

COSTA LAGUNA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ 17.910.127/0001-40

NIRE: 31300110583

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

DATA, HORA E LOCAL: aos 29 de novembro de 2022, às 10:00 horas, na sede da COSTA LAGUNA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“Companhia”), situada no Município de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Avenida Princesa Diana, nº 55, bairro Alphaville - Lagoa dos Ingleses, CEP 34.018-006.

PRESENÇA, CONVOCAÇÃO E PUBLICAÇÃO: presentes os acionistas representando 100% (cem por cento) do capital social, a Assembleia foi regularmente instalada. Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos acionistas da Companhia (“Acionistas”), nos termos do artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores (“Lei 6.404/76”), conforme assinaturas constantes do “Livro de Presença de Acionistas”.

MESA: a Assembleia foi presidida pelo Sr. Gustavo Luís Barreiro, com os trabalhos secretariados pelo Sr. Marco Aurélio Teixeira de Souza.

ORDEM DO DIA: deliberar sobre (i) a lavratura da presente ata na forma de sumário; (ii) a redução do capital social da Companhia, nos termos do artigo 173 da Lei 6.404/76; e (iii) a alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia.

DELIBERAÇÕES: instalada a Assembleia, após apreciação das matérias constantes da ordem do dia, a Assembleia assim deliberou:

(i) Aprovar, por unanimidade, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a lavratura da presente ata na forma de sumário dos fatos ocorridos, como faculta o §1º, do artigo 130, da Lei das Sociedades Anônimas.

(ii) Aprovar, por unanimidade, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a redução do capital social da Companhia, por considerá-lo excessivo, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades Anônimas, em R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), passando dos atuais R\$ 21.551.033,00 (vinte e um milhões, quinhentos e cinquenta e um mil e trinta e três reais) para

R\$ 17.551.033,00 (dezesete milhões, quinhentos e cinquenta e um mil e trinta e três reais), mediante o cancelamento de 3.171.364 (três milhões, cento e setenta e uma mil, trezentas e sessenta e quatro) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal (“Ações”), detidas pelos acionistas da Companhia de forma proporcional às respectivas participações no capital social da Companhia. O total de ações ordinárias ora canceladas foi definido em função do valor patrimonial das ações da Companhia, conforme balancete da Companhia de 31 de outubro de 2022, por meio do qual o valor total do patrimônio líquido da Companhia era de R\$ 28.301.303,93 (vinte e oito milhões, trezentos e um mil, trezentos e três reais e noventa e três centavos), e o valor de cada ação da Companhia era de R\$ 1,2613.

Como contrapartida pela redução de capital ora aprovada, os acionistas receberão recursos da seguinte forma:

- (a) **CSUL DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 17.532.265/0001-33, e registrada na Junta Comercial de Minas Gerais sob o NIRE 3130010343-9, com sede na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Avenida Princesa Diana, nº 55, bairro Alphaville - Lagoa dos Ingleses, CEP 34.018-006, receberá o montante de R\$ 1.713.065,73 (um milhão, setecentos e treze mil e sessenta e cinco reais e setenta e três centavos) a título de reembolso pelo cancelamento de 1.358.189 (um milhão, trezentos e cinquenta e oito mil, cento e oitenta e nove) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal de sua titularidade;
- (b) **MINDT PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 11.250.715/0001-19 e registrada na Junta Comercial de Minas Gerais sob o NIRE 3130009314-0, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Portugal, n. 4.851, Sala 03, bairro Itapõa, CEP 31710-400, receberá, a título de reembolso, o montante de R\$ 778.666,43 (setecentos e setenta e oito mil, seiscentos e sessenta e seis reais e quarenta e três centavos) a título de reembolso pelo cancelamento de 617.359 (seiscentos e dezessete mil, trezentos e cinquenta e nove) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal de sua titularidade;
- (c) **ALICERCE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, nº 1093, sala 1001, bairro Luxemburgo, CEP 30380-090, inscrita

no CNPJ/MF sob n. 21.927.801/0001-77, e registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 3120230340-9, receberá o montante de R\$ 754.133,92 (setecentos e cinquenta e quatro mil, cento e trinta e três reais e noventa e dois centavos) a título de reembolso pelo cancelamento de 597.908 (quinhentas e noventa e sete mil, novecentas e oito) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal de sua titularidade;

- (d) **METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Paraíba, nº 1.000, 15º andar, Sala 1.510, bairro Savassi, CEP 30.130-145, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.621.789/0001-11 e registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 3130001780-0, receberá, a título de reembolso, o montante de R\$ 754.133,92 (setecentos e cinquenta e quatro mil, cento e trinta e três reais e noventa e dois centavos) a título de reembolso pelo cancelamento de 597.908 (quinhentas e noventa e sete mil, novecentas e oito) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal de sua titularidade.

O valor devido a cada acionista a título de reembolso pelas ações canceladas será pago em moeda corrente nacional, conforme disponibilidade de caixa da Companhia, em datas a serem fixadas pela sua diretoria.

- (iii) Em razão da deliberação “(ii)” acima, os acionistas aprovaram, por unanimidade, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar com a redação abaixo, e a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar na forma do Anexo I da presente Ata.

“Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 17.551.033,00 (dezesete milhões, quinhentos e cinquenta e um mil e trinta e três reais), dividido em 19.648.530 (dezenove milhões, seiscentas e quarenta e oito mil, quinhentas e trinta) ações, sendo (i) 2.931.970 (dois milhões, novecentas e trinta e um mil, novecentas e setenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, e (ii) 16.716.560 (dezesesseis milhões, setecentas e dezesseis mil e quinhentas e sessenta) ações preferenciais, nominativas e sem valor nominal.”

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente suspendeu os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reaberta a sessão, a ata foi lida, aprovada e assinada pelo Presidente da Mesa, pelo Secretário e pelos acionistas presentes.

ASSINATURAS: Mesa: Gustavo Luis Barreiro – Presidente; Marco Aurélio Teixeira de Souza – Secretário; **Acionistas:** (i) CSul Desenvolvimento Urbano S.A., representada por Maury Fonseca Bastos e Gustavo Luis Barreiro; (ii) Mindt Participações S.A., representada por Bruno Costa Carvalho de Sena e Márcio Gomes de Souza; (iii) Alicerce Empreendimentos Ltda, representada por Marco Aurélio Teixeira de Souza e Marcelo Costa Souza; (iv) Metro Participações Imobiliárias S.A., representada por Roberto Mário Gonçalves Soares Filho e Nelson Luis Salles de Moraes.

[Certificamos que a presente é cópia fiel da original lavrada em livro próprio]

Mesa:

Gustavo Luis Barreiro
Presidente da Mesa

Marco Aurélio Teixeira de Souza
Secretário

(restante da página deixada intencionalmente em branco)

**ANEXO I À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA
EM 07 DE DEZEMBRO DE 2022**

**ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA
COSTA LAGUNA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º - A COSTA LAGUNA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (a “Companhia”) é uma sociedade por ações fechada, que se rege por este Estatuto Social, pelo acordo de acionistas arquivado na sede social (“Acordo de Acionistas”) e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º - A Companhia tem por objeto social promover a incorporação, construção, administração e comercialização de empreendimentos imobiliários a serem erigidos nos Lotes do Residencial dos Rios (U7), do Loteamento denominado Alphaville Lagoa dos Ingleses – Fase II, no município de Nova Lima/MG.

Artigo 3º - A Companhia tem foro com sede na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Avenida Princesa Diana, nº 55, bairro Lagoa dos Ingleses, CEP 34.018-006, sendo que será permitida a abertura de filiais, agências, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional e no exterior, mediante deliberação do Conselho de Administração.

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia teve início na data de seu registro perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais – JUCEMG, ou seja, 11/04/2013, e terá término com a realização do objeto social, que se caracterizará pela realização de todos os ativos e pela ausência de passivos.

CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 17.551.033,00 (dezesete milhões, quinhentos e cinquenta e um mil e trinta e três reais), dividido em 19.648.530 (dezenove milhões, seiscentas e quarenta e oito mil, quinhentas e trinta) ações, sendo (i) 2.931.970 (dois milhões, novecentas e trinta e um mil, novecentas e setenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, e (ii) 16.716.560 (dezesesseis milhões, setecentas e dezesseis mil e quinhentas e sessenta) ações preferenciais, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro - Cada uma das ações ordinárias e preferenciais confere a seu titular direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo - Além do direito irrestrito ao voto, as ações preferenciais gozarão de dividendos fixos e cumulativos, que deverão ser calculados da seguinte forma (“Dividendos Fixos Cumulativos”):

50% (cinquenta por cento) da Receita Bruta gerada pela Companhia, descontados proporcionalmente a esse percentual somente as seguintes despesas:

- (-) tributos federais, estaduais e municipais;
- (-) despesas com comissões de vendas (limitadas a 5% da receita bruta);
- (-) despesas relativas a marketing, publicidade e propaganda (limitadas a 2% da receita bruta);
- (-) despesas tributárias e de manutenção incidentes sobre o estoque de unidades imobiliárias de propriedade da Companhia;
- (-) devoluções de vendas extrajudicial ou judicial (despesas jurídicas, cobrança e outras);

(=) Dividendos Fixos Cumulativos

Parágrafo Terceiro - Os Dividendos Fixos Cumulativos serão acumulados no período compreendido entre o dia 05 de outubro de 2016 e o dia 02 de maio de 2018 (“Dividendos Acumulados”), sendo os Dividendos Acumulados calculados conforme descrito nos parágrafos abaixo.

Parágrafo Quarto - Imediatamente após o dia 02 de maio de 2018 (“Data de Apuração Dividendos Acumulados”) deverão ser calculados os Dividendos Acumulados, na forma do parágrafo segundo acima, e utilizando para tanto o somatório das receitas efetivamente recebidas bem como o somatório das despesas listadas no parágrafo segundo acima, efetivamente pagas, descontados dos Dividendos Fixos Cumulativos eventualmente pagos, tudo apurado desde 17 de novembro de 2014 até a Data de Apuração Dividendos Acumulados.

Parágrafo Quinto - Os Dividendos Acumulados calculados na forma do parágrafo quarto acima, deverão ser pagos em até 15 (quinze) dias da Data de Apuração Dividendos Acumulados.

Parágrafo Sexto - Caso não haja disponibilidade de caixa na Companhia para o pagamento integral dos Dividendos Acumulados, conforme parágrafos quarto e quinto acima, a Companhia deverá pagar os Dividendos Acumulados conforme sua disponibilidade de caixa, e nesse caso, novo cálculo dos Dividendos Acumulados deverá ser realizado a cada 30 (trinta) dias da Data de Apuração Dividendos Acumulados, até que não reste nenhum Dividendos Acumulados a ser pago.

Parágrafo Sétimo - Até que os Dividendos Acumulados sejam integralmente pagos, nenhum dividendo poderá ser pago às ações ordinárias.

Parágrafo Oitavo - Assim que os Dividendos Acumulados sejam integralmente pagos, mensalmente deverá ser apurado o valor devido aos Dividendos Fixos Cumulativos, utilizando para tanto as receitas e despesas efetivamente recebidas ou pagas no mês imediatamente anterior ao mês de cálculo, na forma do parágrafo segundo acima. Após o pagamento dos Dividendos Fixos Cumulativos, na forma desse parágrafo, poderão ser pagos dividendos às ações ordinárias.

Parágrafo Nono - Caso o lucro distribuível apurado pela Companhia dentro de um determinado exercício social não seja suficiente para pagar a totalidade dos dividendos fixos a que as ações preferenciais fizerem jus, ou seja, não haja disponibilidade de lucros e/ou Caixa Livre, que ora define-se como recursos disponíveis em caixa da Companhia em montante superior aos valores necessários para a liquidação integral das despesas e custos atuais e/ou futuros dos empreendimentos que constituem o objeto social da Companhia (“Empreendimento”), bem como para a quitação de todas as obrigações assumidas pela Companhia, a diferença não paga pela Companhia continuará sendo devida aos titulares das ações preferenciais e deverá ser acumulada e paga no exercício social posterior.

Parágrafo Décimo - As ações não serão representadas por cautelas, presumindo a titularidade desta inscrição do nome do acionista no Livro de Registro de Ações da Companhia.

Parágrafo Décimo Primeiro - As ações são indivisíveis em relação à Companhia, a qual reconhecerá um só proprietário para cada ação.

Parágrafo Décimo Segundo - A não realização, pelo subscritor, do valor subscrito, nas condições previstas no boletim ou na chamada, fará com que o mesmo fique, de pleno direito, constituído em mora, para fins dos Artigos 106 e 107 da Lei nº 6.404/76 (“Lei das Sociedades por Ações”), sujeitando-se ao pagamento do valor em atraso corrigido monetariamente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços ao Mercado - IGP-M. divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou seu substituto, na menor periodicidade legalmente admitida, além de juros de 12% (doze por cento) ao ano, pro rata temporis e multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor da prestação em atraso, devidamente atualizada

CAPÍTULO III - ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 6º - A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social, reunindo-se, ainda, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais ou a lei assim exigirem.

Parágrafo Primeiro – A Assembleia Geral será convocada conforme o disposto no Artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, bem como por escrito, fax ou e-mail, de quaisquer dos acionistas, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, formalidade essa que fica dispensada na hipótese de comparecimento de todos os acionistas.

Parágrafo Segundo - As formalidades de convocação da Assembleia Geral tornam-se dispensáveis quando todos os acionistas decidirem, por escrito, por meio de ata, sobre a matéria que seria objeto de deliberação destas, sendo válidas para registro e demais efeitos legais as respectivas atas.

Parágrafo Terceiro - A Assembleia Geral será presidida por quem a Assembleia Geral indicar. O presidente da Assembleia Geral escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

Artigo 7º - Na Assembleia Geral as deliberações serão tomadas por maioria de votos dos acionistas presentes, exceto as matérias discriminadas abaixo, que somente serão aprovadas pelo voto afirmativo de acionistas representando no mínimo 80% (oitenta por cento) do capital social total, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações e neste Estatuto Social:

- a) reforma e alteração do presente Estatuto Social;
- b) emissão de títulos, bônus, ações, debentures ou outros valores mobiliários;
- c) resgate, amortização, conversão, desdobramento, grupamento ou compra de ações da Companhia;
- d) aumento e redução do capital social;
- e) operações de incorporação, fusão e cisão e transformação ou qualquer outra forma de estruturação societária;
- f) dissolução e/ou liquidação, inclusive a partilha do acervo neste caso, e/ou cessação do estado de liquidação da Companhia;
- g) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, bem como de autofalência;
- h) eleição e destituição dos conselheiros de administração da Companhia;
- i) análise, anualmente, das contas dos administradores e exame, discussão e deliberação sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas, ou demonstrações que reflitam a situação financeira da Companhia em períodos menores, bem como balancetes periódicos;
- j) declaração, distribuição e/ou pagamento de dividendos e/ou juros sobre capital próprio;
- k) resolução dos casos omissos no Estatuto Social, observada as disposições da Lei das Sociedades por Ações;
- l) aprovação de qualquer alteração nas práticas contábeis e métodos de contabilização de ativos, passivos, elementos do patrimônio, receitas, despesas e outros itens pela Companhia.

CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º - A administração da Companhia compete ao Conselho de Administração e à Diretoria.

Artigo 9º - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria devem assumir seus cargos dentro de 30 (trinta) dias a contar das respectivas datas de nomeação, mediante assinatura de termo de posse no livro de atas do Conselho de Administração e da Diretoria, permanecendo em seus cargos até a investidura dos novos administradores eleitos.

Artigo 10 - Caberá a Assembleia Geral fixar a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração.

CAPÍTULO V - CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 11 - O Conselho de Administração é composto por 3 (três) membros efetivos, e seus respectivos suplentes, caso houver, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato de 3 (três) anos, ficando permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro - A Assembleia Geral nomeará dentre os conselheiros o Presidente do Conselho de Administração. Ocorrendo impedimento ou ausência temporária do Presidente, a presidência será assumida pelo membro designado previamente pelo Presidente ou, na falta de designação prévia, por quem os demais membros vierem a designar.

Parágrafo Segundo - Havendo vacância do cargo ou renúncia de um dos membros do Conselho de Administração, a Assembleia Geral será convocada imediatamente para preenchimento da posição.

Artigo 12 - As reuniões do Conselho de Administração realizar-se-ão a qualquer tempo, sempre que a lei exigir e serão convocadas mediante convocação por escrito, fax ou e-mail, de quaisquer dos Conselheiros, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, formalidade essa que fica dispensada na hipótese de comparecimento de todos os Conselheiros membros do próprio Conselho de Administração.

