

JUCESP  
21 12 23



JUCESP PROTOCOLO  
2.958.562/23-2



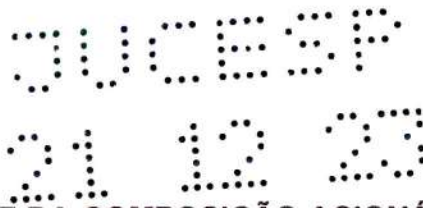
**JUSTIFICAÇÃO PARA A CISÃO PARCIAL DA LW3 EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS S.A. COM INCORPORAÇÃO DA PARCELA CINDIDA POR  
SOCIEDADE NOVA A SER CONSTITUÍDA**

**LW3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n. 91.688.895/0001-54 e NIRE 35300627407, com sede na Rua Fernando de Albuquerque, nº 31, conjunto 72, no bairro Consolação, na cidade de São Paulo, CEP 01309-030, neste ato representada por seus Diretores Srs. **Tobias Leist**, brasileiro, natural de Novo Hamburgo-RS, divorciado, empresário, inscrito no CPF sob o n. 660.823.740-53, portador da Cédula de Identidade n. 7027337638, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Augusto Jung, n. 399, apto. 501, bairro Centro, em Novo Hamburgo-RS, CEP 93510-340, **Carolina Leist**, brasileira, natural de Novo Hamburgo-RS, divorciada, empresária, inscrita no CPF sob o n. 641.630.910-68, portadora da Cédula de Identidade n. 1027342193, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Mundo Novo, n. 700, Casa 57, bairro Canudos, em Novo Hamburgo-RS, CEP 93548-000, e **Carina Leist**, brasileira, natural de Novo Hamburgo-RS, divorciada, atualmente convivente pelo regime da separação total de bens, empresária, inscrita no CPF sob o n. 946.605.060-53 ("**LW3**").

Nos termos do artigo 225, combinado com o art. 224, ambos da Lei nº 6.404/76, apresenta a seguinte Justificação de Cisão Parcial da LW3 com Incorporação da Parcela Cindida por Sociedade Nova a ser Constituída, a qual será submetida à deliberação da sua acionista:

**1. DA JUSTIFICAÇÃO E DOS MOTIVOS DA OPERAÇÃO DE CISÃO PARCIAL**

- 1.1. A acionista da LW3 tem externado a necessidade de expandir as atividades, e, por conseguinte, melhorar os resultados financeiros da Companhia.
- 1.2. Dentro desse contexto, entende a Diretoria que a desincorporação, do patrimônio da LW3, de alguns imóveis localizados em Itajaí-SC permitirá alcançar o objetivo antes referido.
- 1.3. Em face disso, é que a Diretoria da LW3 propõe à acionista a realização de uma cisão parcial da Companhia, de modo a que seja desincorporado do seu patrimônio os imóveis acima citados, transferindo-os para uma nova sociedade anônima, a ser constituída especialmente para esse fim - *permanecendo a LW3 com as suas demais atividades* – viabilizando, por conseguinte, a realização de novas estruturas societárias, com a obtenção de recursos e, assim, a expansão das suas atividades, o que certamente gerará, ao final, ganhos a sua acionista.



## **2. DO CAPITAL E DA COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA DA LW3 ANTES DA CISÃO COM INCORPORAÇÃO DA PARCELA CINDIDA**

2.1. O capital social da LW3, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 29.508.191,00 (vinte e nove milhões, quinhentos e oito mil, cento e noventa e um reais), dividido em 29.508.191 ações ordinárias, nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, sendo que a totalidade das ações é detida pela única acionista TCC Participações Societárias S.A. ("TCC").

## **3. DO REEMBOLSO, EM CASO DE RECESSO NA LW3**

3.1. Não está sendo proposto o valor a ser pago a cada ação, para fins de reembolso, conforme determina o art. 45 da Lei n. 6.404/76, em face de retirada de acionista, uma vez que não haverá dissidência, tendo em vista que a acionista da LW3 previamente concordou com a Cisão Parcial.

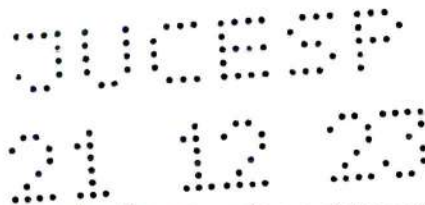
## **4. DA SOCIEDADE ANÔNIMA A SER CONSTITUÍDA**

4.1. Aprovada, em Assembleia de acionista da LW3, a operação de cisão parcial, deverá ser constituída uma sociedade anônima resultante, a qual se sugere seja denominada BAKVAL Participações Societárias S.A. ("BAKVAL"), sendo o capital integralizado, no ato da constituição, com o patrimônio vertido através da referida cisão parcial da LW3.

## **5. DA AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO A SER CINDIDO**

5.1. Os Diretores da LW3 indicaram e contrataram, sujeito à ratificação da acionista da Companhia, os peritos Srs. **Reginaldo da Silva dos Santos**, CPF 353.432.220-72, Cédula de Identidade RG 4008131007 SSP/RS, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens, contador, CRC/RS n° 34.646, **Ramon de Campos Schneider**, CPF 294.548.830-20, Cédula de Identidade RG 50160272751 SSP/RS, brasileiro, divorciado, contador, CRC/RS n° 37.953, e **André Bocchi da Silva**, CPF 358.038.780-49, Cédula de Identidade RG 6021805558 SSP/RS, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, contador, CRC/RS n° 43.235, todos com escritório profissional na Rua Visconde do Rio Branco, 477, bairro Floresta, em Porto Alegre-RS ("Peritos"), para a avaliação da parcela cindida do patrimônio da LW3 ("Parcela Cindida") e elaboração do respectivo laudo de avaliação ("Laudo de Avaliação").

5.2. Os Peritos avaliaram a Parcela Cindida de acordo com seu valor contábil, com base no balanço patrimonial da LW3 preparado para esse propósito, levantado em 13 de novembro de 2023 ("Data Base").



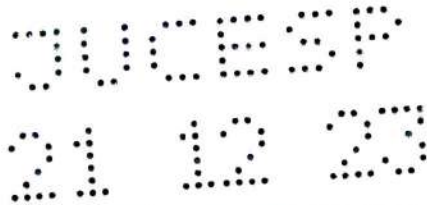
5.3. Qualquer variação no valor patrimonial da Parcela Cindida apurada entre a Data Base e a data da aprovação Cisão e Incorporação, seja positiva ou negativa, será imputada à BAKVAL e refletida em sua contabilidade.

5.4. O Laudo de Avaliação deverá ser submetido à aprovação da acionista da LW3.

## 6. DA PARCELA A SER CINCIDA E DA SUA AVALIAÇÃO

6.1. Os elementos ativos que deverão ser destacados e cindidos do patrimônio da LW3 e que deverão ser incorporados e passarão a integrar o patrimônio da BAKVAL, são os seguintes:

<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>R\$</b>
Imóveis em Estoque (para venda)	
Terreno e benfeitorias, em Itajaí-SC (matr. 28.033)	38.729.831,46
Vaga Garagem 420 Absolute Business & Hotel (matr. 65.444)	31.751,13
Vaga Garagem 421 Absolute Business & Hotel (matr. 65.445)	31.753,33
Vaga Garagem 422 Absolute Business & Hotel (matr. 65.446)	31.751,13
Vaga Garagem 423 Absolute Business & Hotel (matr. 65.447)	41.467,50
Vaga Garagem 425 Absolute Business & Hotel (matr. 65.449)	34.105,43
Vaga Garagem 426 Absolute Business & Hotel (matr. 65.450)	31.753,33
Vaga Garagem 427 Absolute Business & Hotel (matr. 65.451)	31.753,33
Sala 1101 Absolute Business & Hotel (matr. 65.565)	260.313,24
Sala 1102 Absolute Business & Hotel (matr. 65.566)	463.587,14
Sala 1103 Absolute Business & Hotel (matr. 65.567)	308.633,00
Sala 1104 Absolute Business & Hotel (matr. 65.568)	352.092,08
Sala 1105 Absolute Business & Hotel (matr. 65.569)	517.742,87
Sala 1106 Absolute Business & Hotel (matr. 65.570)	311.819,09
Sala 1107 Absolute Business & Hotel (matr. 65.571)	245.358,56
Suíte 1401 Absolute Business & Hotel (matr. 65.775)	172.632,06
Suíte 1402 Absolute Business & Hotel (matr. 65.776)	172.632,06
Suíte 1403 Absolute Business & Hotel (matr. 65.777)	155.476,16
Suíte 1404 Absolute Business & Hotel (matr. 65.778)	155.476,16
Suíte 1405 Absolute Business & Hotel (matr. 65.779)	155.476,16
Suíte 1406 Absolute Business & Hotel (matr. 65.780)	155.476,16
Suíte 1407 Absolute Business & Hotel (matr. 65.781)	155.476,16
Suíte 1408 Absolute Business & Hotel (matr. 65.782)	155.476,16
Suíte 1409 Absolute Business & Hotel (matr. 65.783)	155.476,16
Suíte 1410 Absolute Business & Hotel (matr. 65.784)	155.476,16
Suíte 1411 Absolute Business & Hotel (matr. 65.785)	172.632,06
Suíte 1412 Absolute Business & Hotel (matr. 65.786)	172.632,09
<b>Total Geral dos Ativos a Serem Vertidos</b>	<b>43.358.050,17</b>



6.2. Os elementos passivos que serão destacados e cindidos do patrimônio da LW3 e que serão incorporados e passarão a integrar o patrimônio da BAKVAL, são os seguintes:

<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>R\$</b>
○ Créditos devidos à PGN Assessoria Empresarial	1.790.000,00
○ Créditos devidos à TCC Participações Societárias S.A.	35.316.000,00
<b>Total Geral dos Passivos a Serem Vertidos</b>	<b>37.106.000,00</b>

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>R\$</b>
○ Capital Social	6.100.000,00
○ Lucros Acumulados	152.050,17
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>6.252.050,17</b>

<b>Total dos Passivos e PL a Serem Vertidos</b>	<b>43.358.050,17</b>
---	----------------------

## 7. DA REDUÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA LW3

7.1. Aprovada a cisão parcial, a LW3 terá seu capital social reduzido no montante de R\$ 6.100.000,00 (seis milhões e cem mil reais), com o cancelamento de 6.100.000 ações ordinárias nominativas.

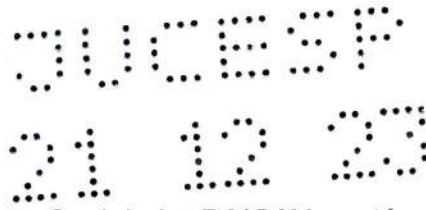
## 8. DO CAPITAL SOCIAL DA BAKVAL E DA RELAÇÃO DE SUBSTITUIÇÃO DAS AÇÕES

8.1. Propõe-se que o valor do capital social da BAKVAL seja de R\$ 6.100.000,00 (seis milhões e cem mil reais), com a emissão de 6.100.000 ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) por ação, a serem subscritas pela acionista da LW3 – *em substituição às ações e direitos extintos na LW3* - e integralizadas, no ato da constituição, com o patrimônio vertido através da cisão parcial da LW3.

## 9. DO PROJETO DE ALTERAÇÃO ESTATUTÁRIA DA LW3 E DO ESTATUTO SOCIAL DA BAKVAL

9.1. No que se refere à LW3, em razão da aprovação da Cisão e Incorporação, sugere-se a seguinte alteração para o art. 5º do seu estatuto social:

*“Art. 5º. O capital social é de R\$ 23.408.191,00 (vinte e três milhões, quatrocentos e oito mil, cento e noventa e um reais), totalmente integralizado, dividido em 23.408.191 ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma”.*



9.2. O Estatuto Social da BAKVAL está sendo apresentado em documento em separado, sendo que o art. 5º, relativo ao capital social, poderá ter a seguinte redação:

*“Art. 5º. O capital social é de R\$ 6.100.000,00 (seis milhões e cem mil reais), totalmente integralizado, dividido em 6.100.000 ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma”.*

## **10. DOS BENS E OBRIGAÇÕES A SEREM VERTIDOS**

10.1. Os Diretores da LW3 colocam, desde já, à disposição da TCC, toda a documentação relativa aos bens, direitos e obrigações a serem cindidos e vertidos à BAKVAL, por meio da Cisão e Incorporação.

10.2. Os bens imóveis que serão cindidos e incorporados à BAKVAL estarão descritos no Anexo 2.a b do Laudo de Avaliação.

## **11. DA SUCESSÃO**

11.1. A BAKVAL será responsável apenas pelas obrigações e responsabilidades que lhes forem especificamente transferidas com a Cisão e Incorporação, sem solidariedade com a LW3, conforme faculta o parágrafo único do art. 233 da Lei n. 6.404/76.

## **12. OUTROS TERMOS E CONDIÇÕES DA CISÃO E INCORPORAÇÃO**

12.1. A operação de Cisão e Incorporação será submetida à deliberação da assembleia geral de acionista da LW3, que deliberará sobre os termos e condições aqui disciplinados.

12.2. Os Diretores da LW3 deverão providenciar no registro, na Junta Comercial, dos seus respectivos atos societários pertinentes à cisão parcial. Os atos de constituição da nova sociedade BAKVAL deverão ser encaminhados para registro pelo seu respectivo Diretor, no órgão registrador competente.

12.3. Caso alguma disposição, termo ou condição dessa Justificação venha ser considerada inválida, as demais disposições, termos e condições não afetados por essa invalidade não serão afetados.

12.4. As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo-SP, com exclusão de qualquer outro, como o competente para dirimir todas as dúvidas e questões oriundas do presente instrumento.

JUCESP  
21 12 23

Assim, a LW3 firma o presente instrumento, em 3 (três) vias, de igual teor e forma.

São Paulo-SP, 1º de dezembro de 2023.

LW3 Empreendimentos Imobiliários S.A.  
representada por seus Diretores, Tobias Leist, Carolina Leist e Carina Leist



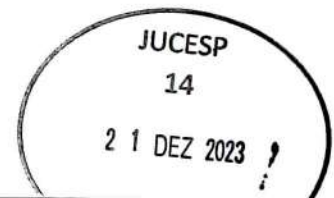
Documento assinado digitalmente  
TOBIAS LEIST  
Data: 11/12/2023 13:42:36-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>



Documento assinado digitalmente  
CAROLINA LEIST  
Data: 11/12/2023 13:22:51-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>



Documento assinado digitalmente  
CARINA LEIST  
Data: 11/12/2023 13:15:26-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>



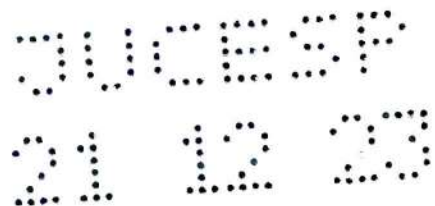
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO - JUCESP  
MIRE S/A



MARIA CRISTINA FREI  
SECRETÁRIA GERAL

CERTIFICADO DE REGISTRO  
SOB O NÚMERO  
3530062961-2



**IMÓVEIS**

Os imóveis abaixo identificados, localizados em Itajaí/SC, são de titularidade da **LW3 EMPREENDIMENTOS S/A**, e estão sendo transferidos ao patrimônio da **BAKVAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, em face da operação de Cisão Parcial de 11/12/2023:

- 1) **O terreno e benfeitorias, objeto da matrícula nº 28.033** do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC

**IMÓVEL (descrição, conforme Av. 11):** O terreno, situado no bairro Salseiros, perímetro urbano do município de Itajaí/SC, com inscrição imobiliária nº 215.034.01.0500.0000.000, cadastro nº 775011, possui as seguintes medidas e confrontações: frente ao leste com a marginal oeste da BR-101, medindo 155,00 metros, fundos ao oeste com terras de Raul Fernando da Rosa, medindo em 156,00 metros; estrema ao norte com terras de S. R. Rosa & Cia Ltda., onde mede 584,00 metros, e estrema ao sul com terras de Adilson dos Santos, medindo 590,00 metros.

**Consta da R-1:** Uma servidão de passagem de 20,00 metros de largura por 152,10 metros de comprimento, totalizando a área de 3.042,00 metros quadrados, em favor da empresa PETRÓLEO BRASILEIRO S/A – PETROBRAS. A presente servidão destina-se a permitir a passagem, em terras do outorgante expropriado, dos dutos subterrâneos indispensáveis, a transferência de petróleo, seus derivados, álcool e gás natural para o consumo neste Estado.

**Consta da AV-2:** Que o imóvel passou a integrar o perímetro urbano do município de Itajaí-SC.

**Consta da AV-11:** Que o imóvel possui as seguintes medidas e confrontações: frente ao leste com a marginal oeste da BR-101, medindo 155,00 metros, fundos ao oeste com terras de Raul Fernando da Rosa, medindo em 156,00 metros; estrema ao norte com terras de S. R. Rosa & Cia Ltda., onde mede 584,00 metros, e estrema ao sul com terras de Adilson dos Santos, medindo 590,00 metros.

**Consta da AV-14:** A construção de uma edificação comercial, de alvenaria, com a área de 11.283,75m<sup>2</sup>, alvará nº 582/2012, data de conclusão da obra: 10/09/2014, situada na rodovia BR-101, KM 14, a qual recebeu o nº 2050, bairro Salseiros.

**Consta da AV-15:** Averba-se a construção de 21.637,86m<sup>2</sup>, em acréscimo à área de 11.283,75m<sup>2</sup> contida na averbação AV-14, totalizando 32.921,61 metros quadrados, alvará nº 582/2012, situada na rodovia BR-101, a qual recebeu o nº 2050.

**Valor: R\$ 38.729.831,46.**

- 2) **Uma vaga de garagem simples, objeto da matrícula nº 65.444**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.



**IMÓVEL:** A vaga de garagem simples número V420, localizada no 5º pavimento do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, com a área privativa de 13,500 metros quadrados, área de uso comum de 14,090m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 27,590m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal do solo de 0,0186%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,000186 do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 31.751,13.**

- 3) **Uma vaga de garagem simples, objeto da matrícula nº 65.445**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A vaga de garagem simples número V421, localizada no 5º pavimento do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, com a área privativa de 13,500 metros quadrados, área de uso comum de 14,090 metros quadrados, perfazendo a área total de 27,590 metros quadrados, correspondendo à fração ideal do solo de 0,0186%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,000186, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 31.753,33.**

- 4) **Uma vaga de garagem simples, objeto da matrícula nº 65.446**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

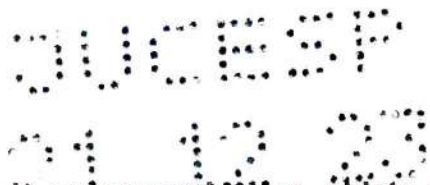
**IMÓVEL:** A vaga de garagem simples número V422, localizada no 5º pavimento do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, com a área privativa de 13,500 metros quadrados, área de uso comum de 14,090 metros quadrados, perfazendo a área total de 27,590 metros quadrados, correspondendo à fração ideal do solo de 0,0186%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,000186, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 31.751,13.**

- 5) **Uma vaga de garagem simples, objeto da matrícula nº 65.447**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A vaga de garagem simples número V423, localizada no 5º pavimento do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, com a área privativa de 17,630 metros quadrados, área de uso comum de 14,196 metros quadrados, perfazendo a área total de 31,826 metros quadrados, correspondendo à fração ideal do solo de 0,0215%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,000215, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 41.467,50.**



- 6) **Uma vaga de garagem simples, objeto da matrícula nº 65.449**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.  
**IMÓVEL:** A vaga de garagem simples número V425, localizada no 5º pavimento do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, com a área privativa de 14,130 metros quadrados, área de uso comum de 14,106 metros quadrados, perfazendo a área total de 28,236 metros quadrados, correspondendo à fração ideal do solo de 0,0190%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,000190, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.  
**Valor: R\$ 34.105,43.**
- 7) **Uma vaga de garagem simples, objeto da matrícula nº 65.450**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.  
**IMÓVEL:** A vaga de garagem simples número V426, localizada no 5º pavimento do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, com a área privativa de 13,500 metros quadrados, área de uso comum de 14,090 metros quadrados, perfazendo a área total de 27,590 metros quadrados, correspondendo à fração ideal do solo de 0,0186%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,000186, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.  
**Valor: R\$ 31.753,33.**
- 8) **Uma vaga de garagem simples, objeto da matrícula nº 65.451**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.  
**IMÓVEL:** A vaga de garagem simples número V427, localizada no 5º pavimento do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, com a área privativa de 13,500 metros quadrados, área de uso comum de 14,090 metros quadrados, perfazendo a área total de 27,590 metros quadrados, correspondendo à fração ideal do solo de 0,0186%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,000186, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.  
**Valor: R\$ 31.753,33.**
- 9) **Uma sala comercial, objeto da matrícula nº 65.565**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.  
**IMÓVEL:** A sala comercial número 1.101, localizada no 12º pavimento da Torre Business, do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, com a área privativa de 77,630 metros quadrados, área de uso comum de 34,135 metros quadrados, perfazendo a área total de 111,765 metros quadrados, correspondendo à fração ideal do solo de



0,2374%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,002374, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 260.313,24.**

- 10) **Uma sala comercial, objeto da matrícula nº 65.566**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A sala comercial número 1.102, localizada no 12º pavimento da Torre Business, do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, com a área privativa de 138,250 metros quadrados, área de uso comum de 60,790 metros quadrados, perfazendo a área total de 199,040 metros quadrados, correspondendo à fração ideal do solo de 0,4228%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,004228, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 463.587,14.**

- 11) **Uma sala comercial, objeto da matrícula nº 65.567**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A sala comercial número 1.103, localizada no 12º pavimento da Torre Business, do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, com a área privativa de 92,040 metros quadrados, área de uso comum de 40,471 metros quadrados, perfazendo a área total de 132,511 metros quadrados, correspondendo à fração ideal do solo de 0,2815%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,002815, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 308.633,00.**

- 12) **Uma sala comercial, objeto da matrícula nº 65.568**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A sala comercial número 1.104, localizada no 12º pavimento da Torre Business, do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, com a área privativa de 105,000 metros quadrados, área de uso comum de 46,170 metros quadrados, perfazendo a área total de 151,170 metros quadrados, correspondendo à fração ideal do solo de 0,3211%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,003211, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 352.092,08.**

- 13) **Uma sala comercial, objeto da matrícula nº 65.569**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A sala comercial número 1.105, localizada no 12º pavimento da Torre Business, do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, com a área privativa de 154,400 metros

DUCE SP  
21 10 20

quadrados, área de uso comum de 67,892 metros quadrados, perfazendo a área total de 222,292 metros quadrados, correspondendo à fração ideal do solo de 0,4722%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,004722, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 517.742,87.**

- 14) **Uma sala comercial, objeto da matrícula nº 65.570**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A sala comercial número 1.106, localizada no 12º pavimento da Torre Business, do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, com a área privativa de 92,990 metros quadrados, área de uso comum de 40,889 metros quadrados, perfazendo a área total de 133,879 metros quadrados, correspondendo à fração ideal do solo de 0,2844%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,002844, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 311.819,09.**

- 15) **Uma sala comercial, objeto da matrícula nº 65.571**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A sala comercial número 1.107, localizada no 12º pavimento da Torre Business, do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, com a área privativa de 73,170 metros quadrados, área de uso comum de 32,174 metros quadrados, perfazendo a área total de 105,344 metros quadrados, correspondendo à fração ideal do solo de 0,2238%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,002238, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 245.358,56.**

- 16) **Uma suíte, objeto da matrícula nº 65.775**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A suíte número 1.401, localizada no 15º pavimento da Torre Hotel do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, área privativa de 29,380m<sup>2</sup>, área de uso comum de 45,092m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 74,472m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal do solo de 0,1582%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,001582, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 172.632,06.**

- 17) **Uma suíte, objeto da matrícula nº 65.776**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A suíte número 1.402, localizada no 15º pavimento da Torre Hotel do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro

DUCESP  
21 12 23

Centro, na cidade de Itajaí/SC, área privativa de 29,380m<sup>2</sup>, área de uso comum de 45,092m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 74,472m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal do solo de 0,1582%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,001582, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 172.632,06.**

- 18) **Uma suíte, objeto da matrícula nº 65.777**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A suíte número 1.403, localizada no 15º pavimento da Torre Hotel do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, área privativa de 26,460m<sup>2</sup>, área de uso comum de 40,611m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 67,071m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal do solo de 0,1425%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,001425, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 155.476,16.**

- 19) **Uma suíte, objeto da matrícula nº 65.778**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A suíte número 1.404, localizada no 15º pavimento da Torre Hotel do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, área privativa de 26,460m<sup>2</sup>, área de uso comum de 40,611m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 67,071m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal do solo de 0,1425%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,001425, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 155.476,16.**

- 20) **Uma suíte, objeto da matrícula nº 65.779**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A suíte número 1.405, localizada no 15º pavimento da Torre Hotel do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, área privativa de 26,460m<sup>2</sup>, área de uso comum de 40,611m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 67,071m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal do solo de 0,1425%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,001425, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 155.476,16.**

- 21) **Uma suíte, objeto da matrícula nº 65.780**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A suíte número 1.406, localizada no 15º pavimento da Torre Hotel do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, área privativa de 26,460m<sup>2</sup>, área de uso comum de 40,611m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 67,071m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal do

JUCESP  
21 12 20

solo de 0,1425%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,001425, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 155.476,16.**

- 22) **Uma suíte, objeto da matrícula nº 65.781**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A suíte número 1.407, localizada no 15º pavimento da Torre Hotel do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, área privativa de 26,460m<sup>2</sup>, área de uso comum de 40,611m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 67,071m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal do solo de 0,1425%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,001425, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 155.476,16.**

- 23) **Uma suíte, objeto da matrícula nº 65.782**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A suíte número 1.408, localizada no 15º pavimento da Torre Hotel do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, área privativa de 26,460m<sup>2</sup>, área de uso comum de 40,611m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 67,071m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal do solo de 0,1425%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,001425, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 155.476,16.**

- 24) **Uma suíte, objeto da matrícula nº 65.783**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A suíte número 1.409, localizada no 15º pavimento da Torre Hotel do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, área privativa de 26,460m<sup>2</sup>, área de uso comum de 40,611m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 67,071m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal do solo de 0,1425%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,001425, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 155.476,16.**

- 25) **Uma suíte, objeto da matrícula nº 65.784**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A suíte número 1.410, localizada no 15º pavimento da Torre Hotel do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, área privativa de 26,460m<sup>2</sup>, área de uso comum de 40,611m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 67,071m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal do



DUCESP  
21 12 23

solo de 0,1425%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,001425, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 155.476,16.**

- 26) **Uma suíte, objeto da matrícula nº 65.785**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

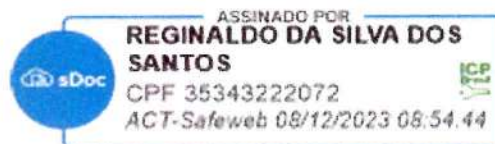
**IMÓVEL:** A suíte número 1.411, localizada no 15º pavimento da Torre Hotel do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, área privativa de 29,380m<sup>2</sup>, área de uso comum de 45,092m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 74,472m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal do solo de 0,1582%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,001582, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 172.632,06.**

- 27) **Uma suíte, objeto da matrícula nº 65.786**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.

**IMÓVEL:** A suíte número 1.412, localizada no 15º pavimento da Torre Hotel do Edifício Absolute Business & Hotel, situado na Rua Pedro Ferreira, nº 333, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, área privativa de 29,380m<sup>2</sup>, área de uso comum de 45,092m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 74,472m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal do solo de 0,1582%, ou seja, coeficiente de proporcionalidade de 0,001582, do terreno onde assenta a construção do referido condomínio.

**Valor: R\$ 172.632,09.**



DUCE SP

ANEXO 3

21 12 20

- BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO -

**Emitente:**

**BAKVAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A** (em constituição), que terá sede em São Paulo-SP, na Rua Fernando de Albuquerque, nº 31, conjunto 72, no bairro Consolação, CEP 01309-030.

**Subscritora:**

**TCC PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, com sede na Rua Fernando de Albuquerque, nº 31, conjunto 72, no bairro Consolação, na cidade de São Paulo-SP, CEP 01309-030, inscrita no CNPJ. sob n. 23.431.491/0001-20, NIRE 35.30062747-4, representada por seus Diretores, Srs. **Tobias Leist**, brasileiro, natural de Novo Hamburgo-RS, divorciado, empresário, inscrito no CPF sob o n. 660.823.740-53, portador da Cédula de Identidade n. 7027337638, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Augusto Jung, n. 399, apto. 501, bairro Centro, em Novo Hamburgo-RS, CEP 93510-340, **Carolina Leist**, brasileira, natural de Novo Hamburgo-RS, divorciada, empresária, inscrita no CPF sob o n. 641.630.910-68, portadora da Cédula de Identidade n. 1027342193, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Mundo Novo, n. 700, Casa 57, bairro Canudos, em Novo Hamburgo-RS, CEP 93548-000, e **Carina Leist**, brasileira, natural de Novo Hamburgo-RS, divorciada, atualmente convivente pelo regime da separação total de bens, empresária, inscrita no CPF sob o n. 946.605.060-53, portadora da Cédula de Identidade n. 1027341633, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Mundo Novo, n. 700, Casa 56, bairro Canudos, em Novo Hamburgo-RS, CEP 93548-000.

**Quantidade de ações subscritas:**

6.100.000 (seis milhões e cem mil) ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) por ação.

**Preço de emissão:** R\$ 1,00 (um real), por ação.

**Valor Subscrito:** R\$ 6.100.000,00 (seis milhões e cem mil reais).

**Prazo e Forma de Integralização:** nesse ato, mediante o patrimônio vertido via operação de cisão parcial da LW3 Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo-SP, 11 de dezembro de 2023.

Tobias Leist      Carolina Leist      Carina Leist  
representando a **TCC PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** TOBIAS LEIST  
Data: 11/12/2023 13:44:09-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** CAROLINA LEIST  
Data: 11/12/2023 13:24:30-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** CARINA LEIST  
Data: 11/12/2023 13:17:49-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>



Declaração

Eu, FABRICIO LUIZ FARIAS, portador da Cédula de Identidade nº 3227405, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 021.448.349-54, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa BAKVAL Participacoes Societarias S.A, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Fernando de Albuquerque, 31, CJ 72, Consolacao, SP, São Paulo, CEP 01309-030, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

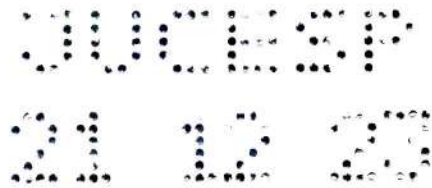
Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** FABRICIO LUIZ FARIAS  
Data: 14/12/2023 11:13:21-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FABRICIO LUIZ FARIAS

RG: 3227405

BAKVAL Participacoes Societarias S.A

**- BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO -****Emitente:**

**BAKVAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A** (em constituição), que terá sede em São Paulo-SP, na Rua Fernando de Albuquerque, nº 31, conjunto 72, no bairro Consolação, CEP 01309-030.

**Subscritora:**

**TCC PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, com sede na Rua Fernando de Albuquerque, nº 31, conjunto 72, no bairro Consolação, na cidade de São Paulo-SP, CEP 01309-030, inscrita no CNPJ. sob n. 23.431.491/0001-20, NIRE 35.30062747-4, representada por seus Diretores, Srs. **Tobias Leist**, brasileiro, natural de Novo Hamburgo-RS, divorciado, empresário, inscrito no CPF sob o n. 660.823.740-53, portador da Cédula de Identidade n. 7027337638, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Augusto Jung, n. 399, apto. 501, bairro Centro, em Novo Hamburgo-RS, CEP 93510-340, **Carolina Leist**, brasileira, natural de Novo Hamburgo-RS, divorciada, empresária, inscrita no CPF sob o n. 641.630.910-68, portadora da Cédula de Identidade n. 1027342193, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Mundo Novo, n. 700, Casa 57, bairro Canudos, em Novo Hamburgo-RS, CEP 93548-000, e **Carina Leist**, brasileira, natural de Novo Hamburgo-RS, divorciada, atualmente convivente pelo regime da separação total de bens, empresária, inscrita no CPF sob o n. 946.605.060-53, portadora da Cédula de Identidade n. 1027341633, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Mundo Novo, n. 700, Casa 56, bairro Canudos, em Novo Hamburgo-RS, CEP 93548-000.

**Quantidade de ações subscritas:**

6.100.000 (seis milhões e cem mil) ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) por ação.

**Preço de emissão:** R\$ 1,00 (um real), por ação.

**Valor Subscrito:** R\$ 6.100.000,00 (seis milhões e cem mil reais).

**Prazo e Forma de Integralização:** nesse ato, mediante o patrimônio vertido via operação de cisão parcial da LW3 Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo-SP, 11 de dezembro de 2023.

Tobias Leist      Carolina Leist      Carina Leist  
representando a **TCC PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**



DUCEP  
21 10 20

de Identidade n° 1027342193, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Mundo Novo, n. 700, Casa 57, bairro Canudos, em Novo Hamburgo-RS, CEP 93548-000, e **Carina Leist**, brasileira, natural de Novo Hamburgo-RS, divorciada, atualmente convivente pelo regime da separação total de bens, empresária, inscrita no CPF sob o n° 946.605.060-53, portadora da Cédula de Identidade n° 1027341633, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Mundo Novo, n° 700, Casa 56, bairro Canudos, em Novo Hamburgo-RS, CEP 93548-000, todos firmando (assinando) digitalmente a presente escritura; neste ato assistidos por sua advogada, Dra. **ANA THEREZA CHAVES BARCELLOS DA MOTTA**, brasileira, inscrita na OAB/RS sob o n° 111.486 e no CPF/ME sob o n° 036.498.640-96, com escritório na Rua Visconde do Rio Branco, n° 477, nesta Capital, firmando (assinando) digitalmente a presente escritura pública; os comparecentes pessoas juridicamente capazes, identificados documentalente e reconhecidos como os próprios por mim Substituto do Tabelião, do que de tudo dou fé. Pela outorgante, presente pela forma antes referida, foram feitas as declarações a seguir enunciadas. **PRIMEIRA - DA CONSTITUIÇÃO** - Que vinha constituir uma sociedade anônima, subsidiária integral, nos termos do artigo 251, da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sob a denominação social de "**BAKVAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**", com sede e foro em São Paulo-SP, na Rua Fernando de Albuquerque, n° 31, conjunto 72, no bairro Consolação, CEP 01309-030, resultante da operação de cisão parcial da **LW3**



**TRASLADO**

**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sediada na Rua Fernando de Albuquerque, nº 31, conjunto 72, no bairro Consolação, na cidade de São Paulo-SP, CEP 01309-030, inscrita no CNPJ sob n. 91.688.895/0001-54 e NIRE 35300627407 ("LW3") e de acordo com o contido na "Justificação para Cisão Parcial da LW3 Empreendimentos Imobiliários S.A. com Incorporação da Parcela Cindida por Sociedade Nova a ser Constituída", de 01/12/2023, e no "Laudo de Avaliação e o seu anexo", firmado nesta data pelos peritos Reginaldo da Silva dos Santos, André Bocchi da Silva e Ramon de Campos Schneider, documentos estes apresentados para o presente ato.

**SEGUNDA - DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES** - Que o capital social inicial será de R\$ 6.100.000,00 (seis milhões e cem mil reais), dividido em 6.100.000 ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, as quais foram totalmente subscritas pela outorgante, conforme consta do "Boletim de Subscrição" apresentado, e integralizadas, neste ato, com o patrimônio vertido via operação de cisão parcial, identificado no item 5 do Laudo de Avaliação.

**TERCEIRA - DA CONTA DE LUCROS ACUMULADOS** - De acordo com o contido no item 6.3 do Laudo de Avaliação, o valor de R\$ 152.050,17 (cento e cinquenta e dois mil, cinquenta reais e dezessete centavos) - que é a diferença entre o valor do patrimônio líquido a ser incorporado por essa Companhia e o valor a ser utilizado para o capital social - deverá ser registrado na conta "Lucros Acumulados" dessa Companhia, em constituição.

**QUARTA - DA DIRETORIA E DA SUA REMUNERAÇÃO** - Para

SERGIO AFONSO MANICA  
TABELIÃO

DU:ESF

21 10 22

integrar a Diretoria da sociedade, ora em constituição, é eleito o Sr. **FABRICIO LUIZ FARIAS**, inscrito no CPF 021.448.349-54, Cédula de Identidade RG 3227405 - SSP/SC, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Rua Delfim Mario Padua Peixoto, 350, apto. 401, torre 14, Ed. Brava Home Resort, na Praia Brava, em Itajaí-SC, CEP 88306-806, pelo prazo de 2 (dois) anos, contados dessa data, com remuneração anual de até R\$50.000,00 (cinquenta mil reais. O Diretor ora eleito, presente nesse ato, toma posse, declarando que não está impedido, por lei especial, nem está condenado ou se encontra sob efeitos de condenação a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crimes falimentares, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, podendo, desde já, praticar os atos previstos em lei para o registro da Companhia e as demais providências que assegurem o seu regular funcionamento. **QUINTA - DO CONSELHO FISCAL** - Neste exercício, não será instalado o Conselho Fiscal. **SEXTA - DO ESTATUTO SOCIAL** - A Companhia passa a ser regida, de acordo com os seguintes termos. **CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO** - **Artigo 1º.** **BAKVAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.** é uma sociedade por ações (subsidiária integral), regida pelo presente Estatuto Social, pela Lei nº 6.404, de 15.12.1976, e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis. **Artigo 2º.** A sociedade

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO**TRASLADO:**

tem sua sede e foro em São Paulo-SP, na Rua Fernando de Albuquerque, n° 31, conjunto 72, no bairro Consolação, CEP 01309-030, podendo, por deliberação de sua acionista, abrir, transferir e extinguir filiais, escritórios, agências e outras dependências, em qualquer localidade do território nacional e no exterior, obedecidas as disposições legais vigentes. **Artigo 3º.** A sociedade tem como objeto social (a) a participação em outras empresas, como quotista ou acionista, localizadas no território nacional ou no exterior (holdings) - CNAE 64.62-0-00; (b) atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica - CNAE 70.20-4-00; (c) a compra, a venda e a locação de imóveis próprios (CNAES 68.10-2-01 e 68.10-2-02), (d) o desmembramento ou loteamento de imóveis próprios, urbanos ou rurais (CNAE 68.10-2-03); e (e) a incorporação e a construção de empreendimentos imobiliários (CNAE 41.10-7-00). **Artigo 4º.** O prazo de duração da sociedade é por tempo indeterminado. **CAPÍTULO II - DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES - Artigo 5º.** O capital social é de R\$ 6.100.000,00 (seis milhões e cem mil reais), totalmente integralizado, dividido em 6.100.00 ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma. **Artigo 6º.** Cada ação ordinária nominativa dará direito a um voto nas Assembleias Gerais. **Artigo 7º.** A sociedade poderá, nos aumentos de capital, emitir ações nominativas ordinárias e preferenciais ou somente de um tipo, observando-se, quanto às ações preferenciais sem direito a voto, ou sujeitas a restrição no

SERGIO AFONSO MANICA  
TABELIÃO

DUCEAP

11 10 00

exercício desse direito, o limite de 50% (cinquenta por cento) do total das ações emitidas.

**Artigo 8º.** A Companhia, por deliberação da Diretoria, poderá adquirir suas próprias ações, com o objetivo de cancelá-las ou mantê-las em tesouraria, para posterior alienação. **CAPÍTULO III**

- **DA ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA** - **Artigo 9º.** A

companhia será administrada por 1 (um) Diretor, residente no País, acionista ou não, eleito e destituível pela Assembleia Geral, observando o disposto neste Estatuto. § 1º. O mandato do

Diretor será de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, sendo o mandato prorrogado, automaticamente, até a eleição e posse do respectivo substituto. § 2º. A investidura do

Diretor far-se-á mediante termo de posse lavrado em folha solta. O Diretor reeleito será investido no seu cargo 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. § 4º.

Em sua ausência ou impedimento eventual, o Diretor será substituído por procurador com poderes específicos para tal fim. § 5º. A remuneração do

Diretor será fixada pela Assembleia Geral, ficando o Diretor dispensado de prestar caução em garantia de sua gestão. **Artigo 10.** O Diretor fica investido

de todos os poderes de representação ativa e passiva da sociedade, em juízo e fora dele, e em todos e quaisquer atos necessários à consecução do objetivo social e à defesa dos interesses e direitos da sociedade. **Parágrafo único.** Para a



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO

**TRASLADO**

prática dos seguintes atos, será necessária a aprovação prévia da acionista da Companhia: (i) comprar, vender, permutar, doar, alienar, penhorar e onerar, sob qualquer forma, os bens imóveis integrantes do Ativo Imobilizado e/ou bens imóveis não disponíveis em estoques para venda, bem como valores mobiliários representativos de participações sociais; (ii) constituir e nomear mandatários ou procuradores, em nome da sociedade, especificando no instrumento os atos e operações que estes poderão praticar, bem como a duração do mandato, que não poderá ser superior a um ano, salvo no caso de mandato com poderes gerais para o foro judicial e para defesa dos interesses da sociedade, na via administrativa, perante o Poder Público em geral, que poderá ser por prazo indeterminado; (iii) contratar empréstimos, cartas de crédito, adiantamentos de câmbio, abertura de créditos e outros que se tornem necessários, com ou sem a outorga de garantia real de bens móveis, notadamente sob a forma de penhor de qualquer natureza e/ou alienação fiduciária. **CAPÍTULO IV - DA ASSEMBLEIA GERAL - Artigo 11.** As Assembleias Gerais da Acionista realizar-se-ão, preferencialmente, na sede da sociedade, podendo realizar-se também de forma digital, conforme previsto no art. 124, § 2º-A da Lei n. 6.404/76. **Artigo 12.** A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, nos 4 (quatro) primeiros meses após o encerramento do exercício social, e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem. **Artigo 13.** A Assembleia Geral será convocada e instalada em observância às disposições legais aplicáveis. Os trabalhos da

SERGIO AFONSO MANICA  
TABELIÃO

JUCESP

04 10 20

Assembleia Geral serão dirigidos por mesa composta de presidente e secretário escolhidos pela acionista. **Artigo 14.** As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pela única acionista representante da totalidade do capital social da Companhia. **CAPÍTULO V - DO EXERCÍCIO SOCIAL, DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS - Artigo 15.** O exercício social iniciar-se-á em 1º de janeiro de cada ano, e em 31 de dezembro do mesmo ano, proceder-se-á ao levantamento do balanço patrimonial, demonstrações dos lucros ou prejuízos acumulados, demonstrações das origens e aplicações dos recursos, com a observância das prescrições legais. **Artigo 16.** Do resultado do exercício serão deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para o Imposto de Renda. § 1º. Do lucro líquido que remanescer, após as deduções previstas neste artigo, 5% serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da Reserva Legal, que não excederá de 20% do capital social. § 2º. A sociedade poderá deixar de constituir a Reserva Legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescida do montante das reservas de capital de que trata o § 1º, do art. 182, da Lei 6404/76, exceder a 30% do capital social. **Artigo 17.** A acionista terá direito de receber como dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício, uma parcela equivalente a 10%, calculada sobre o lucro líquido do exercício. § 1º. A Assembleia Geral poderá deliberar, por decisão da única acionista, a distribuição de dividendo inferior ao obrigatório, ou a retenção de todo o lucro. § 2º.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SERVIÇO NOTARIAL MANICA

5º TABELIONATO DE NOTAS

LIVRO Nº 18-H  
DE CONTRATOS

FOLHA Nº 088

**TRASLADO.**

O dividendo previsto neste artigo não será obrigatório no exercício social em que a Diretoria informar à Assembleia Geral ser ele incompatível com a situação financeira da sociedade. § 3º. Os lucros que deixarem de ser distribuídos na forma do parágrafo 2º acima, serão registrados em reserva especial e, se não absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendos assim que o permitir a situação financeira da sociedade. **Artigo 18.** O saldo dos lucros terá o destino que a Assembleia Geral Ordinária determinar, observada a legislação pertinente. **Artigo 19.** A Diretoria poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e distribuir dividendos ou constituir reservas com base nos mesmos, observadas as disposições e limitações legais aplicáveis. **Artigo 20.** A Diretoria poderá deliberar o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária que apreciar as demonstrações financeiras relativas ao exercício social em que tais juros foram pagos ou creditados, sendo que os valores correspondentes aos juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório. **CAPÍTULO VI - DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO - Artigo 21.** A sociedade entrará em dissolução nos casos previstos em Lei, competindo a Assembleia Geral determinar o modo de liquidação, eleger o liquidante que deverá funcionar durante o período de liquidação, fixando-lhe a respectiva remuneração. **CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS - Artigo 22.** A sociedade poderá, a qualquer tempo,

SERGIO AFONSO MANICA  
TABELIÃO

JUCESP

24 10 23

mediante deliberação da única acionista, em Assembleia Geral, transformar o seu tipo jurídico.

**Artigo 23.** Os casos omissos deste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral, a eles aplicando-se as disposições legais vigentes.

**Artigo 24.** O presente Estatuto entra em vigor nesta data. **SÉTIMA - DA DECLARAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO**

- Declara-se definitivamente constituída a Companhia, a qual se regerá pelo Estatuto Social, acima transcrito. **OITAVA - DECLARAÇÕES FINAIS** - 1)

Foram exibidos os seguintes documentos, concernentes a este ato público: **a)** 7ª Alteração Contratual da Outorgante de 02/10/2023, relativa à transformação do tipo jurídico, de sociedade limitada para sociedade anônima, onde comprova a representação da Outorgante, arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o n. 43300072398, em 24/10/2023; **b)** Estatuto Social da Outorgante, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de 25/10/2023, arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n° 35300627474, em 24/11/2023; **c)** Justificação para Cisão Parcial da LW3 Empreendimentos Imobiliários S.A. com Incorporação da Parcela Cindida por Sociedade Nova a Ser Constituída, de 01/12/2023; **d)** Laudo de Avaliação firmado nessa data pelos peritos Reginaldo da Silva dos Santos, André Bocchi da Silva e Ramon de Campos Schneider, e o seu anexo, onde contém a relação dos bens imóveis transferidos ao patrimônio dessa Companhia, em face da operação de Cisão Parcial da LW3 Empreendimentos Imobiliários S.A.; **e)** Boletim de Subscrição da totalidade das ações dessa

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO**TRASLADO.**

Companhia, firmado nessa data pela Outorgante. 2) De conformidade com o previsto no art. 98 da Lei das Sociedades Anônimas, a presente Escritura Pública atinente à constituição desta Companhia, em conjunto com os documentos mencionados nas alíneas "c" a "e" do item precedente, após o seu respectivo registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo, serão os documentos hábeis para a transferência, nos órgãos competentes, dos imóveis vertidos à essa Companhia, em face da operação de cisão parcial da LW3 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Lavrada sob minuta). **CERTIFICO** que foi realizada a consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens realizada através do site [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br), em nome das partes, com resultado(s) **NEGATIVO(S)**. Código(s) **HASH: 71d1. 29fc. 6531. 56e8. 7e52. 1b9c. 47fc. 0cc7. 8de8. b697**, em 11/12/2023 às 09:09:55hs. **Assim** o disse, do que dou fé, e me pediu que lhe lavrasse esta escritura, a qual lhe sendo lida e por acharem-na em tudo conforme, aceitaram, ratificam e assinam. Eu, DANIEL FABIÃO DA SILVA, Substituto do Tabelião, a datilografei, conferi e assino. **CERTIFICO** que o ato está assinado pelas partes e pelo servidor na forma acima mencionada, sob Matrícula Notarial Eletrônica n° 096982.2023.12.11.00002719-33, Consulte a validade do ato notarial em [www.docautentico.com.br/valida](http://www.docautentico.com.br/valida). **NADA MAIS CONSTAVA.** Traslada nesta data.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

Porto Alegre, 11 de dezembro de 2023

SERGIO AFONSO MANICA  
TABELIÃO

JUCESP

11

Assinado digitalmente por:  
GIOVANI CARVALHO FERMINO  
CPF: 491.849.890-68  
Certificado emitido por AC BR  
RPPS GA  
Data: 13/12/2023 10:22:12-  
03:00

Giovani Carvalho Fermino  
Substituto do Tabelião

Emolumentos:

Constituição de Sociedade Anônima Subsidiária Integral, VI.Base Cálculo R\$  
6.100.000,00 = R\$ 4.752,80

Processamento Eletrônico de Dados R\$ 6,40

Total Emol. R\$ 4.848,80

Selo Digital de Fiscalização Notarial e Registral (SDFNR) Lei nº 12.692/06.  
0458.04.2100002.13720; 0458.00.2300001.75736

Total Selos R\$ 87,20



A Consulta está disponível em até 24h  
no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta

096982 51 2023 00135482 61