

**RESIDENCIAL TIRADENTES SPE LTDA.**  
**CONTRATO SOCIAL**

---

Por este instrumento particular, **MACEDO FORTES EMPREENDIMENTOS LTDA.**, empresa comercial, com sede na Rua Senador Candido Ferraz, 1670, Bairro Jóquei Clube, CEP 64.049-250 na Cidade de Teresina, Estado do Piauí, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Piauí sob o NIRE 2220028052-8 de 22/01/2007, e no CNPJ/MF sob nº 08.610.757/0001-09, neste ato representada por seu sócio-administrador o Sr. **GUILHERME ARAUJO FORTES**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, nascido em 07/01/1980, portador da Cédula de Identidade RG 1.558.873-SSP-PI e do CPF/MF nº 776.507.603-59, residente e domiciliado na Rua Avenida João XXIII, 6591 Casa E-23 Bairro São Cristóvão, CEP 64.045-970, na Cidade Teresina-PI, e **AGENCIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO ESTADO DO PIAUI - ADH**, autarquia integrante da Administração Pública Indireta do Poder Executivo, dotada de personalidade jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o número 08.787.769/0001-03, com sede na Avenida José dos Santos e Silva, 1155 Bairro Centro CEP 64.001-300, em Teresina-PI., devidamente representada por sua Diretora **GILVANA NOBRE RODRIGUES GAYOSO FREITAS**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, assistente social, nascida em 25/08/1967, portadora da Cédula de Identidade RG 720.606-SSP-PI e do CPF/MF nº 398.771.591-04, residente e domiciliada na Avenida Dom Severino, 4375 Bairro Morada do Sol, CEP 64.055-305, na Cidade de Teresina-PI. Resolvem constituir uma sociedade limitada de propósito específico, mediante as seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

A sociedade limitada de propósito específico girará sob a Denominação Social de **RESIDENCIAL TIRADENTES SPE LTDA.**

**CLÁUSULA SEGUNDA**

A sociedade terá sede e domicílio na Avenida Senador Candido Ferraz, 1670 1º Andar, Bairro Jóquei Clube em Teresina, Estado do Piauí, CEP 64.049-250.

**CLÁUSULA TERCEIRA**

Inicialmente a sociedade não possui filial, mas poderá, a qualquer tempo, abrir ou fechar filiais ou outras dependências, mediante alteração contratual assinada por todos os sócios.

**CLÁUSULA QUARTA**

A sociedade terá por objetivo social a elaboração de projeto, construção e implantação de Empreendimento Habitacional Residencial Tiradentes, incluindo terraplenagem, pavimentação urbana, microdrenagem, rede de abastecimento de água e rede coletora de esgoto no município de Teresina – Estado do Piauí, nos termos do Termo de Referência do Edital de Chamamento Público nº 01 /2019 e a comercialização de unidades habitacionais do empreendimento habitacional de interesse social.

**CLÁUSULA QUINTA**

A sociedade inicia suas atividades na data de registro deste instrumento na **JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO PIAUÍ** e seu prazo de duração será por tempo indeterminado.

**CLÁUSULA SEXTA**

O Capital Social será de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), divididos em 10.000.000 (dez milhões) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, com integralização realizada pelos sócios em bens imóveis e em moeda corrente do País, da seguinte forma:

- a) A Agencia de Desenvolvimento Habitacional, integralizará suas quotas com os seguinte imóvel:

<p>- Um Imóvel, assim descrito na Ficha 01, Livro 02, Matrícula nº 157.703, do Cartório do 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis:</p> <p><b>GLEBA 02</b>, situada na Avenida Presidente Kennedy, no lugar Porto do Centro, Bairro Zoobotanico, à margem do Rio Poty, Data Covas deste município, com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice <b>M-004</b>, definido pelas coordenadas <b>E: 747.464,300m</b> e <b>N: 9.441.989,491m</b>; confrontando com <b>AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY (Decreto Municipal nº 1.135-16/08/1988)</b>, segue em azimute <b>183°21'18,66"</b> e distância de <b>201,07 m</b> até o vértice <b>M-005</b>, definido pelas coordenadas <b>E: 747.452,532m</b> e <b>N: 9.441.788,761m</b>; confrontando com a <b>RUA JOAQUIM CARLOS ARAGÃO (Decreto Municipal nº 4.929 – 14/08/2001)</b>, segue com azimute <b>293°30'13,47"</b> e distância de <b>269,75m</b> até o vértice <b>M-006</b>, definido pelas coordenadas <b>E: 747.205,166m</b> e <b>N: 9.441.896,338m</b>; confrontando com a <b>RUA JOAQUIM CARLOS ARAGÃO (Decreto Municipal nº 4.929 – 14/08/2001)</b>, segue com azimute <b>20°48'48,30"</b> e distância de <b>188,49 m</b> até o vértice <b>M-006A</b>, definido pelas coordenadas <b>E: 747.272,140m</b> e <b>N: 9.442.072,524m</b>; confrontando com <b>GLEBA 01</b>, segue com azimute <b>113°22'09,62"</b> e distância de <b>209,33m</b> até o vértice <b>M-004</b>, perfazendo uma área de <b>4,5168349 hectares</b> e perímetro com <b>868,63</b> metros, desmembrado de uma gleba situada na Avenida Presidente Kennedy, no lugar Porto do Centro, Bairro Zoobotanico, à margem do Rio Poty, Data Covas desde Município.</p> <p><b>PROPRIETÁRIO:- ESTADO DO PIAUÍ</b>, Pessoa Jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.553.484/0001-49, com sede na Avenida Antonino Freire, nº 1450, Centro, Palácio de Karnak, nesta cidade, neste ato representado pela <b>ADH-Agência de Desenvolvimento Habitacional do Piauí</b>, com sede na Avenida José dos Santos e Silva, nº 1155, 1º andar, Bairro Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.787.769/0001-03, conforme Registro de Imóveis cuja certidão de inteiro teor se apresenta em anexo, e conforme laudo de avaliação realizado pelo Governo do Estado e assinado pelo Engenheiro Carlos Roldão de Macau Furtado, CREA 690/D-PI, aceito por todos os sócios.</p>	4.910.000,00
--	--------------

- b) A Sócia Macedo Fortes Empreendimentos Ltda., subscreve neste ato 5.090.000 (cinco milhões e noventa mil) quotas sociais de valor unitário e R\$ 1,00 (um real) cada uma perfazendo o montante de R\$ 5.090.000,00 (cinco milhões e noventa mil

reais) e integraliza neste ato 90.000 (noventa mil) quotas sociais em moeda corrente do País.

- c) O restante do capital a integralizar pela Sócia Macedo Fortes Empreendimentos Ltda. será feito gradativamente e proporcionalmente aos investimentos para edificação da obra objeto desta Sociedade de Propósito Específico, conforme evolução pelas fases previstas no plano de execução. Ao fim dos 18 (dezoito) primeiros meses após a celebração do contrato com a Caixa Econômica Federal deverá estar integralizado pelo menos 50% do Capital Mínimo e o restante deverá estar integralizado em 48 (quarenta e oito) meses contados da vigência do contrato.

### **CLÁUSULA SETIMA**

Ficando assim distribuído o Capital entre os Sócios e será sempre obedecido a proporcionalidade pela integralização do Capital.

Sócios	Quant. de quotas		Valor total
Macedo Fortes Empreendimentos Ltda	5.090.000	R\$	5.090.000,00
Agencia de Desenvolvimento Habitacional do Estado do Piauí-ADH	4.910.000	R\$	4.910.000,00
<b>TOTAIS</b>	<b>10.000.000</b>	<b>R\$</b>	<b>10.000.000,00</b>

### **CLAUSULA OITAVA**

As quotas são indivisíveis, em relação às quais não se reconhecerá mais que um titular para cada quota e cada quota dará direito a um voto nas deliberações sociais.

### **CLASULA NONA**

Fica estabelecido que, caso qualquer um dos sócios desejar retirar-se da sociedade, deverá oferecer suas quotas previamente ao outro sócio, que terá sempre direito de preferência na aquisição das mesmas.

### **CLASULA DECIMA**

As quotas sociais são incomunicáveis, pertencendo exclusivamente aos sócios, independentemente do regime de casamento de qualquer um deles.

### **CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA**

O exercício social coincidirá com o ano calendário, sendo que no dia 31 de dezembro de cada ano serão levantadas as demonstrações contábeis, que deverão ser transcritas no livro diário da sociedade. Os lucros e ou prejuízos apurados no período terão a aplicação que lhes for determinada pelos sócios, garantido a todos os sócios sua participação proporcional. Nenhum dos sócios terá direito a qualquer parcela dos lucros até que seja adotada deliberação expressa sobre a sua aplicação pelos sócios conjuntamente.

### **CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA**

Os sócios designam para o cargo de Administradores os não sócios **GUILHERME ARAUJO FORTES**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, nascido em 07/01/1980, portador da Cédula de Identidade RG 1.558. 873-SSP-PI e do CPF/MF nº 776.507.603-59, e **MARIANA MACEDO FORTES**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, administradora de empresas, nascida em 16/05/1981, portadora da Cédula de Identidade RG 2.681.945-SSP-PI e do CPF/MF nº 039.450.824-63, ambos residente e domiciliado na Rua Avenida João XXIII, 6591 Casa E-23 Bairro São Cristóvão, CEP 64.045-970, na Cidade Teresina-PI.

Aos administradores caberá a administração da sociedade, isoladamente, com os poderes e atribuições de representar a sociedade perante as seguintes esferas do poder público: federal, estadual e municipal, também poderá representar a sociedade junto a todas e quaisquer instituições financeiras, fornecedores, clientes e representar a sociedade ativa e passiva, judicial e extrajudicialmente, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, com exceção de empréstimos bancários para a sociedade.

#### **Parágrafo Primeiro**

Os poderes para comprar, vender, hipotecar, ou por outro modo qualquer alienar ou gravar bens imóveis da sociedade, deverão sempre ser exercidos pelos administradores acima nomeados.

#### **Parágrafo Segundo**

A fixação da remuneração dos Administradores será decidida conjuntamente pelos sócios e administradores.

#### **Parágrafo Terceiro**

Os administradores poderão constituir mandatários ou procuradores, especificando nos instrumentos de procuração, a vigência, os atos e operações que poderão praticar.

#### **Parágrafo Quarto**

Os administradores poderão ser destituídos somente por justa causa, mediante deliberação dos sócios, devendo a destituição ser averbada no registro competente no prazo de 10 (dez) dias a contar da data da sua ocorrência.

### **CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA**

A distribuição de lucros, dividendos e retorno sobre capital investido dar-se-á na forma prevista nessa Cláusula, obedecendo os percentuais e condições enumerados nos Parágrafos a seguir:

#### **Parágrafo Primeiro**

A sociedade deverá repassar à Sócia Agencia de Desenvolvimento Habitacional do Estado do Piauí o percentual de 5,2% (cinco vírgula dois pontos percentuais) dos valores de vendas das unidades habitacionais comercializadas, conforme item 1.7.2 do edital 001/2019. O percentual disposto nesta cláusula já engloba o retorno do Capital Investido, distribuição de dividendos, participação nos lucros e todos os direitos que competem à sócia Agência de Desenvolvimento Habitacional do Estado do Piauí - ADH.

#### **Parágrafo Segundo**

A sociedade deverá repassar à Sócia Macêdo Fortes Empreendimentos LTDA o percentual de 94,8% (noventa e quatro vírgula oito pontos percentuais) do valor geral de venda do empreendimento. O percentual disposto nesta cláusula já engloba o retorno do Capital Investido, distribuição de dividendos, participação nos lucros e todos os direitos que competem à sócia Macêdo Fortes Empreendimentos LTDA.

#### **Parágrafo Terceiro**

Os percentuais previstos nos parágrafos anteriores serão distribuídos de acordo com as disponibilidades financeiras da empresa, especialmente quando a SPE já houver atingido estágio de obras suficiente para gerar lucro.

**CLÁUSULA DECIMA QUARTA**

Os administradores sócios, ou não sócios, respondem por todos os atos praticados nos termos dos artigos 1.010 a 1.021 da Lei 10406/2002.

**Parágrafo Primeiro**

São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à sociedade e terceiros, os atos de qualquer dos sócios, administradores, procuradores ou funcionários que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias concedidas, em favor de terceiros, salvo em operações com sociedades controladas, controladoras ou coligadas.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

**Parágrafo Único**

Os sócios não responderão subsidiariamente pelas obrigações sociais, em atenção ao disposto no artigo 1.054 c/c o artigo 997, VII, do Código Civil, Lei nº 10.406/02.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

As Reuniões dos Sócios deverão realizar-se quando necessário, para a aprovação das contas da administração, deliberar sobre o balanço patrimonial e de resultado e a destinação dos lucros do período.

**CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA**

Pelo exercício da administração ou trabalho, os sócios e administrador terão direito a uma retirada mensal, a título de pró-labore, observadas as disposições regulamentares pertinentes, cujos valores deverão ser definidos em Ata, e fica definido pelo não depósito do FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço aos administradores não sócios.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA**

As quotas da sociedade são indivisíveis e nenhum dos sócios poderá alienar, caucionar, vender, ceder ou transferir qualquer de suas quotas aos demais ou a terceiros, sem o prévio consentimento, por escrito, do outro sócio e do administrador, sendo vedada a inclusão de qualquer pessoa estranha à sociedade sem a expressa autorização do sócio majoritário e do administrador nomeado.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA**

Em caso de liquidação ou dissolução, os haveres da sociedade serão empregados na liquidação das obrigações e o remanescente, se houver rateado entre os sócios em proporção ao número de quotas que cada um possuir.

**Parágrafo Primeiro**

A retirada, extinção, morte, interdição, exclusão, falência ou concordata de qualquer dos sócios, não dissolverá a sociedade, que prosseguirá com o sócio remanescente, a menos que este resolva liquidá-la. Os haveres do sócio retirante, extinto, morto, interdito,

excluído, falido ou concordatário, caso os respectivos herdeiros não queiram ingressar na sociedade ou não sejam autorizados pelos demais sócios, serão apurados com base no último balanço patrimonial aliado a um levantamento a preço de mercado do patrimônio em nome da empresa, incluindo preço de marca e clientela, realizado por uma auditoria independente, quando deverá ser verificado o ativo e o passivo da Sociedade. O valor apurado deverá ser pago a quem de direito em 12 (doze) parcelas mensais, fixas e consecutivas.

### **Parágrafo Segundo**

A hipótese de liquidação ou dissolução prevista no caput desta cláusula não se aplica à dissolução da sociedade decorrente da conclusão do objeto social. Nessa hipótese, serão repartidos apenas os lucros obtidos com o empreendimento e não haverá apuração de haveres no que diz respeito ao terreno integralizado pela Sócia Agência de Desenvolvimento Habitacional, eis que incorporado ao empreendimento habitacional objeto da SPE.

### **CLÁUSULA VIGESIMA**

O presente Contrato Social poderá ser livremente alterado, a qualquer tempo, por deliberação dos sócios e do administrador nomeado, sendo lícita a exclusão de qualquer dos sócios por justa causa.

### **CLÁUSULA VIGESIMA PRIMEIRA**

Quando um ou mais sócios, colocarem em risco a continuidade da empresa, em virtude de atos de inegável gravidade, os sócios representantes de mais da metade do capital social, poderão em reunião, decidir por sua exclusão por justa causa, alterando-se o Contrato Social, aplicando-se os artigos 1.085, 1.086, 1.031 e 1.032 do Código Civil.

### **CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA**

Obedecendo as disposições da Lei são também impenhoráveis as quotas sociais, que não se prestarão para quaisquer garantias convencionais.

### **CLÁUSULA VIGESIMA TEICEIRA**

O administrador declara, sob as penas da lei, não estar impedido de exercer a administração da sociedade por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob o efeito 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 as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA**

Para todas as questões oriundas deste instrumento, fica definido o foro da comarca de Teresina, estado do Piauí, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**Parágrafo Único**

De conformidade com o que dispõe o artigo 1.053 parágrafo único, do Código Civil (Lei 10.406/2002), observa-se na omissão deste contrato e do capítulo das sociedades limitadas do diploma legal nominado, as disposições contidas na lei das sociedades anônimas, aplicável supletivamente.

E, por assim se acharem, justos e contratados, assinam o presente instrumento em via única, que será levado ao Registro do Comercio.

Teresina, 28 de agosto de 2020.

MARIANA MACEDO FORTES – Administradora

MACEDO FORTES  
EMPREENDEIMENTOS LTDA

Guilherme Araujo Fortes

Sócio-Administrador

AGENCIA DE DESENVOLVIMENTO  
HABITACIONAL DO PIAUÍ

Gilvana Nobre Rodrigues Gayoso Freitas

Diretora-ADH

Dr. Marcilio Augusto Lima do Nascimento  
OAB-PI 17139 CPF 051.874.043-93



## ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa RESIDENCIAL TIRADENTES SPE LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF	Nome
03945082463	
05187404393	
39877159104	
77650760359	