Parágrafo Primeiro - As formalidades de convocação das Reuniões do Conselho tornam-se dispensáveis quando todos os Conselheiros decidirem, por escrito, por meio de ata, sobre a matéria que seria objeto de deliberação destas, sendo válidas para registro e demais efeitos legais as respectivas atas.

Parágrafo Segundo - O membro do Conselho de Administração poderá se fazer representar na reunião por outro membro do Conselho de Administração devidamente autorizado por escrito. Poderá também enviar antecipadamente seu voto por escrito, ou ainda participar da reunião à distância utilizando-se de reunião telefônica, vídeo conferência ou outro meio de comunicação que possa assegurar a autenticidade da participação. No caso de participação à distância, o membro do Conselho de Administração poderá transmitir via fac-símile (ou outra forma que assegure de maneira segura a autenticidade de transmissões escritas) declarações de voto sobre as matérias tratadas durante a reunião ou a própria ata lavrada quando da conclusão dos trabalhos.

Parágrafo Terceiro – As reuniões do Conselho de Administração considerar-se-ão instaladas com a presença de membro(s) em número suficiente para a aprovação da(s) respectiva(s) matéria(s) constante(s) da ordem do dia.

Artigo 13 - Todas as matérias especificadas a seguir, somente serão aprovadas mediante deliberação da totalidade dos Conselheiros:

- a) concessão de mútuos ou empréstimos por parte da Companhia a terceiros, com exceção do mútuo aprovado na Reunião do Conselho de Administração realizada em 17/11/2014;
- b) constituição de ônus reais e/ou prestação, pela Companhia, de quaisquer garantias, reais ou fidejussórias, exceto se o ônus for constituído em razão da securitização de recebíveis imobiliários da Companhia, conforme aprovado pelo Conselho de Administração nos termos deste Artigo;
- c) contratação ou renovação de empréstimos, financiamentos ou qualquer tipo de dívida em nome da Companhia;
- d) alienação, cessão, oneração, ou qualquer outra forma de transferência de ativos da Companhia, exceção feita à alienação de unidades autônomas do Empreendimento;
- e) securitização de recebíveis imobiliários da Companhia;
- f) autorização para a celebração, modificação e/ou rescisão de contratos, acordos, associações ou negócios com partes relacionadas da Companhia (sociedades ou pessoas físicas que, direta e/ou indiretamente, a qualquer tempo, controle, seja controlada por, ou esteja sob controle comum da Companhia), ressalvado os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento, realizados em condições de mercado, e o mútuo em favor da AGHC Participações Ltda. aprovado na Reunião do Conselho de Administração realizada em 17/11/2014;
- g) participação da Companhia em outras sociedades;
- h) realização de qualquer cessão em benefício de qualquer credor da Companhia, no caso de sua insolvência;
- i) prática de quaisquer atos não relacionados ao objeto social da Companhia;

- j) constituição de subsidiária integral, consórcios, associações e parcerias, bem como a aquisição ou alienação de qualquer participação em qualquer sociedade, consórcio, associações e parcerias, e ainda a criação de grupos de sociedades ou a participação da Companhia em grupos de sociedades;
- k) aprovação de qualquer despesa ou investimento de valor individual não previsto no plano de negócios anexo ao Acordo de Acionistas (“Plano de Negócios”) ou que exceda o valor da despesa ou investimento previsto no Plano de Negócios em valor superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
- l) aprovação da tabela de vendas do Empreendimento e sua política comercial, incluindo, mas sem se limitar a (i) aumento ou redução do preço nominal de venda das unidades autônomas, (ii) descontos para novas vendas, (iii) descontos para a antecipação de parcelas, (iv) prazo de financiamento, e (v) taxa de financiamento;
- m) alteração do Plano de Negócios;
- n) fixação da remuneração anual e individual dos Diretores e Conselheiros, se houver, conforme deliberação da Assembleia Geral;
- o) abertura e extinção de filiais, agências, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional e no exterior;
- p) contratação de construtora diferente daquelas relacionadas no Plano de Negócios;
- q) propositura de qualquer ação, ou celebração de qualquer acordo em qualquer ação proposta, que envolva os interesses da Companhia, exceção feita às ações contra clientes inadimplentes e outras que sejam corriqueiras do exercício do seu objeto social;
- r) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- s) escolher e destituir os auditores independentes.

Artigo 14 – Todas as matérias de competência legal, incluindo as matérias especificadas a seguir somente serão aprovadas mediante deliberação da maioria dos Conselheiros:

- a) aprovação da matriz da minuta de venda das unidades autônomas do Empreendimento que deve ser elaborada de forma a permitir a securitização de recebíveis;
- b) aprovação da contratação da construtora dentre aquelas relacionadas no Plano de Negócios.

Artigo 15 – Compete ao Conselho de Administração, além das outras atribuições fixadas neste Estatuto Social:

- a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- b) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos

- celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;
- c) convocar a Assembleia Geral;
 - d) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria.

CAPÍTULO VI - DIRETORIA

Artigo 16 - A Diretoria é o órgão de representação da Companhia, competindo-lhe praticar todos os atos de gestão dos negócios sociais.

Parágrafo Único - É vedado à Diretoria praticar qualquer ato relativo às matérias relacionadas aos Artigos 7º, 13 e 14 acima, que forem de sua competência, sem prévia aprovação dos Conselheiros e/ou acionistas, conforme o caso.

Artigo 17 - A Diretoria não é um órgão colegiado, podendo, contudo, reunir-se a critério de qualquer diretor para tratar de aspectos operacionais.

Artigo 18 - A Diretoria é composta por, no mínimo, 02 (dois) diretores, e, no máximo, 04 (quatro) diretores eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, com mandato de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição, todos sem designação específica.

Parágrafo Único - Em caso de impedimento temporário ou definitivo de qualquer diretor, o Conselho de Administração deverá eleger um novo diretor.

Artigo 19 - Sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei e neste Estatuto, compete a Diretoria, desempenhar as matérias previstas neste Estatuto Social e, em especial, as abaixo relacionadas:

- a) conduzir a política geral e de administração da Companhia, conforme determinado pelo Conselho de Administração;
- b) coordenar o andamento das atividades normais da Companhia, incluindo o cumprimento das deliberações tomadas em Assembleias Gerais, em reuniões do Conselho de Administração e nas suas próprias reuniões;
- c) executar os planos de negócios e os orçamentos da Companhia, aprovados pelo Conselho de Administração;
- d) submeter ao Conselho de Administração a proposta de destinação do lucro líquido de cada exercício social;
- e) elaborar o relatório e as demonstrações financeiras de cada exercício social;
- f) observadas as competências do Conselho de Administração e o disposto no Estatuto Social da Companhia, transigir, renunciar, desistir, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, fazer aplicações de recursos, adquirir, hipotecar, empenhar ou de qualquer forma onerar bens móveis ou imóveis e conceder garantias, assinando os respectivos termos e contratos;
- g) representar a Companhia, em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, perante

quaisquer repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, observado o disposto no Estatuto Social da Companhia; e

- h) exercer outras atribuições legais ou que lhe sejam conferidas pelo Conselho de Administração.

Artigo 20 - A Companhia será representada e somente será considerada validamente obrigada por ato ou assinatura de 2 (dois) diretores ou por procuradores nomeados nos termos deste Estatuto Social.

Parágrafo Único - As procurações serão sempre outorgadas por 2 (dois) diretores, sendo que estabelecerão os poderes do(s) procurador(es) e, excetuando-se as procurações outorgadas para fins judiciais, não terão prazo superior a 1 (um) ano.

CAPÍTULO VII - CONSELHO FISCAL

Artigo 21 - O Conselho Fiscal somente será instalado a pedido dos acionistas e possui as competências, responsabilidades e deveres definidos em lei.

Parágrafo Primeiro - O Conselho Fiscal será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo - O Conselho Fiscal poderá reunir-se sempre que necessário mediante convocação de qualquer de seus membros, lavrando-se em ata suas deliberações.

CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E LUCROS

Artigo 22 - O exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, quando serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas em Lei, observando-se quanto à distribuição do resultado apurado, as seguintes regras:

I - do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda e contribuição social;

II - do lucro líquido do exercício destinar-se-ão:

- a) 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social;
- b) ao pagamento dos Dividendos Acumulados;
- c) uma vez pagos os Dividendos Acumulados, 25% (vinte e cinco por cento) para pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas, calculado na forma

da Lei e observados os Dividendos Fixos Cumulativos.

Parágrafo Primeiro - Após a obtenção do Termo de Verificação de Obra do Empreendimento, todo o lucro líquido do exercício deverá ser distribuído aos acionistas, nos termos deste Estatuto Social.

Parágrafo Segundo - A Assembleia Geral poderá, desde que não haja oposição de qualquer acionista presente, deliberar a distribuição de dividendo inferior ao obrigatório, ou mesmo a retenção de todo o lucro, na forma do art. 202, § 4º, da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Terceiro - Não será obrigatório o pagamento de dividendo nos exercícios que a Diretoria informar à Assembleia Geral ser seu pagamento incompatível com a situação financeira da Companhia, na forma do art. 202, §4º, da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Quarto - A Companhia poderá, por autorização do Conselho de Administração, levantar balanço semestral ou em menor período e distribuir dividendos à conta dos lucros ou de reservas de lucros apurados nesse balanço. Esse dividendo será sempre considerado como antecipação do dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 23 - A Companhia poderá remunerar os acionistas mediante pagamento de juros sobre capital próprio, na forma e dentro dos limites estabelecidos em lei.

Parágrafo Único - A remuneração paga nos termos deste Artigo poderá ser imputada ao dividendo obrigatório.

CAPÍTULO IX – TRANSFORMAÇÃO

Artigo 24 - A Companhia poderá, desde que aprovado em assembleia geral de acionistas, independentemente de dissolução ou liquidação, transformar-se em sociedade de outro tipo que não sociedade anônima, assegurado o direito de retirada aos acionistas dissidentes.

CAPÍTULO X - LIQUIDAÇÃO

Artigo 25 - A Companhia se dissolverá e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, cabendo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação e eleger o liquidante, ou liquidantes, e o Conselho Fiscal, que deverão funcionar no período de liquidação, fixando-lhes os poderes e remuneração.

CAPÍTULO XI - ACORDO DE ACIONISTAS

Artigo 26 - O acordo entre os acionistas no tocante a compra e venda de ações, direito de preferência, opção de venda, se houver, ou quaisquer direitos similares relativos ao exercício de seus respectivos direitos de voto deverão ser sempre observados pela Companhia, desde que arquivados na sede da Companhia. Uma vez arquivados na Companhia, tais acordos de acionistas serão oponíveis contra terceiros.

CAPÍTULO XII – PARTES RELACIONADAS

Artigo 27 - A Companhia obriga-se a disponibilizar aos acionistas todos e quaisquer contratos celebrados com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de aquisição de ações ou outros títulos e valores mobiliários de sua emissão.

CAPÍTULO XIII – FORO ARBITRAL

Artigo 28 – Os acionistas e a Companhia estabelecem que, caso surja alguma controvérsia ou disputa por força deste Estatuto, as partes deverão empregar os seus melhores esforços para solucionar a questão dentro de 30 (trinta) dias contados da notificação que uma parte fará à outra para este fim. Se não houver um consenso com relação à controvérsia ou disputa, a questão deverá ser submetida à arbitragem.

Artigo 29 - Com exceção das controvérsias referentes a obrigações que comportem, desde logo, execução judicial, todas as demais controvérsias resultantes deste instrumento, incluindo quaisquer questões relacionadas à existência, validade ou eficácia deste Estatuto, deverão ser, obrigatória, exclusiva e definitivamente, submetidas a arbitragem a ser administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil -Canadá (“Câmara de Arbitragem”), mediante envio de comunicação escrita à outra parte (“Notificação de Arbitragem”), com cópia à Câmara de Arbitragem, solicitando a instauração da arbitragem. A arbitragem será instituída e processada de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem (“Regulamento de Arbitragem”).

Artigo 30 - O tribunal arbitral (“Tribunal Arbitral”) será constituído por 3 (três) árbitros, a serem indicados na forma do Regulamento de Arbitragem.

Artigo 31 - Além dos impedimentos previstos no Regulamento de Arbitragem, nenhum árbitro designado de acordo com esta cláusula compromissória poderá ser funcionário, representante ou ex-funcionário de qualquer das partes ou de qualquer pessoa a ela ligada direta ou indiretamente, ou de proprietário de uma das partes ou de alguma pessoa a ele ligada direta ou indiretamente.

