



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
2.027.756/25-5



CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
034781557-0



DADOS CADASTRAIS

ATO Abertura de Filial;		NOME EMPRESARIAL SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.		PORTE Normal	
LOGRADOURO Avenida Brigadeiro Faria Lima		NÚMERO 1931	COMPLEMENTO conj 102	CEP 01452-910	
MUNICÍPIO São Paulo	UF SP	TELEFONE (21)39077030	EMAIL dflorencio@stxdi.com		
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	CNPJ - SEDE 29.858.564/0001-41	NIRE - SEDE 3530054252-5			★
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: MARCELO PAES FERNANDEZ CONDE (Diretor Presidente)			VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 562,70 DARF: R\$,00		SEQ. DOC. 1/1
ASSINATURA: MARCELO PAES FERNANDEZ Assinado de forma digital por MARCELO PAES FERNANDEZ CONDE 60460873734 DATA: 09/05/2025					

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO JUCESP - SEDE GUICHÊ 5 ★ 13 MAI 2025 ★ PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO REDESIM	CARIMBO ANÁLISE JUCESP DEFERIDO 15 MAI 2025 Grace Kelli Connis Araujo Silva Assessora Técnica do Registro Público RG: 17.960.898-3
--	-------------------------------------	--

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

<input checked="" type="checkbox"/> DBE	<input type="checkbox"/> Documentos Pessoais
<input type="checkbox"/> Procuração	<input type="checkbox"/> Laudo de Avaliação
<input type="checkbox"/> Alvará Judicial	<input type="checkbox"/> Jornal
<input type="checkbox"/> Formal de Partilha	<input type="checkbox"/> Protocolo / Justificação
<input type="checkbox"/> Balanço Patrimonial	<input type="checkbox"/> Certidão
<input checked="" type="checkbox"/> Outros	

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
15
16 MAI 2025

SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO - JUCESP

ALUIZIO E. SOARES JUNIOR
SECRETÁRIO GERAL EM EXERCÍCIO

CERTIFICADO O REGISTRO
SOB O NÚMERO: 168.797/25-2

JUCESP

DOCUMENTOS NÃO REITRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERAO DESCARTADOS - ART. 57, § 5º, DECRETO 1.800/96

JUCESP -
GUICHÊ
3 MAI
PROT...



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DA
SPE STX:34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
REALIZADA EM 08 DE MAIO 2025.**

SEDE
É 5

2025 ★

010

NIRE 35300542525
CNPJ/MF 29.858.564/0001-41

1. **DATA, HORA E LOCAL:** No dia 08 de maio de 2025, às 10h00, na sede social da companhia, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1931, Conj. 102 (Parte) – Jardim Paulistano, na Cidade e Estado de São Paulo (a “Companhia”).

2. **PRESENÇA:** acionistas representando 100% (cem por cento) do capital social e votante da Sociedade, conforme verificado no Livro de Presença de Acionistas da Sociedade.

3. **CONVOCAÇÃO:** dispensadas as formalidades de convocação, de acordo com o Artigo 124, Parágrafo 4º, da Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e suas posteriores alterações (“Lei nº 6.404/76”).

4. **ATA DA ASSEMBLÉIA:** em forma de extrato sumário, conforme permite o Artigo 130, Parágrafo 1º, da Lei nº 6.404/76, e aprovado pelos acionistas.

5. **MESA:** Foi eleito pelos presentes como presidente da mesa, para conduzir os trabalhos, o Sr. **Marcelo Paes Fernandez Conde** e como secretário o Sr. **Washington Travassos de Azevedo** a fim de auxiliá-lo.

6. **ORDEM DO DIA:** Os acionistas se reuniram para deliberar a respeito das seguintes matérias: (i) Abertura da filial na cidade e estado do Rio de Janeiro; (ii) Reeleição do único membro da diretoria, com mandato até a Assembleia Geral Ordinária de 2027; (iii) Remuneração da diretoria; e (iv) Consolidação do Estatuto Social da Companhia, sem qualquer alteração em seus artigos.

7. **DELIBERAÇÕES:** Deliberam os acionistas, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições:

(i) **Fica definido** que a companhia abrirá uma nova filial na cidade e estado do Rio de Janeiro com sede localizada na Praia do Flamengo, nº 278, apt. 81, Flamengo, CEP: 22.210-065.

(ii) **Reeleger** o único membro da Diretoria, o Sr. **Marcelo Paes Fernandez Conde**, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da carteira de identidade nº. 004.805.745-9 expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº. 694.698.737-34, residente e domiciliado na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, nº 278, apto 81 - parte, Flamengo, CEP: 22.210-030 para ocupar o cargo de **Diretor Presidente**; reeleito na presente assembleia cujo mandato durará até a Assembleia Geral Ordinária de 2027.

wazevedo@sxdj.com

pbrito@sxdj.com

jfelix@sxdj.com

Assinado
WASHINGTON TRAVASSOS
DE AZEVEDO
05731155755
D4Sign

Assinado
MARCELO PAES FERNANDEZ
CONDE
69469873734
D4Sign

Assinado
JULIANA SATHLER FELIX FERR
D4Sign

JUCESP

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO - JUCESP

(iii) Fixada a título de remuneração anual do membro da diretoria da Companhia no valor de R\$ 1.000,00, pagas através de “distribuição de lucros”.

(iv) Por fim, os acionistas resolvem, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, decidem consolidar o **Estatuto Social** da Companhia na forma do **Anexo I** da presente ata; sem quaisquer alterações em seus artigos; e aprovaram a lavratura da Ata desta Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária na forma sumária.

8. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar foi encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente Ata, que lida e achada conforme, foi por todos os presentes assinada. Acionistas: STX Desenvolvimento imobiliário S.A. e ST Participações S.A., ambas representadas pelo Sr. Marcelo Paes Fernandez Conde, já qualificado. Presidente: Marcelo Paes Fernandez Conde. Secretário: Washington Travassos de Azevedo.

São Paulo, 08 de maio de 2025.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

pbrito@stxdi.com



Assinado
MARCELO PAES FERNANDEZ
CONDE
69469873734
D4Sign



wazevedo@stxdi.com



Assinado
WASHINGTON TRAVASSOS
DE AZEVEDO
05731155755
D4Sign



Marcelo Paes Fernandez Conde

Presidente da Mesa e Diretor Presidente Reeleito

Washington Travassos de Azevedo

Secretário

ACIONISTAS:

pbrito@stxdi.com



Assinado
MARCELO PAES FERNANDEZ
CONDE
69469873734
D4Sign



STX Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Marcelo Paes Fernandez Conde

pbrito@stxdi.com



Assinado
MARCELO PAES FERNANDEZ
CONDE
69469873734
D4Sign



ST Participações S.A.

Marcelo Paes Fernandez Conde

jfelix@stxdi.com



Assinado
JULIANA SATHLER FELIX FERR
D4Sign



Juliana Sathler Felix Ferreira

OAB/RJ nº 167.869



JUCESP

15

16 MAI 2025

SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONOMICO - JUCESP

SEM FALTA

CERTIFICADO

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONOMICO - JUCESP

 *Alcides*
ALCIZO E SOARES JUNIOR
SECRETARIO GERAL EM EXERCICIO


CERTIFICADO DE REGISTRO
SGS-Q NÚMERO

168.797/25-2

JUCESP

JUCESP
15
16 MAI 2025
SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONOMICO - JUCESP

 *Alcides*
ALCIZO E SOARES JUNIOR
SECRETARIO GERAL EM EXERCICIO

CERTIFICADO DE REGISTRO
SGS-Q NÚMERO

168.797/25-2

JUCESP



TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Aos 08º dia de maio de 2025, às 10 horas na sede social da companhia, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1931, Conj. 102 (Parte) – Jardim Paulistano, na Cidade e Estado de São Paulo, na presença das acionistas, foi dada a POSSE, como membro da Diretoria da empresa **SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, CNPJ: 29.858.564/0001-41, ao Senhor **Marcelo Paes Fernandez Conde**, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da carteira de identidade nº 004.805.745-9 expedida pelo DETRN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 694.698.737-34, residente e domiciliado na Praia do Flamengo nº 278, apto. 81 - parte, Flamengo – CEP: 22.210-030, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, para ocupar o cargo de **Diretor Presidente**, com mandato até a Assembleia Geral Ordinária de 2027, em conformidade com as disposições estatutárias.

Por fim, declara o Diretor ora empossado, para fins de direito que não é impedido por lei ou condenado à pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concurso, peculato ou contra a economia popular, a fé pública, à propriedade nos termos do artigo 51 da Lei 5764/71. Para constar, foi lavrado o presente termo.

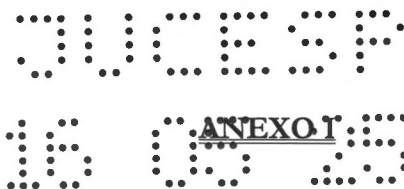
São Paulo, 08 de maio de 2025.

pbrito@stxdi.com

Assinado
MARCELO PAES FERNANDEZ
CONDE
69469873734
D4Sign



Marcelo Paes Fernandez Conde



**ESTATUTO SOCIAL DA
SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A**

**NIRE 35300542525
CNPJ/MF 29.858.564/0001-41**

CAPÍTULO I – DENOMINAÇÃO E DURAÇÃO

Artigo 1º A SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. é uma sociedade anônima de capital fechado, com prazo de duração de 10 (dez) anos, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores (a “Companhia”).

CAPÍTULO II – SEDE SOCIAL

Artigo 2º A Companhia tem sua sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1931, conj. 102 (Parte), Jardim Paulistano, na Cidade e Estado de São Paulo, podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral.

CAPÍTULO III – OBJETO SOCIAL

Artigo 3º A Companhia tem como objetivo específico de promover o desenvolvimento, incorporação, planejamento, venda e promoção de empreendimentos imobiliários em áreas próprias ou de terceiros. Estão incluídas no objeto social da companhia, ainda as seguintes atividades; (i) Desenvolvimento de projetos arquitetônico e urbanístico para o empreendimento; (ii) Desenvolvimento de estratégia de venda, marketing e comunicação para a comercialização do empreendimento; (iii) Elaboração de estratégia para o desenvolvimento dos aspectos do empreendimento; (iv) Elaboração de estudo de viabilidade econômica e financeira com avaliação das obras de infraestrutura para o desenvolvimento do empreendimento; (v) A participação direta ou indireta e a realização de investimentos em sociedades, consórcios, empreendimentos e outras formas de associação.

CAPÍTULO IV – CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 4º O Capital Social é de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), dividido em 1.000 (hum mil) ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal e totalmente integralizado, em moeda nacional.



Artigo 5º Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a 01 (um) voto nas Assembleias Gerais, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável.

CAPÍTULO V – ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 6º As Assembleias Gerais realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, dentre os 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao encerramento do exercício social, e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas, observadas em sua convocação, instalação e deliberação as prescrições legais e as disposições deste Estatuto Social.

Artigo 7º As Assembleias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, com, no mínimo, 08 (oito) dias de antecedência, pelo Diretor Presidente e presididas por um acionista indicado entre os presentes que, por sua vez, deverá indicar, o secretário.

CAPÍTULO VI – ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 8º A administração da Companhia compete à Diretoria, que terá as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Artigo 9º A Assembleia Geral deverá estabelecer a remuneração total dos membros da Diretoria, cabendo a esta deliberar sobre a respectiva distribuição entre seus membros.

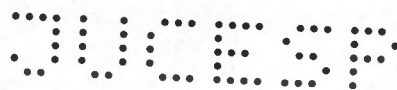
CAPÍTULO VII – DIRETORIA

Artigo 10º A Diretoria será composta por, no mínimo 01 (um) Diretor e, no máximo, 05 (cinco) Diretores, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pela Assembleia Geral, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, sendo um deles designado Diretor Presidente, e, os demais, Diretor sem designação específica.

Parágrafo Primeiro. Os Diretores serão investidos nos seus respectivos cargos, mediante assinatura de termo de posse lavrado no livro próprio e permanecerão no cargo até a posse de seus sucessores.

Parágrafo Segundo. No caso de vacância de cargo da Diretoria, a respectiva substituição será deliberada pela Assembleia Geral, a ser convocada no prazo de 10 (dez) dias, contados da referida vacância, por qualquer acionista representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do capital social da Companhia.

Parágrafo Terceiro. Na ausência ou impedimento temporário de um Diretor, suas funções serão exercidas temporária e cumulativamente por outro Diretor escolhido pelos demais Diretores, por maioria, em reunião de Diretoria da Companhia.



Artigo 11º

O Diretor Presidente da Companhia terá poderes específicos para:

- (i) Planejar, organizar, dirigir, coordenar e supervisionar as atividades da Companhia;
- (ii) Exercer supervisão legal das competências e atribuições da Diretoria;
- (iii) Coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação aos acionistas;
- (iv) Supervisionar os trabalhos de auditoria interna e assessoria legal; e
- (v) Convocar a Assembleia Geral.

