem acionistas que representem o número fixado em lei, elegerá o Conselho Fiscal, para o período da liquidação.

ACIONISTAS: Abisko RJ Administradora de Imóveis Ltda. e Eduardo Duarte.

Confere com o original lavrado em livro próprio.

Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2025.

EDUARDO  
DUARTE:024974  
41715

Assinado de forma digital  
por EDUARDO  
DUARTE:02497441715  
Dados: 2025.09.02 14:51:19  
-03'00'

EDUARDO DUARTE  
PRESIDENTE

Assinatura do Advogado:

EDUARDO  
DUARTE:02497441  
715

Assinado de forma digital por  
EDUARDO  
DUARTE:02497441715  
Dados: 2025.09.02 14:51:32  
-03'00'

Eduardo Duarte  
OAB/RJ: 34.140

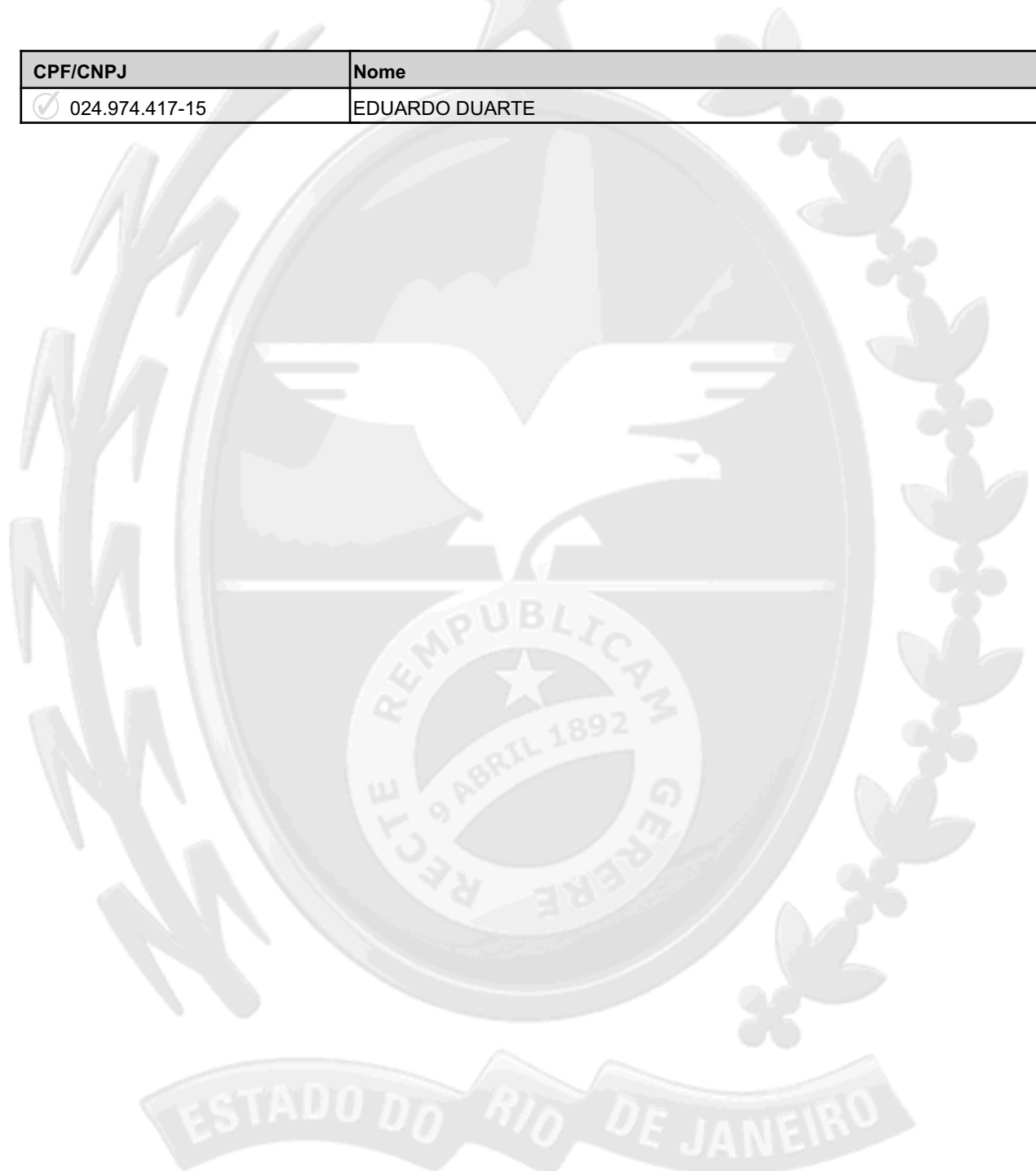
**CBCA** Serviços Societários Ltda  
Tel: (21) 2253-5252



## IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES

CERTIFICO QUE O ATO DA MARSALA RJ ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA., NIRE 33.2.1422650-3, PROTOCOLO 2025/00867688-2, ARQUIVADO EM 05/09/2025, SOB O NÚMERO (S) 33300360646 (DEMAIS CONSTANTES NA CAPA), FOI ASSINADO DIGITALMENTE.

CPF/CNPJ	Nome
024.974.417-15	EDUARDO DUARTE



05 de setembro de 2025.

**Gabriel Oliveira de Souza Voi**  
 Secretário Geral

1/1