Artigo 32 - A arbitragem será conduzida em português, no Município de São Paulo - SP, sendo vedado ao árbitro proferir qualquer decisão por equidade.

Artigo 33 - Os custos, despesas e honorários incorridos com o procedimento arbitral serão rateados entre as partes em proporções iguais, até a decisão final sobre a controvérsia a ser proferida pela Câmara de Arbitragem. Proferida a decisão final, a parte vencida deverá ressarcir todos os custos, despesas e honorários incorridos pela(s) outra(s) parte(s), atualizados monetariamente pelo IPCA, calculado pro rata die para o período compreendido entre a data em que os referidos custos, despesas e honorários tiverem sido incorridos pela parte vencedora e a data em que o ressarcimento for efetivamente realizado e ainda, se for o caso, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die entre a data da divulgação do laudo arbitral e a data em que o ressarcimento for efetivamente realizado. Caso a vitória de uma parte seja parcial, ambas arcarão com os custos, despesas e honorários incorridos, na proporção de sua derrota, conforme decidido na sentença arbitral.

Artigo 34 – Os acionistas e a Companhia têm ciência plena de todos os termos e efeitos da cláusula compromissória ora avençada, e concordam de forma irrevogável que a arbitragem é a única forma de resolução de quaisquer controvérsias decorrentes deste Estatuto Social. Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, os acionistas e a Companhia elegem, com a exclusão de quaisquer outros, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, quando e se necessário, para fins exclusivos de: (i) execução de obrigações que comportem, desde logo, execução judicial; (ii) obtenção de medidas coercitivas ou procedimentos acautelatórios de natureza preventiva, provisória ou permanente, como garantia ao procedimento arbitral a ser iniciado ou já em curso entre as partes e/ou para garantir a existência e a eficácia do procedimento arbitral; ou (iii) obtenção de medidas de caráter mandamental e de execução específica, sendo certo que, atingida a providência mandamental ou de execução específica perseguida, restituir-se-á ao Tribunal Arbitral a ser constituído ou já constituído, conforme o caso, a plena e exclusiva competência para decidir acerca de toda e qualquer questão, seja de procedimento ou de mérito, que tenha dado ensejo ao pleito mandamental ou de execução específica, suspendendo-se o respectivo procedimento judicial até decisão do Tribunal Arbitral, parcial ou final, a respeito. O ajuizamento de qualquer medida nos termos previstos nesta cláusula não importa em renúncia à cláusula compromissória ou aos limites da jurisdição do Tribunal Arbitral.

Artigo 35 - Fica vedada, no curso do processo arbitral, a utilização do instituto da mediação.

Artigo 36 - Os acionistas concordam que a arbitragem deverá ser mantida estritamente confidencial, e seus elementos (incluindo-se, sem limitação, as alegações dos acionistas, provas, laudos e outras manifestações de terceiros e quaisquer outros documentos apresentados ou trocados no curso do procedimento arbitral), somente serão revelados ao tribunal arbitral, aos acionistas, aos seus advogados e a qualquer pessoa necessária ao desenvolvimento da arbitragem, exceto se a divulgação for exigida para cumprimento das obrigações impostas por lei ou por qualquer autoridade competente.

Artigo 37 - Caso as partes recorram ao Poder Judiciário nas hipóteses de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à

instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes aqui signatárias; e (iii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral, fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo como competente para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Estatuto, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que este seja ou possa vir a ser.

ASSINATURAS: Mesa: Gustavo Luis Barreiro – Presidente; Marco Aurélio Teixeira de Souza – Secretário; **Acionistas:** (i) CSul Desenvolvimento Urbano S.A., representada por Maury Fonseca Bastos e Gustavo Luis Barreiro; (ii) Mindt Participações S.A., representada por Bruno Costa Carvalho de Sena e Márcio Gomes de Souza; (iii) Alicerce Empreendimentos Ltda, representada por Marco Aurélio Teixeira de Souza e Marcelo Costa Souza; (iv) Metro Participações Imobiliárias S.A., representada por Roberto Mário Gonçalves Soares Filho e Nelson Luis Salles de Moraes.

[Certificamos que a presente é cópia fiel da original lavrada em livro próprio]

Mesa:

Gustavo Luis Barreiro
Presidente da Mesa

Marco Aurélio Teixeira de Souza
Secretário