Artigo 12º

Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação ativa e passiva da Companhia em juízo ou fora dele, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei ou no presente Estatuto Social, será exercida pelos Diretores, em conjunto ou isoladamente, exceto em relação aos atos relacionados no Parágrafo Primeiro deste artigo.

Parágrafo Primeiro. A prática dos atos abaixo indicados depende, para sua validade, da assinatura de 02 (dois) Diretores sem designação específica em conjunto ou do Diretor Presidente isoladamente:

- (i) A assinatura ou endosso de títulos de crédito;
- (ii) A abertura e a movimentação de contas bancárias; e
- (iii) A alienação de bens imóveis da Companhia.

Parágrafo Segundo. As procurações deverão ser outorgadas em nome da Companhia por 01 (um) Diretores, devendo especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas para fins judiciais, deverão ter um período máximo de validade de 01 (um) ano.

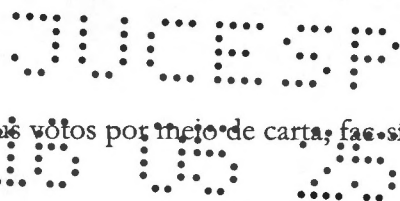
Artigo 13º

São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhos aos objetivos sociais, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral.

Artigo 14º

As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, com antecedência mínima de 02 (dois) dias, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de desempate.

Parágrafo Primeiro. As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, vídeo conferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal na referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da



reunião deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

CAPÍTULO VIII – DO CONSELHO FISCAL

Artigo 15º O Conselho Fiscal somente será instalado nos exercícios sociais em que for convocado mediante deliberação dos acionistas, conforme previsto em lei.

Artigo 16º O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único. A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será estabelecida pela Assembleia Geral que os elegeu.

CAPÍTULO IX – DELIBERAÇÕES SOCIAIS

Artigo 17º As deliberações sociais serão tomadas em Assembleia Geral, nos termos da legislação em vigor, por voto de acionista ou acionistas que representem a maioria do capital social, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas que exija quórum maior.

CAPÍTULO X - DO EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 18º O Exercício social terá início em 1º de Janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo Primeiro. Do lucro líquido apurado no exercício será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo. O saldo remanescente, após atendidas as disposições legais, terá sua destinação determinada pela Assembleia Geral, observada a legislação aplicável.

Parágrafo Terceiro. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo Quarto. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

DUCE SP

CAPÍTULO XI - LIQUIDAÇÃO

Artigo 19º A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, sendo a Assembleia Geral o órgão competente para determinar o modo de liquidação e indicar o liquidante.

CAPÍTULO XII – ACORDO DE ACIONISTAS

Artigo 20º A Companhia deverá observar as disposições de quaisquer Acordos de Acionistas arquivados na sua sede, que, em caso de conflito, deverão prevalecer sobre as disposições deste Estatuto Social.

Artigo 21º Em tudo o que for omissis o presente Estatuto, serão aplicadas as disposições legais pertinentes.

pbrito@stxdi.com
Assinado
MARCELO PAES FERNANDEZ
CONDE
69469873734
D4Sign ICP Brasil

STX Desenvolvimento Imobiliário S.A

*Marcelo Paes Fernandez Conde
Acionista*

pbrito@stxdi.com
Assinado
MARCELO PAES FERNANDEZ
CONDE
69469873734
D4Sign ICP Brasil

ST Participações S.A.

*Marcelo Paes Fernandez Conde
Acionista*

jfelix@stxdi.com
Assinado
JULIANA SATHLER FELIX FERR
D4Sign ICP Brasil
Juliana Sathler Felix Ferreira
OAB/RJ nº 167.869

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

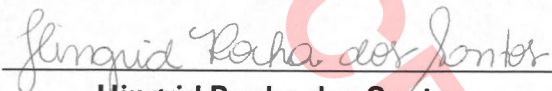
16 05 25

Eu **Hingrid Rocha dos Santos**, com inscrição ativa na OAB/SP sob o nº 449.089, expedida em 19/08/2020, inscrito no CPF nº 408.860.728-75, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que os documentos apresentados, os quais descrevo abaixo, são autênticos e condizem com o original bem como, que a assinatura eletrônica (realizada por Token) também é legítima.

Documentos apresentados:

1. Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária;
2. Contrato Social;
3. Declaração de Licenciamento;
4. Guia de retirada de documentos;
5. Capa do requerimento.

São Paulo, 13 de maio de 2025


Hingrid Rocha dos Santos