

CONTRATO SOCIAL  
"LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA"



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=89e26wr3G\_iqrTUXKzvo0&chave2=Ug8cwwspH\_-ckGj5CvUIRA  
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 02731483970-FABIO LUIS INTHURN | 06929760943-BRUNA ALVES DA SILVA | 02210397910-BARBARA SEHNEM INTHURN

**BARBARA SEHNEM INTHURN**, brasileira, nascida em 22/08/1979, casada em comunhão parcial de bens, empresária, inscrita no CPF nº 022.103.979-10, portadora da carteira de identidade nº 2.995.191 SSP/SC, residente e domiciliada na Rua Telêmaco Pereira Liberato, nº 111, apto 2801, bairro Fazenda, Itajaí/SC, CEP 88.301-630;

**FABIO LUIS INTHURN**, brasileiro, nascido em 21/06/1980, casado em comunhão parcial de bens, engenheiro civil, inscrito no CPF nº 027.314.839-70, portador da carteira de identidade nº 2.299.978 SSP/SC, residente e domiciliado na Rua Telêmaco Pereira Liberato, nº 111, Apto 2801, bairro Fazenda, Itajaí/SC, CEP 88.301-630; e

**LOTISA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ 07.671.368/0001-20, registrada na JUCESC sob NIRE 42203689776, com sede na Avenida Ministro Victor Konder, nº 360, sala 01, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, CEP 88.301-700, representada neste ato por sua representante legal **BARBARA SEHNEM INTHURN**, já qualificada anteriormente.

Ajustam e convencionam entre si a constituição de uma **Sociedade Limitada**, que será regida por este Contrato Social, em consonância com o Código Civil Brasileiro e legislação pertinente em vigor.

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** A sociedade usará o nome empresarial "**LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA**".

**CLÁUSULA SEGUNDA:** A sociedade terá sua sede social localizada na Avenida Ministro Victor Konder, nº 360, Sala 26, bairro Centro, na cidade de Itajaí/SC, CEP 88.301-700.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** A sociedade terá como objeto social as atividades de: Construção, incorporação, administração de obra e venda de unidades de um Edifício Comercial e Residencial a ser implantado na Avenida Brasil, nº 1800, bairro Centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, CEP 88.330-050.

81400000475820

1



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 10/01/2024 Data dos Efeitos 10/01/2024

Arquivamento 42208185920 Protocolo 246197030 de 10/01/2024 NIRE 42208185920

Nome da empresa LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA

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

Chancela 498340277717942

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/01/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

10/01/2024



CONTRATO SOCIAL  
"LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA"

**Parágrafo Único:** A responsabilidade técnica pelas atividades desenvolvidas pela sociedade, perante os órgãos competentes será exercida pelos sócios ou por profissionais contratados, devidamente habilitados para tal.

**CLÁUSULA QUARTA:** A sociedade poderá abrir e fechar filiais, escritórios, depósitos e sucursais em qualquer localidade do país ou do exterior, bem como, participar de outras sociedades afins ou não.

**CLÁUSULA QUINTA:** A sociedade iniciará suas atividades a partir do registro deste ato perante a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina e seu prazo de duração será indeterminado.

**CLÁUSULA SEXTA:** O capital social é de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), divididos em 30.000.000 (trinta milhões) quotas, no valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada, subscritas pelos sócios, a saber:

**RESUMO DO CAPITAL SOCIAL E QUOTAS**

SÓCIOS	QUOTAS	VALOR	%
LOTISA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	29.970.000	R\$ 29.970.000,00	99,90 %
BARBARA SEHNEM INTHURN	15.000	R\$ 15.000,00	0,05 %
FABIO LUIS INTHURN	15.000	R\$ 15.000,00	0,05 %
<b>TOTAL</b>	<b>30.000.000</b>	<b>R\$ 30.000.000,00</b>	<b>100%</b>

**Parágrafo Único:** O capital social subscrito será integralizado pelos sócios quotistas acima qualificados, conforme segue:

- 1 - BARBARA SEHNEM INTHURN** integralizará R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) até 31/12/2026, em moeda corrente nacional.
- 2 - FABIO LUIS INTHURN** integralizará R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) até 31/12/2026, em moeda corrente nacional.
- 3 - LOTISA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** integralizará R\$ 29.970.000,00 (vinte e nove milhões e novecentos e setenta mil reais) até 31/12/2026, em moeda corrente nacional.

81400000475820

2



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 10/01/2024 Data dos Efeitos 10/01/2024

Arquivamento 42208185920 Protocolo 246197030 de 10/01/2024 NIRE 42208185920

Nome da empresa LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA

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

Chancela 498340277717942

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/01/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

10/01/2024

CONTRATO SOCIAL  
"LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA"

**CLÁUSULA SÉTIMA:** As quotas do capital são indivisíveis em relação à sociedade e não poderão ser transferidas, alienadas, caucionadas, empenhadas, oneradas ou gravadas, total ou parcialmente, a qualquer título, a terceiros, sem o consentimento expresso dos sócios que representam a maioria absoluta do capital social, assegurando o direito de preferência aos demais sócios, em igualdade de condições.

**CLÁUSULA OITAVA:** A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas respectivas quotas, apenas respondendo solidariamente pela integralização do capital.

**CLÁUSULA NONA:** A administração da sociedade será exercida **isoladamente** pelos sócios **BARBARA SEHNEM INTHURN** e **FABIO LUIS INTHURN**, e a eles caberá a responsabilidade ou representação ativa e passiva da sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre no interesse da sociedade, ficando vedado fazerem o uso da firma na prestação de garantia, fiança, aval ou qualquer outro título de favor, o uso do nome empresarial em negócios estranhos aos fins sociais.

**Parágrafo Primeiro:** Fica expressamente vedado o uso da firma, sob qualquer pretexto ou modalidade, em operações ou negócios estranhos ao objeto social.

**Parágrafo Segundo:** A título de pró-labore o administrador poderá retirar mensalmente uma quantia, cujo valor será fixado de comum acordo entre os sócios.

**Parágrafo Terceiro:** Nos quatro primeiros meses seguintes ao término de cada exercício social, os sócios administradores prestarão aos sócios, contas justificadas de sua administração, apresentando-lhes o inventário, bem como o balanço patrimonial e o de resultado econômico.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** O exercício social terminará 31 de Dezembro, ao término do qual será apurado o inventário físico e monetário dos bens, direitos e obrigações.

81400000475820

3



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 10/01/2024 Data dos Efeitos 10/01/2024

Arquivamento 42208185920 Protocolo 246197030 de 10/01/2024 NIRE 42208185920

Nome da empresa LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA

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

Chancela 498340277717942

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/01/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

10/01/2024

CONTRATO SOCIAL  
"LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA"

**Parágrafo Primeiro:** Em reunião anual de sócios, quando não dispensada pela legislação vigente, será decidido o destino dos resultados do exercício, a participação nos lucros, bem como a constituição de reservas de lucros e a sua reversão.

**Parágrafo Segundo:** O lucro líquido, apurado em balanço anual ou mensal, poderá ser distribuído ou não, a critério dos sócios e da situação financeira e patrimonial da sociedade. Em havendo a distribuição, os lucros disponíveis, após a constituição de reservas e participações, poderão ser partilhados entre os sócios de forma desproporcional às respectivas quotas.

**Parágrafo Terceiro:** Se o resultado do exercício apresentar prejuízo, este será compensado com lucros acumulados de exercícios anteriores, com reserva de lucros, e nesta ordem. O saldo de prejuízo que porventura remanescer será mantido em conta de prejuízos acumulados para compensação com lucros de exercícios seguintes. No caso de inexistência de lucros suficientes para absorção total do prejuízo, este será suportado pelos sócios na proporção de suas participações no capital social.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** A reunião da sociedade poderá ser convocada por qualquer dos sócios, conforme as normas estabelecidas na legislação pertinente, mediante a expedição de carta convocatória, com local, data, hora e a ordem do dia da reunião, para o endereço dos sócios, para esse fim.

**Parágrafo Primeiro:** Ficam dispensadas as formalidades de convocação para reunião previstas no §3º do art. 1.152 do Código Civil, quando todos os sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

**Parágrafo Segundo:** Torna-se dispensável a reunião por determinação legal ou quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que seria objeto de deliberação.

**Parágrafo Terceiro:** Porém, em sendo necessária a realização de reunião, as deliberações sociais, nas quais cada quota do capital social corresponderá a um voto, serão tomadas mediante quórum de instalação que será a maioria absoluta do capital social, quórum este que também se aplica a nomeação do

4

81400000475820



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 10/01/2024 Data dos Efeitos 10/01/2024

Arquivamento 42208185920 Protocolo 246197030 de 10/01/2024 NIRE 42208185920

Nome da empresa LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA

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

Chancela 498340277717942

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/01/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

10/01/2024

CONTRATO SOCIAL  
"LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA"

administrador, porém, para a alienação do estabelecimento comercial, cisão, fusão, transformação, liquidação ou dissolução o quórum deliberativo será, então, de três quartos dos votos dos quotistas.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** O falecimento, retirada, interdição ou inabilitação de um dos sócios não acarretará a dissolução da sociedade, que continuará com o sócio remanescente ou herdeiros do sócio falecido. Caso os herdeiros do sócio falecido não pretendam integrar-se a sociedade, então, caberá aos sócios remanescentes providenciarem a produção de balanço especial e apuração do patrimônio líquido para pagamento dos haveres do sócio falecido, conforme o disposto na Cláusula Décima Quinta.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** Os administradores declaram, sob as penas da lei, que não existem impedimentos de exercer 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, suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Os sócios poderão retirar-se da sociedade, pela vontade unilateral, a qualquer tempo, por dissidência em relação à alteração contratual deliberada pela maioria, ou outros fatores estranhos à alteração contratual.

**Parágrafo Único:** O sócio dissidente de qualquer decisão majoritária, poderá exercer o direito de retirar-se da sociedade, manifestando a sua intenção à sociedade e aos outros sócios, por escrito mediante protocolo, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar da deliberação que discordou, sendo os seus haveres apurados e pagos na forma da Cláusula seguinte.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Os haveres dos sócios retirantes serão pagos mediante a elaboração de balanço especialmente levantado onde o valor da sua quota será considerado pelo montante efetivamente realizado, liquidando-a com base na situação patrimonial da sociedade à data da resolução.

8140000475820

5



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 10/01/2024 Data dos Efeitos 10/01/2024

Arquivamento 42208185920 Protocolo 246197030 de 10/01/2024 NIRE 42208185920

Nome da empresa LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA

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

Chancela 498340277717942

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/01/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

10/01/2024

CONTRATO SOCIAL  
"LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA"

**Parágrafo Primeiro:** A quota liquidada será paga 12 (doze) parcelas iguais, mensais e sucessivas, vencendo a primeira 30 (trinta) dias após a apuração do valor.

**Parágrafo Segundo:** No prazo de 30 (trinta) dias, será levantado o balanço especial da sociedade previsto no "caput" desta cláusula, cuja data-base é a da ocorrência do referido evento. Considera-se como data do evento:

- a) a data da notificação feita por sócio dissidente de alteração contratual;
- b) a data de requerimento do sócio retirante voluntário pelo fim da afeição societária.

**Parágrafo Terceiro:** O Balanço especial de que trata esta cláusula será elaborado por profissional devidamente habilitado.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Dependem de deliberação e concordância dos sócios:

- a) A aprovação das contas da administração;
- b) a exclusão ou retirada de um dos sócios por pedido do sócio;
- c) a designação dos administradores em ato separado, não sócio ou administrador sócio;
- d) a destituição dos administradores;
- e) o modo e o valor da remuneração dos administradores;
- f) a participação dos administradores e dos empregados nos lucros;
- g) a modificação do contrato social;
- h) a transformação da sociedade, ou a fusão, cisão ou incorporação, resolução, dissolução e liquidação da sociedade empresarial;
- i) a nomeação ou destituição de liquidantes e o julgamento de suas contas;
- j) recuperação judicial;
- k) investimento em outras empresas, coligadas ou controladas;
- l) aumento de capital com bens ou moeda corrente;
- m) aprovação de laudo de reavaliação a valor venal de bens ou direitos do ativo permanente.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** A sociedade por deliberação da reunião dos sócios poderá:

- a) transformar-se em outro tipo social;
- b) incorporar outra sociedade ou ser incorporada;
- c) fundir-se com outra sociedade;

81400000475820

6



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 10/01/2024 Data dos Efeitos 10/01/2024

Arquivamento 42208185920 Protocolo 246197030 de 10/01/2024 NIRE 42208185920

Nome da empresa LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA

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

Chancela 498340277717942

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/01/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

10/01/2024

CONTRATO SOCIAL  
"LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA"

d) cindir-se total ou parcialmente, vertendo seu patrimônio em outras sociedades, extinguindo-se caso a versão for total ou absorver patrimônio de sociedade cindida.

**Parágrafo Único:** Para tanto é necessário a aprovação de três quartos dos quotistas presentes na reunião, instalada nos moldes do art. 1074 e seguintes do Código Civil, bem como a elaboração de laudo de avaliação por profissional habilitado, que será nomeado na reunião, e que deverá observar os critérios do balanço especial, constantes da Cláusula Décima Quinta, protocolo e justificativas elaboradas nos moldes da lei.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** A sociedade entrará em dissolução, seguida de liquidação e partilha, nas hipóteses previstas no Art. 1.033 CC.

**Parágrafo Único:** Em todas as hipóteses de dissolução, a reunião, por maioria societária, deverá eleger o liquidante, observados os termos do art. 1102 e seguintes do Código Civil Brasileiro, arbitrando os seus honorários e fixando data de encerramento do processo liquidatário.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** Os sócios subscritores das quotas 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 o encaminhamento de convocações, cartas, avisos e etc., relativos a atos societários de seu interesse.

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

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** Fica eleito o foro da comarca de Itajaí/SC, para dirimir as questões oriundas do presente contrato.

81400000475820

7



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 10/01/2024 Data dos Efeitos 10/01/2024

Arquivamento 42208185920 Protocolo 246197030 de 10/01/2024 NIRE 42208185920

Nome da empresa LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA

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

Chancela 498340277717942

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/01/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

10/01/2024

CONTRATO SOCIAL  
"LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA"

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** As omissões ou dúvidas que possam ser suscitadas e não reguladas pelo presente contrato serão supridas ou resolvidas com base nas disposições do Código Civil Brasileiro, Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002, supletivamente pela lei das sociedades anônimas e pela legislação pertinente em vigor.

Itajaí/SC, 09 de janeiro de 2024.

---

**BARBARA SEHNEM INTHURN**

---

**FABIO LUIS INTHURN**

---

**LOTISA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**  
**Representada por Barbara Sehnem Inthurn**

---

**Visto**  
**Bruna Alves da Silva**  
OAB/SC 59.492  
CPF 069.297.609-43

81400000475820

8



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 10/01/2024 Data dos Efeitos 10/01/2024

Arquivamento 42208185920 Protocolo 246197030 de 10/01/2024 NIRE 42208185920

Nome da empresa LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA

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

Chancela 498340277717942

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/01/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

10/01/2024





246197030

## TERMO DE AUTENTICACAO

NOME DA EMPRESA	LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA
PROTOCOLO	246197030 - 10/01/2024
ATO	090 - CONTRATO
EVENTO	090 - CONTRATO

### MATRIZ

NIRE 42208185920  
CNPJ 53.448.737/0001-38  
CERTIFICO O REGISTRO EM 10/01/2024  
SOB N: 42208185920

### REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 02210397910 - BARBARA SEHNEM INTHURN - Assinado em 10/01/2024 às 14:38:14
Cpf: 02731483970 - FABIO LUIS INTHURN - Assinado em 10/01/2024 às 14:38:44
Cpf: 06929760943 - BRUNA ALVES DA SILVA - Assinado em 10/01/2024 às 14:46:08



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

10/01/2024

Certifico o Registro em 10/01/2024 Data dos Efeitos 10/01/2024

Arquivamento 42208185920 Protocolo 246197030 de 10/01/2024 NIRE 42208185920

Nome da empresa LOTISA BRASIL PARK SPE LTDA

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

Chancela 498340277717942

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/01/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral