

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE  
DÉCIMA SEGUNDA ALTERAÇÃO AO  
CONTRATO SOCIAL DA S1  
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
LTDA.**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito,

**1. Ricardo Barreto Franco**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 764.656, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Sergipe, inscrito no CPF/MF sob o nº 018.555.967-09, residente e domiciliado na Av. Governador Paulo Barreto de Menezes, 2130, apto. 801, bairro Jardins, na Cidade de Aracaju, Estado de Sergipe, CEP 49.025-040 (“Ricardo”);

**2. Adélia Barreto Franco**, brasileira, divorciada, arquiteta, portadora da Cédula de Identidade nº 764.657, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Sergipe, inscrita no CPF/MF sob o nº 626.218.585-20, residente e domiciliada na Av. Governador Paulo Barreto de Menezes, nº 1634, Apto. 801, Bairro Jardins, Aracaju/SE, CEP: 49025-040 (“Adélia”);

**3. Leonor Barreto Franco**, brasileira, casada pelo regime de comunhão universal de bens, empresária, portadora da cédula de identidade nº 139.708, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Sergipe, inscrita no CPF/MF sob o nº 198.499.745-91, residente e domiciliada na Praça Theodorico do Prado Montes, nº 83, Bairro Farolândia, Aracaju/SE, CEP 49.032-190 (“Leonor”);

**4. Albano do Prado Pimentel Franco**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão universal de bens, industrial, portador da cédula de identidade nº 86.391, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Sergipe, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.533.915-04, residente e domiciliado na Av. Governador Paulo Barreto de Menezes, 1634, apto. 1001, Jardins, na Cidade de Aracaju, Estado de Sergipe, CEP 49.025-040 (“Albano”); e

**5. João Augusto Almeida de Figueiredo Barreto**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, economista, portador da cédula de identidade nº 575.508, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Sergipe, inscrito no CPF/MF sob o nº 215.961.745-87, residente e domiciliado na Avenida Deputado Sílvio Teixeira, 570, apto. 1202, Jardins, na Cidade de Aracaju, Estado de Sergipe, CEP 49.025-100, representado neste ato por

seu procurador Ricardo Franco, conforme procuração arquivada na JUCESE dia 14/07/2017, registrada sob nº 20170221440, (“João Augusto”).

Únicos sócios da sociedade limitada empresária denominada S1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede na Cidade de Aracaju, Estado de Sergipe, na Av. Dr. José Machado de Souza, 220, bairro Jardins, sala 503, Cd Gentil Barbosa Neo Office Jardins, CEP 49.025-740, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.957.342/0001-05, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de Sergipe em 17 de abril de 2013, sob o nº 28200537290, e última alteração ao contrato social arquivada na JUCESE em 20 de março de 2020, sob o nº de protocolo 20200088653 resolvem por unanimidade, alterar o contrato social da sociedade, nos seguintes termos:

I. Inicialmente, os sócios consideram dispensada a realização de Reunião de Sócios, em virtude da expressa concordância de todos os sócios quanto às matérias ora tratadas, conforme faculta o artigo 1.072, §3º, da Lei nº 10.406/02.

#### I. ALTERAÇÃO DA REPRESENTAÇÃO DA SOCIEDADE

A representação da Sociedade será pelo sócio RICARDO BARRETO FRANCO, em conjunto com um ou mais administradores. Dessa forma, altera-se a Cláusula 5.1 e 5.2 do contrato social da S1 Empreendimentos Imobiliários Ltda, passando a ter a seguinte redação:

“5.1. A administração da Sociedade será exercida pelos sócios RICARDO BARRETO FRANCO, ADÉLIA BARRETO FRANCO, ALBANO DO PRADO PIMENTEL FRANCO e LEONOR BARRETO FRANCO, empossados com poderes e atribuições de administradores, a quem caberá — observado o disposto nesta Cláusula V — o uso do nome empresarial, sempre observando o disposto neste Contrato Social.

5.2. A Sociedade será representada ativa e passivamente pelo administrador RICARDO BARRETO FRANCO, em conjunto com um ou mais administradores.”

#### 1. CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

1.1. Em razão das deliberações anteriores e das diversas alterações delas decorrentes, os sócios resolvem consolidar o Contrato Social da Sociedade, o qual passa a vigorar com a seguinte nova redação integral:

**“CONTRATO SOCIAL DA  
S1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

CLÁUSULA I  
DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE E FORO

1.1. A Sociedade tem a denominação de S1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.  
A Sociedade tem sua sede na Cidade de Aracaju, Estado de Sergipe, Av Dr José Machado de Souza 220, bairro Jardins, sala 503, Cd Gentil Barbosa Neo Office Jardins, CEP 49.025-740 e, por deliberação de sócios representando, pelo menos, 3/4 (três quartos) do capital social, poderá abrir e manter filiais, escritórios e outros estabelecimentos.

CLÁUSULA II  
OBJETO SOCIAL

2.1. A Sociedade tem por objeto social (a) o planejamento, gerenciamento e desenvolvimento de atividades imobiliárias, incluindo administração, comercialização, locação, loteamento e incorporação de imóveis próprios ou de terceiros, compra e venda de imóveis, e (b) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista.

CLÁUSULA III  
PRAZO DE DURAÇÃO

3.1. Iniciou suas atividades em 17 de abril de 2013. A Sociedade terá prazo de duração indeterminado.

CLÁUSULA IV  
CAPITAL SOCIAL

4.1. O capital social da Sociedade é de R\$ 60.811.479,00 (sessenta milhões, oitocentos e onze mil, quatrocentos e setenta e nove reais), dividido em 60.811.479 (sessenta milhões, oitocentos e onze mil, quatrocentos e setenta e nove) quotas, sendo inteiramente subscrito e integralizado, neste ato, pelos Sócios, em moeda corrente nacional, tudo em conformidade com a seguinte tabela:

<b>Sócios</b>	<b>Quotas</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>%</b>
<b>Ricardo Barreto Franco</b>	<b>44.242.587</b>	<b>44.242.587,00</b>	<b>72,98%</b>
<b>Adélia Barreto Franco</b>	<b>14.673.019</b>	<b>14.673.019,00</b>	<b>23,99%</b>
<b>Albano do Prado Pimentel Franco</b>	<b>1.895.853</b>	<b>1.895.853,00</b>	<b>3,01%</b>
<b>João Augusto A. de F. Barreto</b>	<b>10</b>	<b>10,00</b>	<b>0,01%</b>
<b>Leonor Barreto Franco</b>	<b>10</b>	<b>10,00</b>	<b>0,01%</b>
<b>Total</b>	<b>60.811.479</b>	<b>60.811.479,00</b>	<b>100,00%</b>

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

4.3. Cada quota representa o direito a um voto nas deliberações sociais.

#### CLÁUSULA V ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

5.1. A administração da Sociedade será exercida pelos sócios RICARDO BARRETO FRANCO, ADÉLIA BARRETO FRANCO, ALBANO DO PRADO PIMENTEL FRANCO e LEONOR BARRETO FRANCO, empossados com poderes e atribuições de administradores, a quem caberá — observado o disposto nesta Cláusula V — o uso do nome empresarial, sempre observando o disposto neste Contrato Social.

5.2. A Sociedade será representada ativa e passivamente pelo administrador RICARDO BARRETO FRANCO, em conjunto com um ou mais administradores.

5.3. A Sociedade também poderá se obrigar pela assinatura de um procurador, constituído nos termos do item 5.2 (i) do Contrato Social e da Lei, devendo qualquer procuração em nome da Sociedade especificar os poderes conferidos e o prazo de vigência, o qual será sempre limitado a 01 (um) ano, exceto no caso do mandato outorgado para fins judiciais ou para representação em processos administrativos, podendo este vigorar por prazo indeterminado.

5.4. A remuneração dos administradores será decidida pelos sócios na forma da Cláusula VI do Contrato Social da Sociedade.

5.5. Os administradores ficam expressamente dispensados de prestar caução em garantia do exercício de sua função.

## CLÁUSULA VI DELIBERAÇÕES DOS SÓCIOS

6.1. As deliberações sociais serão tomadas pelo voto favorável de sócios representando a maioria do capital social, ressalvadas (i) as matérias sujeitas a quórum especial na forma da Lei aplicável e (ii) a prestação de garantias em favor de terceiro — não se considerando terceiro, nesse caso, pessoa jurídica da qual a Sociedade participe como sócia ou acionista, ou que seja sua controladora —, a qual deverá ser aprovada pelo voto favorável de sócios representando, pelo menos, três quartos do capital social.

6.2. As deliberações dos sócios serão tomadas em reunião, exceto se o número de sócios passar a ser superior a dez.

6.3. Além das matérias previstas em lei, notadamente as do Art. 1.071, incisos I a VIII, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e das constantes do presente instrumento, os sócios poderão deliberar sobre outros assuntos em reunião ou assembleia, sempre obedecendo o disposto no Art. 1.072, especialmente as ressalvas dos seus parágrafos 2º e 3º, todos da mesma Lei, no que se refere à convocação.

6.4. A reunião ou a assembleia tornam-se dispensáveis quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que seria objeto delas.

## CLÁUSULA VII CESSÃO DE QUOTAS

7.1. Cada um dos sócios compromete-se a não alienar, sob qualquer forma, suas quotas, sem previamente assegurar o direito de preferência dos outros sócios, na forma desta Cláusula VII (“Direito de Preferência”).

7.2. O sócio que desejar alienar, sob qualquer forma, quaisquer de suas quotas (doravante simplesmente referido como “Sócio Ofertante”) deverá notificar os demais sócios (doravante simplesmente referidos como “Sócios Ofertados”) informando (i) o número de quotas de sua

titularidade que pretende alienar (doravante simplesmente referidas como “Quotas Ofertadas”) e (ii) as condições da alienação das Quotas Ofertadas, sobretudo o respectivo preço, que sempre deverá ser expresso em moeda corrente nacional (“Notificação do Sócio Ofertante”).

7.2.1. Os Sócios Ofertados somente poderão exercer seu direito de preferência para adquirir a integralidade das Quotas Ofertadas se observado o disposto no item 7.2.4 abaixo.

7.2.2. Os Sócios Ofertados que desejarem exercer o direito de preferência deverão notificar o Sócio Ofertante manifestando aqueles a sua intenção dentro de 10 (dez) dias contados do recebimento da Notificação do Sócio Ofertante (sendo tal prazo doravante referido simplesmente como “Prazo da Preferência”), manifestando seu compromisso, irretratável e incondicional, de adquirir todas as Quotas Ofertadas.

7.2.3. Na hipótese de quaisquer dos Sócios Ofertados manifestarem, dentro do Prazo da Preferência, sua intenção de adquirir as Quotas Ofertadas, a operação de compra e venda das Quotas Ofertadas deverá ser concluída dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias contados do término do Prazo de Preferência.

7.2.4. Caso mais de um Sócio Ofertado manifeste interesse em exercer seus direitos de preferência em adquirir as Quotas Ofertadas, tais Sócios Ofertados deverão adquirir as Quotas Ofertadas proporcionalmente à participação de cada um no capital social da Sociedade, excluído, para o cálculo desta proporção, o total de quotas detidas pelo Sócio Ofertante e pelos Sócios Ofertados que não tenham manifestado seu interesse em exercer o direito de preferência.

7.2.5. Caso não seja possível para os Sócios Ofertados ou não lhes interesse a aquisição da totalidade das Quotas Ofertadas dentro do Prazo da Preferência, as Quotas Ofertadas poderão ser livremente alienadas, desde que: (i) tal alienação seja concluída no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados do término do Prazo da Preferência; e (ii) a alienação das Quotas Ofertadas seja realizada nas mesmas condições e, no mínimo, pelo mesmo preço, especificados na Notificação do Sócio Ofertante.

7.2.6. Transcorrido o prazo de 60 (sessenta) dias previsto no item 7.2.5 acima sem que a totalidade das Quotas Ofertadas tenha sido alienada, o Sócio Ofertante estará obrigado a reiniciar o procedimento de oferta previsto nesta Cláusula VII caso ainda deseje alienar suas quotas.

7.3. Na hipótese de as quotas de propriedade de qualquer dos sócios virem a ser objeto de arresto, sequestro, penhora judicial ou qualquer outra medida constritiva, e não sendo tal constrição sobre as quotas levantada dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da efetivação da medida constritiva, tal fato deverá ser comunicado pelo sócio titular das quotas objeto da medida constritiva aos demais sócios por meio de notificação, sendo tal notificação considerada como uma oferta de venda das quotas objeto da constrição aos demais sócios.

7.3.1. Para os efeitos do item 7.3 acima, independentemente da notificação referida no item 7.3 acima, será igualmente considerada como oferta de venda das quotas objeto da medida constritiva a ciência da referida medida constritiva por qualquer dos demais sócios, sendo considerada efetiva tal oferta 10 (dez) dias após a efetivação da medida constritiva, desde que as quotas não tenham sido liberadas de tal medida constritiva até tal data.

7.3.2. Para o caso de oferta de venda, nos termos dos itens 7.3 e 7.3.1 acima, o preço das quotas objeto da medida constritiva deverá ser o valor patrimonial das quotas, conforme determinado no último balanço auditado, sendo corrigido tal valor pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M”), da data do referido balanço auditado até a data do requerimento para levantamento da medida constritiva (“Preço Estipulado”). Na hipótese prevista no item 7.3 acima, o(s) sócio(s) que aceitar (em) a oferta poderá (ão) requerer em juízo a remição da execução com o pagamento da dívida e consequente liberação das quotas objeto da medida constritiva mediante o pagamento de tal preço em juízo — observado o disposto no item 7.2.4 acima. O valor que eventualmente sobejar, se houver, será pago ao sócio cujas quotas tiverem sido objeto da constrição.

7.3.3. Caso as obrigações asseguradas pela constrição judicial excedam o Preço Estipulado, o sócio cujas quotas tiverem sido objeto da constrição será tido como responsável, perante o(s) outro(s) sócio(s), pela diferença do montante que o(s) outro(s) sócio(s) porventura tenha(m) que depositar para adquirir as quotas. O não reembolso de tal diferença dentro do prazo de 5 (cinco) dias sujeitará o sócio cujas quotas tiverem sido objeto da constrição à execução fundada em título executivo extrajudicial.

7.4. O Direito de Preferência não poderá ser exercido no caso de alienação *causa mortis* ou no caso de alienação das quotas de um dos sócios para ascendente (s), descendente (s) e/ou colateral (is) até de segundo grau deste mesmo sócio.

CLÁUSULA VIII  
EXERCÍCIO SOCIAL E DESTINAÇÃO DOS LUCROS

8.1. O exercício social terá início em 1º de janeiro e se encerrará em 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício serão elaborados os respectivos inventários e balanço patrimonial e de resultado econômico, os quais serão submetidos à reunião ou assembleia a se realizar nos quatro meses subsequentes.

8.2. O lucro líquido eventualmente apurado em cada exercício terá a destinação que lhe for atribuída por deliberação de sócios representando pelo menos a maioria do capital social. Por deliberação dos sócios, a Sociedade poderá efetuar distribuições intermediárias de lucros, em períodos anteriores ao término de cada exercício social, inclusive mensal, com base em balancetes prévios, bem como poderá distribuir lucros com base em lucros acumulados ou reservas de lucros constantes do último balanço patrimonial.

8.3. Ainda por deliberação dos sócios representando a maioria do capital social, a Sociedade poderá distribuir os lucros de forma desproporcional às participações dos sócios no capital social.

CLÁUSULA IX  
IMPEDIMENTO E EXCLUSÃO DE SÓCIO

9.1. A retirada, extinção, morte, exclusão, falência ou incapacidade de qualquer dos sócios não dissolverá a Sociedade, que prosseguirá com os sócios remanescentes e os herdeiros do falecido ou sucessores do extinto, ou ainda com a admissão de novo sócio, a menos que se resolva liquidar a Sociedade.

9.2. A exclusão de sócio por prática de ato de inegável gravidade pode se dar por deliberações de sócios representando a maioria do capital social, em reunião ou assembleia convocada especificamente para esse fim.

9.3. Fica assegurado aos sócios remanescentes o direito de adquirir as quotas do sócio retirante, falido, insolvente, liquidado ou excluído, conforme o caso. O preço de transferência das quotas será determinado de acordo com o patrimônio líquido apurado em balanço patrimonial especialmente levantado para este fim, caso o último balanço patrimonial tenha sido



levantado com mais de 60 (sessenta) dias de antecedência da data do evento causador do direito de compra das quotas. As quotas serão pagas em até 6 (seis) parcelas iguais e mensais.

CLÁUSULA X  
ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

10.1. O presente Contrato Social poderá ser livremente alterado, a qualquer tempo, por deliberação tomada por votos correspondentes a, no mínimo, três quartos do capital social da Sociedade.

CLÁUSULA XI  
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

11.1. Além das disposições contidas neste instrumento, regerão a Sociedade as contidas na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, relativas às Sociedades Limitadas e, em caráter supletivo, as disposições legais atinentes às Sociedades Anônimas.

CLÁUSULA XII  
DECLARAÇÕES FINAIS

12.1. Os sócios e os administradores da Sociedade declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer atividades empresariais ou a administração da Sociedade, seja por lei especial, ou em virtude de condenação – ou por estarem sob os efeitos de condenação – a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, crime de prevaricação, crime de peita ou suborno, de concussão, peculato, ou por crime 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.

CLÁUSULA XIII

FORO

13.1. Para todas as questões oriundas deste contrato, fica desde já eleito o Foro da Cidade de Aracaju, Estado de Sergipe, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E, por estarem assim justos e contratados, os Sócios firmam este instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito.

Aracaju/SE, 15 de junho de 2020.

Sócios:

**Ricardo Barreto Franco**

**Adélia Barreto Franco**

**Albano do Prado Pimentel Franco**

**João Augusto Almeida de Figueiredo Barreto**

**Leonor Barreto Franco**



## ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa S1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF	Nome
00253391504	
01855596709	
19849974591	
62621858520	