

**CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO DENOMINADA
“PIONEIRA 3.550 SPE LTDA”**



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=CS0hguXo715om4ps-82Lgg&chave2=Ug8cwwspH_-cKj5CvUIRA
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 24681830968-ERICO GANANCINI | 72226560904-ALTAMIR OSNI TEIXEIRA | 74768816991-CLAUDIO MARCIO DE SOUZA
02033952983-ROSIMERE ROCHA GANANCINI | 08571553939-ANA PAULA SCHLICKMANN DE SOUZA

PIONEIRA EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua 904, Nº 958, Sala 02, Centro, Município de Balneário Camboriú, SC, inscrita no CNPJ sob Nº 13.305.839/0001-80, NIRE 42204637478, com sede na Rua 904, Nº 958, sala 02, Centro, Balneário Camboriú, SC, neste ato representada pelo sócio administrador **ALTAMIR OSNI TEIXEIRA**, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, empresário, portador do RG 2.295.211 SSP/SC, inscrito no CPF Sob nº 722.265.609-04, domiciliado na Rua 904, Nº 958, apto 501, Centro, Balneário Camboriú – SC e pelo sócio administrador **CLAUDIO MÁRCIO DE SOUZA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, contador, portador do RG 1.996.365 SSP/SC, inscrito no CPF Sob. nº 747.688.169-91, domiciliado na Rua 904, Nº 958, Centro, Balneário Camboriú – SC, CEP 88330-592; e

ERICO GANANCINI, brasileiro, casado em Comunhão Parcial de Bens, natural de Camboriú/SC, data de nascimento 12/09/1956, empresário, portador da cédula de Identidade nº 571.769 expedida pela SSP/SC e inscrito no CPF sob nº 246.818.309-68, residente e domiciliado a Rua 3.550, nº 174, bairro Centro, na cidade de Balneário Camboriú - SC, CEP 88330-251.

Resolvem constituir entre si uma sociedade limitada com Propósito Específico, cujos atos serão devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina e será regida por este contrato social, em consonância com o Código Civil Brasileiro, supletivamente pelas normas da Sociedade Anônima (Lei 6.404/76) e legislação pertinente em vigor, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE, OBJETO, INÍCIO E PRAZO**

Cláusula Primeira – A Sociedade adotará o nome empresarial de “**PIONEIRA 3.550 SPE LTDA**”.

Cláusula Segunda – A Sociedade terá sua sede em Balneário Camboriú, SC, na Rua 904, nº 958, apto 501, Centro, CEP: 88330-592.

Cláusula Terceira – A sociedade terá por objeto social específico:

- ✓ Compra, venda e incorporação de um empreendimento imobiliário residencial e comercial.

Parágrafo Único: Ao final da construção e instituição do condomínio, as cotas sociais serão transformadas em unidades condominiais, na mesma proporção e percentual de participação dos sócios e, após isso, a sociedade deverá ser extinta com o respectivo registro de Distrato Social na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina.



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 28/07/2023 Data dos Efeitos 28/07/2023

Arquivamento 42207900129 Protocolo 239374630 de 28/07/2023 NIRE 42207900129

Nome da empresa PIONEIRA 3.550 SPE LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 334833319490881

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/07/2023 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral



28/07/2023

Cláusula Quarta – A Sociedade iniciará suas atividades na data de seu registro perante a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina – JUCESC, e seu prazo de duração será determinado e vinculado à consecução do objeto social e após a alienação de todos os ativos da Sociedade.

CAPÍTULO II

DO CAPITAL SOCIAL, COTAS, COTISTAS E RESPONSABILIDADE

Cláusula Quinta - O capital social é de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), representado por 20.000.000 (vinte milhões) de cotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sendo que R\$ 19.813.963,00 (dezenove milhões, oitocentos e treze mil e novecentos e sessenta e três reais) a ser integralizado em moeda corrente nacional até a data de 31/12/2031 e R\$ 186.037,00 (Cento e oitenta e seis mil e trinta e sete reais) será integralizado com a entrega de bens imóveis de titularidade do sócio **ERICO GANANCINI**.

PIONEIRA EMPREENDIMENTOS LTDA: possui 19.813.963 (dezenove milhões, oitocentas e treze mil e novecentos e sessenta e três) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalizando R\$ 19.813.963,00 (dezenove milhões, oitocentos e treze mil e novecentos e sessenta e três reais), a serem integralizadas em moeda corrente nacional até a data de 31/12/2031.

ERICO GANANCINI: possui 186.037 (cento e oitenta e seis mil e trinta e sete) quotas, no valor de R\$ 186.037,00 (Cento e oitenta e seis mil e trinta e sete reais) integralizado com a entrega dos bens imóveis, conforme a seguir:

- **Matrícula 12103:** Terreno com 1.112,64m², Balneário Camboriú-SC; frente de 50,00m, ao Sul, com a Rua 3550; fundos de 49,50m, ao Norte, com os lotes 67 a 70; lateral Leste de 25,10m, com a Rua 3188 e, Oeste de 23,00m, com o lote 75, representado pelos seguintes lotes (loteamento sem denominação oficial):

Lote	Transferência	Lote	Transferência
71	R-2 / R-8	72	R-2 / R-8
73	R-2 / R-8	74	R-2 / R-8

Registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú sob o livro nº 2, Fls. 1, no valor de R\$ 148.829,60 (cento e quarenta e oito mil, oitocentos e vinte e nove reais e sessenta centavos).

Matrícula 22993: Lote 75 com 283,20m², Jardim Indaial, Balneário Camboriú-SC; frente de 12,00m com a Rua 3550, mesma medida de fundos com terras de Leopoldo Zarling; Lateral direita de 23,50m com o lote 76 e, esquerda de 23,70m com o lote 74. Registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú sob o livro nº 2, Fls. 1, no valor de R\$ 37.207,40 (trinta e sete mil, duzentos e sete reais e quarenta centavos).



Parágrafo Único: Os bens imóveis integralizados são de titularidade do sócio **ERICO GANANCINI**, que fez a entrega à empresa com anuência da sua esposa ROSIMÉRE ROCHA GANANCINI, brasileira, casada em comunhão parcial de bens, natural de Itajaí/SC, data de nascimento 21/07/1975, empresária, portadora da cédula de Identidade nº 3.532.307 expedida pela SSP-SC e inscrita no CPF sob nº 020.339.529-83, residente e domiciliada a Rua 3.550, nº 174, bairro Centro, na cidade de Balneário Camboriú - SC, CEP: 88330-251.

SÓCIOS	COTAS	VALOR (R\$)
PIONEIRA EMPREENDIMENTOS LTDA	19.813.963	R\$ 19.813.963,00
ERICO GANANCINI	186.037	R\$ 186.037,00
TOTAL	20.000.000	R\$ 20.000.000,00

Cláusula Sexta – A responsabilidade dos sócios é, na forma da lei, restrita ao valor de suas cotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, nos termos do artigo 1052 da Lei 10.406/2002.

Cláusula Sétima – As cotas são indivisíveis e poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros somente com a anuência da sócia Pioneira Empreendimentos Ltda, e não necessitando o consentimento dos outros sócios, que não terão direito de preferência para sua aquisição se postas à venda.

Cláusula Oitava – As deliberações sociais que impliquem em quaisquer alterações no contrato social somente poderão ser tomadas mediante deliberação de sócios que representem no mínimo $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social, conforme dispõe o Inciso I, do Artigo 1076 da Lei 10406/2002.

CAPÍTULO III

DO EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO, LUCROS E/OU PREJUÍZOS

Cláusula Nona - Ao término de cada exercício social, no dia em 31 de dezembro de cada ano, os administradores prestarão contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico.

Cláusula Décima – Os resultados da Sociedade, apurados em cada balanço patrimonial ou intermediário:

- a)** serão distribuídos ou rateados entre os sócios, após o prazo para conclusão do objeto social da sociedade, observando a proporcionalidade de cotas sociais; ou
- b)** terão qualquer outro destino que seja acordado unanimemente pelos sócios, em reunião ou acordo de cotistas.

3 / 7



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 28/07/2023 Data dos Efeitos 28/07/2023

Arquivamento 42207900129 Protocolo 239374630 de 28/07/2023 NIRE 42207900129

Nome da empresa PIONEIRA 3.550 SPE LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 334833319490881

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/07/2023 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

28/07/2023

Cláusula Décima Primeira - Os prejuízos que por ventura sejam apurados serão mantidos em conta especial para amortização nos exercícios seguintes e, não o sendo, serão suportados pelos sócios na proporção de suas cotas.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO, USO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL E PRÓ-LABORE

Cláusula Décima Segunda – A administração da Sociedade caberá isoladamente aos administradores não sócios **ALTAMIR OSNI TEIXEIRA**, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, empresário, portador do RG 2.295.211 SSP/SC, inscrito no CPF Sob nº 722.265.609-04, domiciliado na Rua 904, Nº 958, apto 501, Centro, Balneário Camboriú/SC e **CLAUDIO MÁRCIO DE SOUZA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, contador, portador do RG 1.996.365 SSP/SC, inscrito no CPF Sob. nº 747.688.169-91, domiciliado na Rua 904, Nº 958, Centro, Balneário Camboriú – SC, CEP 88330-592, assinando ISOLADAMENTE os quais são, neste ato, investidos dos poderes e atribuições de assinarem e administrarem todos os negócios pertinentes à Sociedade, tais como a representação plena, ativa e passiva, em juízo ou fora dele, perante fornecedores, instituições bancárias e terceiros em geral, bem como perante os Poderes Públicos Federais, Estaduais e Municipais, suas autarquias e repartições, Tabelionatos, Ofícios de Registro de Imóveis, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, incluindo todos os atos necessários para outorga de escrituras e realização de matrículas dos imóveis e averbações nas mesmas, relacionados ao objeto social, sempre no interesse da Sociedade; sendo-lhes autorizada a utilização do nome empresarial, vedado, no entanto, em atividades estranhas aos fins sociais sem a autorização da totalidade dos sócios.

Parágrafo Primeiro: A Sociedade poderá ser administrada por pessoa não sócia, conforme determina o artigo 1060 da Lei 10406/2002.

Parágrafo Segundo: A nomeação, a destituição e/ou a substituição de administrador (es) dependerá de deliberação de sócios que representem a totalidade do capital social.

Parágrafo Terceiro: Administradores não designados no contrato social tomarão posse de seus cargos mediante transcrição e assinatura de termo de posse no livro de atas da administração da Sociedade.

Parágrafo Quarto: Os administradores deverão agir com diligência, lealdade e cuidado no desempenho de suas funções, visando sempre os fins e interesses sociais e restringindo-se de intervir em qualquer operação social em que seus interesses conflitem com os da Sociedade.

Parágrafo Quinto: Aos administradores é facultado, nos limites de seus poderes, constituir mandatários da Sociedade, especificados no instrumento de mandato os atos e operações que poderão praticar.

4 / 7



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 28/07/2023 Data dos Efeitos 28/07/2023

Arquivamento 42207900129 Protocolo 239374630 de 28/07/2023 NIRE 42207900129

Nome da empresa PIONEIRA 3.550 SPE LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 334833319490881

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/07/2023 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

28/07/2023

Parágrafo Sexto: Em caso de ausência definitiva do sócio administrador, o novo administrador será eleito em Reunião/Assembleia de Sócios convocada com esta finalidade, observando-se sempre o disposto no art. 1.061 do Código Civil.

Parágrafo Sétimo: Será indispensável a prévia aprovação, em Reunião/Assembleia de Sócios, pelos votos correspondentes à maioria do capital social, para a prática de atos pelo administrador que extrapolem os poderes que lhe foram conferidos na Lei, neste Contrato Social e nos demais documentos que integram a presente Sociedade.

Cláusula Décima Terceira – Fica vedado aos administradores prestarem avais, fianças, termos de corresponsabilidade em objetos estranhos aos interesses sociais.

Cláusula Décima Quarta – Os sócios administradores renunciam neste ato ao “pró-labore” pelos serviços prestados à Sociedade.

Cláusula Décima Quinta – Os sócios administradores declaram, individualmente e sob as penas da lei que não estão impedidos de exercerem a administração da sociedade por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente o acesso a cargos públicos ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

CAPÍTULO V

DO AUMENTO DE CAPITAL, SAÍDA, FALECIMENTO OU FALÊNCIA DE SÓCIOS

Cláusula Décima Sexta – Em caso de aumento de capital, terão preferência os sócios cotistas para subscrição em igualdade de condições e na proporção de suas cotas que possuírem, ressalvada a hipótese de ajuste específico em acordo de cotistas.

Cláusula Décima Sétima – Por se tratar de sociedade de propósito específico e prazo determinado, os sócios não terão direito de retirada, ressalvada a hipótese de comprovação de justa causa, conforme artigo 1029 da Lei 10406/2002.

Cláusula Décima Oitava – Em caso de falecimento, interdição ou falência de qualquer sócio, a Sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e/ou o incapaz, sendo certo que as cotas respectivas serão transferidas aos cotistas/acionistas do sócio pessoa jurídica, aos herdeiros do sócio falecido ou passarão a ser administradas pelos representantes legais do sócio declarado incapaz, somente como cotista e não como administrador da Sociedade.

Parágrafo Primeiro: Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou dos sócios remanescentes, seus haveres serão apurados com base na situação patrimonial da Sociedade,



que levará em conta o valor contábil dos bens à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado, e serão pagos em até 48 (quarenta e oito) meses, corrigidos pelo IGP-M a partir da data da resolução.

Parágrafo Segundo: Em caso de falecimento, os herdeiros devem manifestar interesse na permanência da Sociedade, atendidas as questões legais, em até 90 (noventa) dias contados do falecimento.

Parágrafo Terceiro: Observadas as disposições legais aplicáveis, em especial o artigo 1085 da Lei 10406/2002, fica autorizada a exclusão de sócio por justa causa, inclusive na hipótese de mora na integralização de sua parcela do capital social, mediante deliberação de sócios representantes de, no mínimo 3/5 (três quintos) do capital social, não se computando para tanto o voto do sócio sujeito à exclusão. O sócio sujeito à exclusão será cientificado, por escrito, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da deliberação, para exercer direito de defesa.

Parágrafo Quarto: Na hipótese de exclusão de sócio por justa causa, a apuração e reembolso de seus haveres dar-se-á na forma prevista no Parágrafo Primeiro da presente cláusula, deduzindo-se do valor multa de 10% (dez por cento), sem prejuízo de eventual indenização por perdas e danos à Sociedade.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula Décima Nona – Os sócios subscritores das cotas do capital social declaram, para todos os efeitos legais, que não estão impedidos, nos termos da lei, de exercer os atos empresariais, em virtude de condenação criminal ou qualquer tipo de impedimento legal inclusive incapacidade superveniente, encontrando-se em pleno exercício de seus direitos civis, inclusive de personalidade.

Cláusula Vigésima – Os endereços dos sócios, constantes do Contrato Social, serão válidos para encaminhamento de convocações, cartas, avisos, etc., relativos a atos societários de seu interesse.

Parágrafo Único: A responsabilidade quanto à informação oportuna de alterações destes endereços é exclusiva dos sócios, que deverão fazê-la por escrito.

Cláusula Vigésima Primeira – Os casos omissos e não regulados pelo presente contrato serão resolvidos na forma da legislação em vigor, especialmente pelos artigos 1052 a 1087 da Lei 10406/2002 e supletivamente pela Lei 6404/1976 e por deliberação em assembleia dos sócios.



Cláusula Vigésima Segunda – As partes elegem o foro da Comarca de Balneário Camboriú/SC, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas e controvérsias relativas a este contrato e à Sociedade.

E por estarem assim justos e contratados assinam o presente instrumento.

Balneário Camboriú/SC, 16 de junho de 2023.

PIONEIRA EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ: 13.305.839/0001-80
Altamir Osni Teixeira
CPF: 722.265.609-04
Representante

PIONEIRA EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ: 13.305.839/0001-80
Claudio Marcio de Souza
CPF: 747.688.169-91
Representante

ALTAMIR OSNI TEIXEIRA
CPF: 020.339.529-83
Administrador não sócio

CLAUDIO MARCIO DE SOUZA
CPF: 747.688.169-91
Administrador não sócio

ERICO GANANCINI
CPF: 246.818.309-68
Sócio

ROSIMÉRE ROCHA GANANCINI
CPF: 020.339.529-83
Anuente

ANA PAULA SCHLICKMANN DE SOUZA
OAB/SC 46.735

7 / 7



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 28/07/2023 Data dos Efeitos 28/07/2023

Arquivamento 42207900129 Protocolo 239374630 de 28/07/2023 NIRE 42207900129

Nome da empresa PIONEIRA 3.550 SPE LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 334833319490881

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/07/2023 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

28/07/2023



239374630

TERMO DE AUTENTICACAO

NOME DA EMPRESA	PIONEIRA 3.550 SPE LTDA
PROTOCOLO	239374630 - 28/07/2023
ATO	090 - CONTRATO
EVENTO	090 - CONTRATO

MATRIZ

NIRE 42207900129
CNPJ 51.597.312/0001-65
CERTIFICO O REGISTRO EM 28/07/2023
SOB N: 42207900129

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 02033952983 - ROSIMERE ROCHA GANANCINI - Assinado em 25/07/2023 às 12:29:17
Cpf: 08571553939 - ANA PAULA SCHLICKMANN DE SOUZA - Assinado em 13/07/2023 às 14:19:04
Cpf: 24681830968 - ERICO GANANCINI - Assinado em 25/07/2023 às 12:18:03
Cpf: 72226560904 - ALTAMIR OSNI TEIXEIRA - Assinado em 14/07/2023 às 09:53:23
Cpf: 74768816991 - CLAUDIO MARCIO DE SOUZA - Assinado em 28/07/2023 às 10:15:20



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

28/07/2023

Certifico o Registro em 28/07/2023 Data dos Efeitos 28/07/2023

Arquivamento 42207900129 Protocolo 239374630 de 28/07/2023 NIRE 42207900129

Nome da empresa PIONEIRA 3.550 SPE LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 334833319490881

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/07/2023 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral