

SINGULAR

CONVENIO
JUCESP



JUCESP PROTOCOLO
0.337.793/21-9



**ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA
B. INTERNACIONAL REAL ESTATE LTDA.**

NIRE 35.218.589.947

CNPJ Nº 02.164.894/0001-80

Pelo presente instrumento particular de alteração de contrato social, os sócios:

HELDER MOLINA, brasileiro, divorciado, engenheiro e corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG nº 8.118.414-1 SSP/SP e do CPF/MF nº 053.638.568-83, registrado no CRECI-2ª Região sob nº 60.636, residente na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Carlos Góis, nº. 55, apto. 71, Leblon, CEP 22440-000;

NILTON MOLINA NETO, brasileiro, casado, engenheiro, portador do documento de identidade nº. 46.005.958-0 expedido pelo SSP-SP, inscrito junto ao CPF/MF sob o nº. 390.619.388-80, residente e domiciliado na Cidade e no Estado de São Paulo, na Rua Itacolomy, nº. 300, apto. 141, Bairro Higienópolis, CEP 01239-020, e;

MÁRCIO KAWASHIMA, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Carteira de Identidade RG nº 26.498.788-3 – SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 255.965.688-48, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Professor Ascendino Reis, 1245, ap. 131, Vila Clementino, CEP 04027-000;

únicos sócios representando a totalidade do capital social da **B. INTERNACIONAL REAL ESTATE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade e no Estado de São Paulo, na Rua Libero Badaró, nº 377 – 27º andar – conj. 2711, Centro, CEP 01009-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.164.894/0001-80, com seus atos constitutivos devidamente registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.218.589.947, em sessão de 26/10/2004, e última alteração do contrato social registrada no mesmo órgão sob no. 331.419/19-1, em sessão de 19/06/2019 (“Sociedade”);

e, ainda, comparece na qualidade de sócia ingressante:

HELOÍSA DE TOLEDO PIZA PIERONI MOLINA, brasileira, divorciada, pedagoga, portadora da cédula de identidade RG nº 7.539.072 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 340.529.758-39, residente na Cidade e Estado do São Paulo, na Rua Tomas Carvalho nº 970 – apto. 31, Vila Mariana, CEP nº 04006-001;

têm entre si justo e acordado alterar e consolidar o Contrato Social da Sociedade, de acordo com os seguintes termos e condições:

Handwritten signature

Handwritten signature

1. O sócio **HELDER MOLINA**, titular e legítimo proprietário de 280.500 (duzentos e oitenta mil e quinhentas) quotas representativas do capital social da Sociedade, livres e desembaraçadas de qualquer ônus, neste ato, e de forma irrevogável e irretratável, cede e transfere a título oneroso à **HELOÍSA DE TOLEDO PIZA PIERONI MOLINA 01** (uma) quota de que é titular da Sociedade, que ora ingressa na Sociedade e ao sócio **MÁRCIO KAWASHIMA**, cede e transfere, igualmente, de forma irrevogável e irretratável, 33.000 (trinta e três mil) quotas de que é titular da Sociedade.
2. O sócio **NILTON MOLINA NETO**, titular e legítimo proprietário de 165.000 (cento e sessenta e cinco mil) quotas representativas do capital social da Sociedade, livres e desembaraçadas de qualquer ônus, neste ato, e de forma irrevogável e irretratável, cede e transfere a título oneroso ao sócio **MÁRCIO KAWASHIMA** 16.500 (dezesesseis mil e quinhentas) quotas de que é titular da Sociedade.
3. Cedente, cessionários e Sociedade concedem reciprocamente a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar uns dos outros em relação a presente cessão, por qualquer motivo.
4. Os sócios **NILTON MOLINA NETO** e **MÁRCIO KAWASHIMA** renunciam neste ato, ao exercício de seu direito de preferência, estabelecido na Cláusula Oitava e seus parágrafos, do Contrato Social, sobre a quota ora cedida à sócia ingressante **HELOÍSA DE TOLEDO PIZA PIERONI MOLINA** e dão sua anuência a presente cessão, nada mais tendo a reivindicar e/ou reclamar com relação a tais quotas. O sócio **HELDER MOLINA**, por sua vez, renuncia neste ato, ao exercício de seu direito de preferência, estabelecido na Cláusula Oitava e seus parágrafos, do Contrato Social, sobre as quotas ora cedidas ao sócio **MÁRCIO KAWASHIMA** e dão sua anuência a presente cessão, nada mais tendo a reivindicar e/ou reclamar com relação a tais quotas.
5. Tendo em vista a cessão de quotas formalizada nos itens acima, a Cláusula Quarta do Contrato Social da Sociedade passa a vigorar com a seguinte nova redação:

"CLÁUSULA QUARTA. O capital social é de R\$ 495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil reais), dividido em 495.000 (quatrocentos e noventa e cinco mil) quotas, no valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pelos sócios, assim distribuído:

Sócio	Quotas	%	Valor
Helder Molina	247.499	49,9998%	247.499,00
Nilton Molina Neto	148.500	30,0000%	148.500,00
Márcio Kawashima	99.000	20,0000%	99.000,00
Heloísa de Toledo Piza Pieroni Molina	1	0,0002%	1,00
Total	495.000	100,00%	495.000,00

Parágrafo Primeiro. Nos termos do artigo 1.052, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos os sócios respondem solidariamente pela integralização do seu capital social.

Parágrafo Segundo. "Cada quota do Capital Social corresponderá a um voto nas deliberações a serem

6. Alterar o endereço da sede social Sociedade, localizada na Rua Libero Badaró, nº 377 – 27º andar - conj. 2711 – Centro – São Paulo – SP – CEP 01009-000, para a Rua Libero Badaró, nº 377 – 27º andar - conjuntos de 2709 a 2712 – Centro – São Paulo – SP – CEP 01009-000;

Tendo em vista a alteração do endereço acima, a Cláusula Primeira do Contrato Social da Sociedade passa a vigorar com a seguinte nova redação:

“CLÁUSULA PRIMEIRA. A sociedade girará sob a denominação social de **B. INTERNACIONAL REAL ESTATE LTDA.**, e terá sede e foro na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Libero Badaró, nº 377 – 27º andar - conjuntos de 2709 a 2712 – Centro – São Paulo – SP – CEP 01009-000.

Parágrafo Primeiro. A sociedade poderá abrir ou fechar filiais em qualquer parte do território nacional, por decisão dos sócios que representem a maioria do capital social.

Parágrafo Segundo. A sociedade poderá participar de outras sociedades, de qualquer natureza, como sócia, quotista ou acionista”.

Em virtude das deliberações acima, os sócios resolvem consolidar, reformular e aprovar o Contrato Social, que passa a vigorar com a seguinte redação:

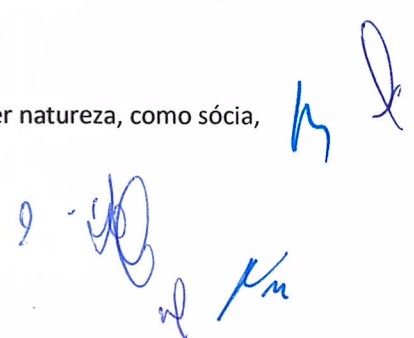
**“CONTRATO SOCIAL DA
B. INTERNACIONAL REAL ESTATE LTDA.**

DENOMINAÇÃO SOCIAL E SEDE

CLÁUSULA PRIMEIRA. A sociedade girará sob a denominação social de **B. INTERNACIONAL REAL ESTATE LTDA.**, e terá sede e foro na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Libero Badaró, nº 377, 27º andar, conjuntos de 2709 a 2712, Centro, CEP 01009-000.

Parágrafo Primeiro. A sociedade poderá abrir ou fechar filiais em qualquer parte do território nacional, por decisão dos sócios que representem a maioria do capital social.

Parágrafo Segundo. A sociedade poderá participar de outras sociedades, de qualquer natureza, como sócia, quotista ou acionista.



OBJETO SOCIAL

CLÁUSULA SEGUNDA. A sociedade tem por objeto:

- a) A gestão e administração da propriedade imobiliária, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprios, atividades técnicas relacionadas à engenharia e arquitetura não especificadas anteriormente, serviços de cartografia, topografia e geodésia;
- b) A prestação de serviços de engenharia e arquitetura na avaliação de imóveis, estudos de viabilidade, perícias, laudos, análise técnica, levantamento topográfico, mapeamento, cartografia, georreferenciamento, análise técnica, auditoria documental e assistência técnica;
- c) Propaganda e publicidade para a promoção de venda de imóveis para terceiros por qualquer meio, inclusive eletrônico
- d) Regularização e legalização documental.

DURAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA. O prazo de duração de sociedade será indeterminado.

CAPITAL SOCIAL

CLÁUSULA QUARTA. O capital social é de R\$ 495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil reais), dividido em 495.000 (quatrocentos e noventa e cinco mil) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pelos sócios, assim distribuído:

Sócio	Quotas	%	Valor
Helder Molina	247.499	49,9998%	247.499,00
Nilton Molina Neto	148.500	30,0000%	148.500,00
Márcio Kawashima	99.000	20,0000%	99.000,00
Heloísa de Toledo Piza Pieroni Molina	1	0,0002%	1,00
Total	495.000	100,00%	495.000,00

Parágrafo Primeiro. Nos termos do artigo 1.052, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos os sócios respondem solidariamente pela integralização do seu capital social.

Parágrafo Segundo. Cada quota do Capital Social corresponderá a um voto nas deliberações a serem tomadas, em reunião regular dos sócios quotistas.

ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA. A Sociedade terá uma Diretoria composta por 02 (dois) membros, sócios ou não, residentes no País, sendo eleitos neste ato, os sócios **Nilton Molina Neto** e **Márcio Kawashima**, por tempo indeterminado e suas atribuições e designações lhes serão conferidas pelos Sócios, assim como, aquelas estabelecidas em lei. As deliberações deverão ser sempre aprovadas pela maioria de votos dos membros da Diretoria, presentes às reuniões.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

A representação da Sociedade, em Juízo ou fora dele, para a prática de atos e negócios que digam respeito à Sociedade, será exercida, em conjunto, pela assinatura de 02 (dois) diretores ou de 01 (um) diretor e 01 (um) procurador ou ainda, de 02 (dois) procuradores, com poderes para praticar todos os atos necessários legais e os estipulados pelo presente Contrato Social. Seus poderes incluem, mas não estão limitados a, entre outros, os suficientes para:

- (a) Zelar pela observância da Lei e deste Contrato Social;
- (b) Zelar pela execução e cumprimento das decisões tomadas nas reuniões de sócios;
- (c) Administrar, gerir e superintender da maneira mais ampla e sem restrições de qualquer natureza os negócios sociais, sempre, todavia, de conformidade com as limitações contidas na lei e neste Contrato Social; e
- (d) Emitir instruções e regulamentos internos que julgar úteis ou necessários.

Parágrafo Primeiro. Os sócios quotistas unanimemente acordam em dispensar os administradores de prestar caução em garantia do exercício de suas funções. Os administradores declaram não estar incluso em nenhum dos crimes previstos em lei que os impeça de exercer as atividades para as quais são ora eleitos.

Parágrafo Segundo. Excetuado o disposto no parágrafo sexto abaixo, a Sociedade poderá ser representada ativa e passiva por procurador *ad negotia* devidamente constituído em instrumento assinado, obrigatoriamente, por 02 (dois) diretores, devendo seus poderes serem especificados no respectivo instrumento de mandato, e com exceção daquelas destinadas a fins judiciais, terão período de validade não superior a 01 (um) ano.

Parágrafo Terceiro. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação a sociedade, os atos de qualquer quotista, administrador, procurador ou empregado que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como endossos e avais de favor, cartas de fiança, ou quaisquer garantias em favor de terceiros e outros documentos análogos, ficando responsável individualmente pelos compromissos assim assumidos, o sócio que a ele tiver dado causa.

Parágrafo Quarto. A alienação ou oneração de bens e a outorga de procurações para movimentação de contas bancárias da Sociedade deverão ser aprovados por sócios representando a maioria do capital social.

Parágrafo Quinto. A gestão nos negócios que impliquem em intermediação na compra, venda arrendamento, hipoteca, permuta, administração e locação de imóveis, incorporação, loteamento ou qualquer forma de parcelamento do solo, ficará a cargo e responsabilidade exclusiva do responsável técnico da Sociedade, o Sr. **Helder Molina**, sócio habilitado perante o CRECI-SP e corretor de imóveis já qualificado acima, que responderá, sempre pessoalmente, a todo e qualquer chamamento do órgão fiscalizador – CRECI 2ª Região.

Parágrafo Sexto. Não poderá o responsável técnico outorgar procurações a terceiros (incluindo sócios da Sociedade) para a prática de atos estritamente reservados à atividade de corretor de imóveis.

EXERCÍCIO SOCIAL

CLÁUSULA SEXTA. O exercício social encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o

2 - 10 - 1 Km

Balanco Geral e a Demonstração de Resultado do Exercício serão preparados de acordo com a legislação em vigor.

Parágrafo Primeiro. Observado o disposto no Acordo de Sócios arquivado na sede social da Sociedade, os lucros líquidos apurados, feitas as deduções e amortizações legais, serão distribuídos entre os sócios quotistas ou mantidos em conta de lucros em suspenso para futuras capitalizações, parcial ou integralmente, tal como determinado, em reunião regular, pelos quotistas que representem a maioria do Capital Social.

Parágrafo Segundo. Observado o disposto no Acordo de Sócios arquivado na sede social da Sociedade, os sócios poderão determinar, em reunião regular, pelos quotistas que representem a maioria do Capital Social, a distribuição desproporcional de lucros, conforme autorizado pelo art. 1.007 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Terceiro. Observado o disposto no Acordo de Sócios arquivado na sede social da Sociedade, a sociedade poderá, também, levantar Balanços semestrais, ficando facultado aos sócios quotistas, em reunião regular, a distribuição dos resultados apurados nesses balanços.

Parágrafo Quarto. Observado o disposto no Acordo de Sócios arquivado na sede social da Sociedade, a sociedade poderá, também, levantar em qualquer data, balanços e distribuir resultados, apurados com base em períodos menores do que 06 (seis) meses, desde que o total dos resultados assim distribuídos, não exceda, em cada semestre do exercício social, o montante dos lucros acumulados e reserva de lucros apurados em Balanços, anuais e semestrais daquele exercício.

Parágrafo Quinto. Anualmente, a maioria do capital social deliberará o montante global a ser pago à Diretoria, que poderá ser realizado mediante pró-labore ou adiantamento de distribuição de lucros.

Parágrafo Sexto. Ao final de cada trabalho relevante realizado pela Sociedade, os Sócios, em reunião de Sócios, destinada a este fim, poderão deliberar, pela maioria do capital social, o pagamento de bônus individuais e exclusivos aos Diretores e colaboradores, diretamente envolvidos em cada um dos projetos.

Parágrafo Sétimo. Mediante notificação prévia, encaminhada à Diretoria da Sociedade, todos os Sócios terão direito de acesso amplo e irrestrito à Sociedade, tendo direito, inclusive, de realizar, às suas expensas, diretamente ou através de seus assessores, verificações e auditorias independentes, bem como de obter prontamente da Sociedade informações financeiras, operacionais, legais e outras necessárias ou convenientes, a seu critério, ao acompanhamento dos negócios da Sociedade.

CONTINUAÇÃO DA SOCIEDADE

CLÁUSULA SÉTIMA. Observado o disposto no Acordo de Sócios arquivado na sede social da Sociedade, a retirada, falecimento, incapacidade, insolvência ou exclusão de quaisquer dos sócios não dissolverá a Sociedade, que prosseguirá com os remanescentes, a menos que estes, desde que representem a maioria do capital social, resolvam liquidá-la.

Parágrafo Primeiro. Os haveres do sócio falecido, retirante, insolvente, incapaz excluído, serão calculados com base em Balanço Patrimonial levantado pela Sociedade especialmente para esse fim, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data do evento e serão pagos a seus herdeiros ou sucessores no prazo de 6 (seis) meses contados do evento.

h

2. 20/08/2018

Parágrafo Segundo. Se o falecimento, incapacidade, insolvência, exclusão ou retirada previstos nesta cláusula se referir ao responsável técnico da sociedade, sócio habilitado junto ao CRECI-SP, a continuidade da sociedade fica condicionada à admissão, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento, de um novo sócio, também devidamente habilitado, junto ao mesmo conselho.

TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

CLÁUSULA OITAVA. Na hipótese de qualquer quotista desejar vender, transferir, ceder ou, por qualquer maneira, dispor de suas quotas, total ou parcialmente deverá notificar os outros quotistas, por escrito, de forma clara e circunstanciada, preço, prazo e condições de pagamento da pretendida disposição de quotas, devendo permanecer, no entanto, no direito a aquisição a proporcionalidade dos quotistas.

Parágrafo Primeiro. A partir do recebimento daquela notificação, os outros quotistas passarão a ter o direito de preferência à aquisição daquelas quotas, nos mesmos termos e condições, por um período de 120 (cento e vinte) dias. No caso de nenhum dos quotistas se utilizar, naquele período, de seu direito de preferência, o quotista notificante estará livre, por um período de 30 (trinta) dias para vender, transferir, ceder ou por qualquer modo dispor de suas quotas, total ou parcialmente, nos mesmos e exatos termos e condições de prévia notificação, ou em condições menos favoráveis.

Parágrafo Segundo. Todas as transferências, vendas, cessões ou outras formas de disposição de quotas, em desacordo com esta cláusula, exceto se aprovada, expressamente por todos os quotistas, serão inválidas para todos os fins e efeitos de direito.

SÓCIO HABILITADO

CLÁUSULA NONA. Se o falecimento, retirada de sócio, venda ou transferência de quotas, conforme estabelecem as cláusulas sétima e oitava do presente, se referir ao responsável técnico da sociedade, sócio habilitado junto ao CRECI, os sócios remanescentes se obrigam a apresentar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do fato, novo sócio regularmente credenciado perante o CRECI, sob pena de, não o fazendo, ter o registro desta Sociedade cancelado "ex-officio".

DISSOLUÇÃO SOCIAL

CLÁUSULA DÉCIMA. No caso de extinção ou dissolução da Sociedade regular e legalmente decidida, o patrimônio da sociedade será dividido ou suportado pelos sócios, observado o disposto no Acordo de Sócios arquivado na sede social da Sociedade, ficando reservado, ao quotista majoritário, o diretor de apontar o liquidante.

DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. Os Sócios obrigam-se a observar e cumprir os termos e condições constantes no Acordo de Sócios arquivado na sede social da Sociedade.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. Em observância ao disposto no Parágrafo Único do Artigo 1.053 da Lei nº 10.406/02, os casos não previstos neste Contrato Social serão regulados pelas normas legais aplicáveis às sociedades limitadas, constantes do Capítulo IV, do Subtítulo II, do Título II, Livro II, da Parte Especial da Lei

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e, na omissão também destas ultimas, dever-se-á recorrer às normas relativas às sociedades simples.

Os sócios e os administradores da Sociedade declaram, sob as penas da lei, não estarem impedidos por lei especial, tampouco condenado à pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargo público; ou por crime falimentar, 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, enquanto perdurarem os efeitos da condenação, nos termos do parágrafo primeiro do art. 1011 da Lei nº 10.406 de 10.01.2002.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes firmam o presente em 04 (quatro) vias, de igual forma e teor, na presença de (02) duas testemunhas.

São Paulo, 22 de março de 2021.

HELDER MOLINA

HELOISA DE TOLEDO PIZA PIERONI MOLINA

NILTON MOLINA NETO

MÁRCIO KAWASHIMA

Testemunhas:

Cássia Salete Marques

RG: 8.396.562 – SSP-SP

Dóris Donke Cavallare de Almeida

RG: 12.908.778-6 – SSP-SP

Visto do Advogado:

