

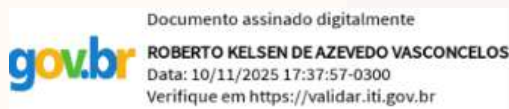
## INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO

**OUTORGANTE – ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA**, CNPJ sob o nº 52.298.595/0001-07, atualmente estabelecida à Rua Dezesesseis de Agosto, nº 110, Pau-Serrado – CEP: 61.912-045, município de Maracanaú – Estado do Ceará, representada neste ato por seu sócio, **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, brasileiro, casado, empresário, identidade sob o nº 2002002354621, CPF sob o nº 600.147.493-19, residente e domiciliado à Rua Gontran Giffoni, nº 366, Apto. 702, Torre 3 - bairro Engenheiro Luciano Cavalcante, CEP: 60.810-220.

**OUTORGADO – DR. FERNANDO AUGUSTO CORREIA CARDOSO FILHO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/CE sob o nº 14.503, CPF: 748.684.893-72 e **DR. THIAGO PROCÓPIO AGUIAR**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/CE sob o nº. 26.051, ambos integrantes do escritório **MEIRELES E FREITAS ADVOGADOS ASSOCIADOS**, devidamente registrado na OAB/CE sob o nº 163, inscrito no CNPJ sob o nº 03.363.067/0001-89, com sede na Av. Santos Dumont, 304, Salas 101/105, Centro Empresarial Bernardino Macedo, Centro, Fortaleza – CE.

**PODERES** – A quem concede amplos e especiais poderes **AD JUDICIA ET EXTRA**, junto ao foro onde com esta se apresentar, para representá-lo(a) judicial e extrajudicialmente em qualquer ação/reclamação em que o mesmo seja autor (a), réu, assistente, oponente ou de qualquer modo interessado (a), podendo interpor todos os recursos de direito permitidos, conferindo-lhe, igualmente, poderes especiais para, transigir, firmar compromisso, receber e dar quitações, receber alvará, agindo separada ou conjuntamente, bem como **substabelecer** no presente mandato, com ou sem reservas.

**Fortaleza-CE, 10 de novembro de 2025.**



**ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**

---

**AO PROCON MUNICIPAL DE MARACANAÚ/CE**

**NÚMERO DE ATENDIMENTO: 2601056400100052301**

**CONSUMIDORA: ALINNE MOREIRA TEIXEIRA - 023.683.993-48**

**FORNECEDOR: ROYAL PARK RESIDENCIAL**

**ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA**, inscrita CNPJ sob o nº 52.298.595/0001-07, atualmente estabelecida à Rua Dezesesseis de Agosto, nº 110, Pau-Serrado – CEP: 61.912-045, vem por intermédio de seu procurador abaixo assinado, em atenção ao processo supra, apresentar sua **DEFESA ADMINISTRATIVA** em face da reclamação apresentada pela consumidora ALINNE MOREIRA TEIXEIRA, para expor e ao final requerer:

**I - DO TEOR DA RECLAMAÇÃO REALIZADA PERANTE ESTE PROCON**

Alega a Reclamante, em apertada síntese, que adquiriu uma unidade no empreendimento Royal Park Residencial Maracanaú em maio de 2024, tendo recebido o benefício "Moradia Ceará" no valor de R\$ 20.000,00, que foi utilizado para renegociar a entrada do imóvel.

No entanto, a consumidora alega ter sido surpreendida com uma cobrança de R\$ 960,00 em dezembro de 2025, além de uma alegada alteração nas parcelas originalmente acordadas, passando de 19 para 21, com o lançamento de um boleto no valor de R\$ 2.065,93.

Além disso, a consumidora informa que foi inscrita em cadastros de inadimplentes em janeiro de 2026, mesmo após contestar os valores cobrados, e pleiteia a realização de reparos no imóvel em razão de vícios e pendências físicas que, segundo ela, não foram resolvidos pela empresa.

A Reclamada reconhece o direito da consumidora de pleitear esclarecimentos, porém, os fatos descritos no relatório da consumidora não refletem a realidade contratual acordada entre as partes.

A seguir, o ROYAL PARK RESIDENCIAL esclarece as questões relatadas pela consumidora:

## **II - DA TEMPESTIVIDADE**

A presente defesa é apresentada dentro do prazo legal, tendo em vista que, conforme registrado na ata de audiência realizada em 24 de fevereiro de 2026, foi solicitado prazo adicional de 10 (dez) dias úteis para a apresentação da defesa e dos documentos complementares. A conciliadora, por sua vez, concedeu o prazo mencionado para a devida apresentação e juntada de documentos, conforme consta no termo de audiência.

Portanto, considerando que a data limite para a apresentação da defesa foi fixada para 10 (dez) dias após a audiência, a presente manifestação está sendo apresentada dentro do prazo estabelecido, estando, portanto, tempestiva.

### **III - DA REALIDADE DOS FATOS E DOS ESCLARECIMENTOS NO PRESENTE CASO**

A Reclamada esclarece que a consumidora, em seu relato, apresenta informações que, embora baseadas em sua percepção, não refletem a realidade dos fatos conforme contratualmente acordado entre as partes.

A seguir, o ROYAL PARK RESIDENCIAL expõe os pontos fundamentais e as correções necessárias sobre as alegações feitas pela consumidora:

#### **→ SOBRE O VALOR “EXCEDENTE” DO QUAL A CONSUMIDORA RECLAMA:**

Conforme explicado em sede de Audiência, parte do pagamento do saldo devedor da consumidora se deu por meio do benefício “Moradia Ceará”, que iria custear **R\$ 20.000,00** do saldo devedor da Reclamante.

Ocorre que, desde a assinatura do contrato até a efetiva liberação do benefício para quitação de parte do saldo devedor, transcorreu cerca de **03 (três) meses**, fato de pleno conhecimento da consumidora, período em que o saldo devedor, por óbvio, continuou sendo atualizado conforme os índices contratuais (1% + INCC), conforme se vê no Parágrafo Segundo da Cláusula 3.6 do contrato (em anexo):

**Parágrafo Segundo:** Os valores dos ainda não quitados, serão reajustados anualmente

em 1% + INCC (ou por outro índice que venha a sucedê-lo) acumulado após o habite-s

Portanto, ao ser efetivamente computado o “Moradia Ceará”, restou saldo remanescente a ser quitado, conforme demonstrativo financeiro (também em anexo):

Resumo										
Tipo de parcela			Valor original	Valor atualizado	Valor pago	Valor a vencer	Valor atrasado	Saldo		
Entrada	1	R\$	4.441,00	R\$ 4.441,00	R\$ 4.441,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00		0,00
Sinal	1	R\$	5.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00		0,00
19 Parcela	18	1 R\$	13.559,00	R\$ 15.828,79	R\$ 14.744,58	R\$ 0,00	R\$ 1.084,21	R\$ 1.084,21		1.084,21
Financiado	1	R\$	171.000,00	R\$ 171.000,00	R\$ 171.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00		0,00
Moradia Ceará	1	R\$	20.000,00	R\$ 22.229,97	R\$ 21.108,33	R\$ 0,00	R\$ 1.121,64	R\$ 1.121,64		1.121,64
<b>Total(23)</b>	<b>21</b>	<b>2 R\$</b>	<b>214.000,00</b>	<b>R\$ 218.499,76</b>	<b>R\$ 216.293,91</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 2.205,85</b>	<b>R\$ 2.205,85</b>		<b>2.205,85</b>

Legenda: ✓ Pago    📅 A vencer    ⚠ Atrasado

Portanto, o valor não “surgiu inesperadamente”, mas sim se tratou de quantia advinda de atualização monetária/correção de saldo devedor que não fora quitado pelo benefício e que sofreu a devida recomposição temporal pelo lapso entre assinatura e efetivo cômputo do benefício.

### → ACERCA DA COBRANÇA DAS PARCELAS:

A consumidora alega que foi surpreendida com a cobrança de um valor superior ao acordado e com o **aumento no número de parcelas de 19 para 21**.

Contudo, a Reclamada esclarece que o valor de R\$960,00 não se trata de um valor "indevido", mas sim do saldo residual que resultou da aplicação de atualizações monetárias e encargos contratuais previstos no contrato.

O saldo devedor foi recalculado com a correção monetária prevista, e o parcelamento remanescente foi consolidado, conforme cláusulas contratuais.

→ **DA ALTERAÇÃO DAS PARCELAS:**

A alegação de que houve alteração unilateral do número de parcelas para 21 não corresponde ao exposto nos documentos contratuais.

A empresa ofereceu à consumidora a **possibilidade** de parcelar a diferença de forma a diluir o valor em **duas parcelas adicionais**, mas a consumidora optou por **não aderir à proposta**.

Em vez disso, o saldo remanescente foi consolidado em um único boleto, o que pode ter gerado o entendimento de alteração do valor acordado, mas que na verdade **não configura uma mudança nas condições originais do contrato**.

→ **SOBRE A INSCRIÇÃO NOS CADASTROS DE INADIMPLENTES:**

Em relação à inscrição da consumidora nos cadastros de inadimplentes, a Reclamada esclarece que a inclusão foi feita devido ao não pagamento das parcelas dentro do prazo estipulado.

A empresa sempre cumpriu com sua obrigação de notificar a consumidora sobre os valores pendentes, antes de realizar qualquer inscrição no Serasa ou SPC.

---

→ **ACERCA DOS REPAROS NO IMÓVEL:**

Quanto ao pleito de reparos no imóvel, a Reclamada informa que não houve solicitação formal por parte da consumidora até o momento.

Se houver necessidade de reparos, a empresa se compromete a realizar as verificações e providências necessárias, desde que formalizada a solicitação e dentro das condições previstas no contrato.

Dessa forma, o ROYAL PARK RESIDENCIAL vem demonstrar perante esse Nobre PROCON que os valores cobrados:

- a) **A atualização de saldo devedor foi realizada de acordo com as cláusulas contratuais**, prevendo a correção monetária conforme os índices aplicáveis e com a devida transparência junto à consumidora.
- b) A cobrança das parcelas foi consolidada em um único boleto, o que se deu em razão da inadimplência, mas sem qualquer alteração nos valores acordados inicialmente. **A opção pela consumidora de não aceitar o parcelamento oferecido gerou o pagamento do saldo devedor integral**, conforme os termos contratuais.
- c) **A inscrição da consumidora nos cadastros de inadimplentes foi realizada devido ao inadimplemento das obrigações**, e em total conformidade com as normas

previstas no contrato e na legislação aplicável. A empresa agiu dentro da legalidade ao realizar a inscrição após o não pagamento das parcelas devidas.

Portanto, a conduta do ROYAL PARK RESIDENCIAL é lícita e amparada pelo exercício regular de um direito reconhecido, conforme delimitado no Art. 188, I do Código Civil, que estabelece:

**Art. 188.** Não constituem atos ilícitos:

I - os praticados em legítima defesa ou no exercício regular de um direito reconhecido;

Dessa forma, não há qualquer abusividade na atuação da empresa, que apenas exerceu seu direito de cobrar o valor devido, conforme o contrato firmado com a consumidora. Nenhum ilícito poderá ser atribuído ao Fornecedor, uma vez que suas ações estão amplamente amparadas por provas robustas e em estrita conformidade com o que foi acordado entre as partes.

#### **IV - DA CONCLUSÃO**

Dito isso, considera-se que o **ROYAL PARK RESIDENCIAL** esclareceu as questões que originaram a reclamação, resolvendo a demanda aberta pelo consumidor, ao que solicita que a presente reclamação seja devidamente **ARQUIVADA** e **ENCERRADA**, visto que todas as pendências e dúvidas foram sanadas.

Permanece à empresa à disposição para quaisquer demais esclarecimentos sobre os itens relatados, dando por cumprida a notificação que se impõe.

Nestes Termos, pede e espera deferimento.

Fortaleza, 05 de Março de 2026

**DR. FERNANDO AUGUSTO CORREIA CARDOSO FILHO**

**OAB/CE 14.503**

📄 **Título a receber Nº 1452**

Receber de **ALINNE MOREIRA TEIXEIRA** Centro de custo **Royal Park Residence** Categoria **Receitas > Receitas de Vendas** Competência **17/05/24** Documento  
**Contrato 36 - ROYAL PARK RESIDENCE - Nº 405 - BLOCO A**

**Resumo**

Tipo de parcela	✓	📅	↺	Valor original	Valor atualizado	Valor pago	Valor a vencer	Valor atrasado	Saldo
Entrada	1			R\$ 4.441,00	R\$ 4.441,00	R\$ 4.441,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Sinal	1			R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
19 Parcela	18	1		R\$ 13.559,00	R\$ 15.828,79	R\$ 14.744,58	R\$ 0,00	R\$ 1.084,21	R\$ 1.084,21
Financiado	1			R\$ 171.000,00	R\$ 171.000,00	R\$ 171.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Moradia Ceará		1		R\$ 20.000,00	R\$ 22.229,97	R\$ 21.108,33	R\$ 0,00	R\$ 1.121,64	R\$ 1.121,64
<b>Total(23)</b>	<b>21</b>	<b>2</b>		<b>R\$ 214.000,00</b>	<b>R\$ 218.499,76</b>	<b>R\$ 216.293,91</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 2.205,85</b>	<b>R\$ 2.205,85</b>

Legenda: ✓ Pago 📅 A vencer ↺ Atrasado

**Parcelas / Pagamentos**

Parcela	Competência	Vencimento	Valor	Saldo	Correção / Conta	Descrição
Entrada	Pago	17/05/2024	R\$ 4.441,00	R\$ 0,00	Sem correção	Através do subsídio do governo.
	Pagamento	23/11/2024	R\$ -4.441,00	R\$ 0,00	Royal Park Caixa	
Sinal	Pago	17/05/2024	R\$ 5.000,00	R\$ 0,00	Sem correção	No ato da assinatura deste instrumento
	Pagamento	19/05/2024	R\$ -5.000,00	R\$ 0,00	ROYAL PARK	
Parcela 1 de 19	Pago	26/06/2024	R\$ 713,63	R\$ 0,00	1% + INCC - s/ multa e juros	
	Pagamento	18/06/2024	R\$ -864,10	R\$ -150,47	ROYAL PARK	
	Crédito	18/06/2024	R\$ 150,47	R\$ 0,00	ROYAL PARK	
Parcela 2 de 19	Pago	26/06/2024	R\$ 713,63	R\$ 0,00	1% + INCC - s/ multa e juros	
	Correção	01/07/2024	R\$ 13,84	R\$ 727,47		
	Pagamento	18/07/2024	R\$ -864,10	R\$ -136,63	ROYAL PARK	
	Crédito	18/07/2024	R\$ 136,63	R\$ 0,00	ROYAL PARK	
Parcela 3 de 19	Pago	26/06/2024	R\$ 713,63	R\$ 0,00	1% + INCC - s/ multa e juros	
	Correção	01/08/2024	R\$ 26,18	R\$ 739,81		
	Pagamento	18/08/2024	R\$ -864,10	R\$ -124,29	ROYAL PARK	
	Crédito	18/08/2024	R\$ 124,29	R\$ 0,00	ROYAL PARK	
Parcela 4 de 19	Pago	26/06/2024	R\$ 713,63	R\$ 0,00	1% + INCC - s/ multa e juros	
	Correção	01/09/2024	R\$ 38,36	R\$ 751,99		
	Pagamento	18/09/2024	R\$ -864,10	R\$ -112,11	ROYAL PARK	
	Crédito	18/09/2024	R\$ 112,11	R\$ 0,00	ROYAL PARK	
Parcela 5 de 19	Pago	26/06/2024	R\$ 713,63	R\$ 0,00	1% + INCC - s/ multa e juros	
	Correção	01/10/2024	R\$ 50,52	R\$ 764,15		
	Pagamento	18/10/2024	R\$ -864,10	R\$ -99,95	ROYAL PARK	
	Crédito	18/10/2024	R\$ 99,95	R\$ 0,00	ROYAL PARK	
Parcela 6 de 19	Pago	26/06/2024	R\$ 713,63	R\$ 0,00	1% + INCC - s/ multa e juros	
	Correção	01/11/2024	R\$ 63,33	R\$ 776,96		
	Pagamento	18/11/2024	R\$ -864,10	R\$ -87,14	ROYAL PARK	
	Crédito	18/11/2024	R\$ 87,14	R\$ 0,00	ROYAL PARK	
Financiado	Pago	17/08/2024	R\$ 171.000,00	R\$ 0,00	Sem correção	a ser pago através de financiamento bancário e recursos do Governo junto a Caixa Econômica Federal
	Pagamento	23/11/2024	R\$ -171.000,00	R\$ 0,00	Royal Park Caixa	
Parcela 7 de 19	Pago	26/06/2024	R\$ 713,63	R\$ 0,00	1% + INCC - s/ multa e juros	
	Correção	01/12/2024	R\$ 74,55	R\$ 788,18		
	Pagamento	18/12/2024	R\$ -864,10	R\$ -75,92	ROYAL PARK	

## Parcelas / Pagamentos

Parcela	Competência	Vencimento	Valor	Saldo	Correção / Conta	Descrição
	Crédito	18/12/2024	R\$ 75,92	R\$ 0,00	ROYAL PARK	
Parcela 8 de 19	Pago	26/06/2024	17/01/2025 R\$ 713,63	R\$ 0,00	1% + INCC - s/multa e juros	
	Correção	01/01/2025	R\$ 86,49	R\$ 800,12		
	Pagamento	17/01/2025	R\$ -864,10	R\$ -63,98	ROYAL PARK	
	Crédito	17/01/2025	R\$ 63,98	R\$ 0,00	ROYAL PARK	
Parcela 9 de 19	Pago	26/06/2024	17/02/2025 R\$ 713,63	R\$ 0,00	1% + INCC - s/multa e juros	
	Correção	01/02/2025	R\$ 100,23	R\$ 813,86		
	Pagamento	18/02/2025	R\$ -881,67	R\$ -67,81	ROYAL PARK	
	Crédito	18/02/2025	R\$ 67,81	R\$ 0,00	ROYAL PARK	
Parcela 10 de 19	Pago	26/06/2024	17/03/2025 R\$ 713,63	R\$ 0,00	1% + INCC - s/multa e juros	
	Correção	01/03/2025	R\$ 112,56	R\$ 826,19		
	Pagamento	17/03/2025	R\$ -864,10	R\$ -37,91	ROYAL PARK	
	Crédito	17/03/2025	R\$ 37,91	R\$ 0,00	ROYAL PARK	
Parcela 11 de 19	Pago	26/06/2024	17/04/2025 R\$ 706,99	R\$ 0,00	1% + INCC - s/multa e juros	
	Correção	26/03/2025	R\$ 122,84	R\$ 829,83		
	Pagamento	22/04/2025	R\$ -882,82	R\$ -52,99	ROYAL PARK	
	Crédito	22/04/2025	R\$ 52,99	R\$ 0,00	ROYAL PARK	
Parcela 12 de 19	Pago	26/06/2024	17/05/2025 R\$ 706,99	R\$ 0,00	1% + INCC + 2% Multa + 1%a.m. Juros	
	Correção	25/04/2025	R\$ 136,09	R\$ 843,08		
	Pagamento	17/05/2025	R\$ -856,53	R\$ -13,45		
	Crédito	17/05/2025	R\$ 13,45	R\$ 0,00		
Parcela 13 de 19	Pago	26/06/2024	17/06/2025 R\$ 706,99	R\$ 0,00	1% + INCC + 2% Multa + 1%a.m. Juros	
	Correção	27/05/2025	R\$ 146,73	R\$ 853,72		
	Pagamento	13/06/2025	R\$ -867,35	R\$ -13,63		
	Crédito	13/06/2025	R\$ 13,63	R\$ 0,00		
Parcela 14 de 19	Pago	26/06/2024	17/07/2025 R\$ 706,99	R\$ 0,00	1% + INCC + 2% Multa + 1%a.m. Juros	
	Correção	25/06/2025	R\$ 163,55	R\$ 870,54		
	Multa	18/07/2025	R\$ 17,41	R\$ 887,95		
	Juros	18/07/2025	R\$ 0,29	R\$ 888,24		
	Desconto	18/07/2025	R\$ -0,01	R\$ 888,23		
	Pagamento	18/07/2025	R\$ -902,40	R\$ -14,17		
	Crédito	18/07/2025	R\$ 14,17	R\$ 0,00		
Parcela 15 de 19	Pago	26/06/2024	17/08/2025 R\$ 706,99	R\$ 0,00	1% + INCC + 2% Multa + 1%a.m. Juros	
	Correção	28/07/2025	R\$ 180,25	R\$ 887,24		
	Pagamento	17/08/2025	R\$ -901,40	R\$ -14,16		
	Crédito	17/08/2025	R\$ 14,16	R\$ 0,00		
Parcela 16 de 19	Pago	26/06/2024	17/09/2025 R\$ 706,99	R\$ 0,00	1% + INCC + 2% Multa + 1%a.m. Juros	
	Correção	26/08/2025	R\$ 195,40	R\$ 902,39		
	Pagamento	17/09/2025	R\$ -916,79	R\$ -14,40		
	Crédito	17/09/2025	R\$ 14,40	R\$ 0,00		
Parcela 17 de 19	Pago	26/06/2024	17/10/2025 R\$ 706,99	R\$ 0,00	1% + INCC + 2% Multa + 1%a.m. Juros	
	Correção	25/09/2025	R\$ 206,34	R\$ 913,33		
	Pagamento	15/10/2025	R\$ -927,90	R\$ -14,57		
	Crédito	15/10/2025	R\$ 14,57	R\$ 0,00		
Parcela 18 de 19	Pago	26/06/2024	17/11/2025 R\$ 706,99	R\$ 0,00	1% + INCC + 2% Multa + 1%a.m. Juros	
	Correção	28/10/2025	R\$ 217,41	R\$ 924,40		
	Pagamento	17/11/2025	R\$ -939,15	R\$ -14,75		
	Crédito	17/11/2025	R\$ 14,75	R\$ 0,00		
Parcela 19 de 19	Atrasado	26/06/2024	17/12/2025 R\$ 766,78	R\$ 1.084,21	1% + INCC + 2% Multa + 1%a.m. Juros	
	Multa	18/12/2025	R\$ 20,31	R\$ 787,09		

**Parcelas / Pagamentos**

Parcela	Competência	Vencimento	Valor	Saldo	Correção / Conta	Descrição
	<b>Correção</b>	27/01/2026	R\$ 277,78	R\$ 1.064,87		
	<b>Juros</b>	11/02/2026	R\$ 19,34	R\$ 1.084,21		
<b>Moradia Ceará</b>	<b>Atrasado</b>	26/06/2024	17/12/2025	R\$ 20.000,00	R\$ 1.121,64	1% + INCC + 2% Multa + 1%a.m. Juros
	<b>Pagamento</b>	23/11/2024	R\$ -20.000,00	R\$ 0,00		Royal Park Caixa
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -150,47	R\$ -150,47		
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -136,63	R\$ -287,10		
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -124,29	R\$ -411,39		
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -112,11	R\$ -523,50		
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -99,95	R\$ -623,45		
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -87,14	R\$ -710,59		
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -75,92	R\$ -786,51		
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -63,98	R\$ -850,49		
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -67,81	R\$ -918,30		
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -37,91	R\$ -956,21		
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -52,99	R\$ -1.009,20		
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -13,45	R\$ -1.022,65		
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -13,63	R\$ -1.036,28		
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -14,17	R\$ -1.050,45		
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -14,16	R\$ -1.064,61		
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -14,40	R\$ -1.079,01		
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -14,57	R\$ -1.093,58		
	Uso de Crédito	26/11/2025	R\$ -14,75	R\$ -1.108,33		
	<b>Multa</b>	18/12/2025	R\$ 21,01	R\$ -1.087,32		
	<b>Correção</b>	27/01/2026	R\$ 2.188,96	R\$ 1.101,64		
	<b>Juros</b>	11/02/2026	R\$ 20,00	R\$ 1.121,64		

**Demonstrativo da evolução do valor do título**

Tipo de parcela	Valor original	Adição	Desconto	Correção	Valor corrigido	Multa + Juros	Valor atualizado	Valor pago	Saldo
<b>Entrada</b>	R\$ 4.441,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4.441,00	R\$ 0,00	R\$ 4.441,00	R\$ 4.441,00	R\$ 0,00
<b>Sinal</b>	R\$ 5.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.000,00	R\$ 0,00	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 0,00
<b>19 Parcela</b>	R\$ 13.559,00	R\$ 0,00	R\$ -0,01	R\$ 2.212,45	R\$ 15.771,44	R\$ 57,35	R\$ 15.828,79	R\$ 14.744,58	R\$ 1.084,21
<b>Financiado</b>	R\$ 171.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 171.000,00	R\$ 0,00	R\$ 171.000,00	R\$ 171.000,00	R\$ 0,00
<b>Moradia Ceará</b>	R\$ 20.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 2.188,96	R\$ 22.188,96	R\$ 41,01	R\$ 22.229,97	R\$ 21.108,33	R\$ 1.121,64
	R\$ 214.000,00	R\$ 0,00	R\$ -0,01	R\$ 4.401,41	R\$ 218.401,40	R\$ 98,36	R\$ 218.499,76	R\$ 216.293,91	R\$ 2.205,85

**Vínculos**

Tipo	Código	Descrição	Valor
Venda	36	ROYAL PARK RESIDENCE - N° 405 - BLOCO A	R\$ 214.000,00

Compõem o valor do título

**Créditos**

Tipo	Origem	Data	Valor	Usado	Saldo
Crédito	Parcela 1 de 19	18/06/2024	R\$ 150,47	R\$ -150,47	R\$ 0,00
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -150,47	
Crédito	Parcela 2 de 19	18/07/2024	R\$ 136,63	R\$ -136,63	R\$ 0,00
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -136,63	
Crédito	Parcela 3 de 19	18/08/2024	R\$ 124,29	R\$ -124,29	R\$ 0,00
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -124,29	
Crédito	Parcela 4 de 19	18/09/2024	R\$ 112,11	R\$ -112,11	R\$ 0,00
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -112,11	
Crédito	Parcela 5 de 19	18/10/2024	R\$ 99,95	R\$ -99,95	R\$ 0,00
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -99,95	
Crédito	Parcela 6 de 19	18/11/2024	R\$ 87,14	R\$ -87,14	R\$ 0,00

## Créditos

Tipo	Origem	Data	Valor	Usado	Saldo
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -87,14	
Crédito	Parcela 7 de 19	18/12/2024	R\$ 75,92	R\$ -75,92	R\$ 0,00
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -75,92	
Crédito	Parcela 8 de 19	17/01/2025	R\$ 63,98	R\$ -63,98	R\$ 0,00
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -63,98	
Crédito	Parcela 9 de 19	18/02/2025	R\$ 67,81	R\$ -67,81	R\$ 0,00
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -67,81	
Crédito	Parcela 10 de 19	17/03/2025	R\$ 37,91	R\$ -37,91	R\$ 0,00
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -37,91	
Crédito	Parcela 11 de 19	22/04/2025	R\$ 52,99	R\$ -52,99	R\$ 0,00
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -52,99	
Crédito	Parcela 12 de 19	17/05/2025	R\$ 13,45	R\$ -13,45	R\$ 0,00
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -13,45	
Crédito	Parcela 13 de 19	13/06/2025	R\$ 13,63	R\$ -13,63	R\$ 0,00
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -13,63	
Crédito	Parcela 14 de 19	18/07/2025	R\$ 14,17	R\$ -14,17	R\$ 0,00
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -14,17	
Crédito	Parcela 15 de 19	17/08/2025	R\$ 14,16	R\$ -14,16	R\$ 0,00
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -14,16	
Crédito	Parcela 16 de 19	17/09/2025	R\$ 14,40	R\$ -14,40	R\$ 0,00
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -14,40	
Crédito	Parcela 17 de 19	15/10/2025	R\$ 14,57	R\$ -14,57	R\$ 0,00
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -14,57	
Crédito	Parcela 18 de 19	17/11/2025	R\$ 14,75	R\$ -14,75	R\$ 0,00
Uso de Crédito	Título 1452 (Moradia Ceará)	26/11/2025		R\$ -14,75	
Total			R\$ 1.108,33	R\$ -1.108,33	R\$ 0,00

📄 **Título a receber Nº 1452**

Receber de **ALINNE MOREIRA TEIXEIRA** Centro de custo **Royal Park Residence** Categoria **Receitas > Receitas de Vendas** Competência **17/05/24** Documento  
**Contrato 36 - ROYAL PARK RESIDENCE - Nº 405 - BLOCO A**

**Resumo**

Tipo de parcela	✓	📅	↺	Valor original	Valor atualizado	Valor pago	Valor a vencer	Valor atrasado	Saldo
Entrada	1			R\$ 4.441,00	R\$ 4.441,00	R\$ 4.441,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Sinal	1			R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
19 Parcela	18	1		R\$ 13.559,00	R\$ 15.828,79	R\$ 14.744,58	R\$ 0,00	R\$ 1.084,21	R\$ 1.084,21
Financiado	1			R\$ 171.000,00	R\$ 171.000,00	R\$ 171.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Moradia Ceará	1			R\$ 20.000,00	R\$ 22.229,97	R\$ 21.108,33	R\$ 0,00	R\$ 1.121,64	R\$ 1.121,64
<b>Total(23)</b>	<b>21</b>	<b>2</b>		<b>R\$ 214.000,00</b>	<b>R\$ 218.499,76</b>	<b>R\$ 216.293,91</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 2.205,85</b>	<b>R\$ 2.205,85</b>

Legenda: ✓ Pago 📅 A vencer ↺ Atrasado

**Pagamentos**

Data	Forma	Detalhes	Valor	Descrição
19/05/2024	PIX	ROYAL PARK	R\$ 5.000,00	<b>Detalhamento das parcelas</b> Sinal (Vencimento 17/05/2024)
18/06/2024	PIX	ROYAL PARK	R\$ 713,63	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 1 de 19 (Vencimento 17/06/2024)
18/07/2024	PIX	ROYAL PARK	R\$ 727,47	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 2 de 19 (Vencimento 17/07/2024)
18/08/2024	PIX	ROYAL PARK	R\$ 739,81	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 3 de 19 (Vencimento 17/08/2024)
18/09/2024	PIX	ROYAL PARK	R\$ 751,99	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 4 de 19 (Vencimento 17/09/2024)
18/10/2024	PIX	ROYAL PARK	R\$ 764,15	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 5 de 19 (Vencimento 17/10/2024)
18/11/2024	PIX	ROYAL PARK	R\$ 776,96	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 6 de 19 (Vencimento 17/11/2024)
23/11/2024	PIX	Royal Park Caixa	R\$ 195.441,00	<b>Detalhamento das parcelas</b> Entrada (Vencimento 17/05/2024) Financiado (Vencimento 23/11/2024) Moradia Ceará (Vencimento 17/12/2025)
18/12/2024	PIX	ROYAL PARK	R\$ 788,18	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 7 de 19 (Vencimento 17/12/2024)
17/01/2025	PIX	ROYAL PARK	R\$ 800,12	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 8 de 19 (Vencimento 17/01/2025)
18/02/2025	PIX	ROYAL PARK	R\$ 813,86	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 9 de 19 (Vencimento 17/02/2025)
17/03/2025	PIX	ROYAL PARK	R\$ 826,19	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 10 de 19 (Vencimento 17/03/2025)
22/04/2025	PIX	ROYAL PARK	R\$ 829,83	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 11 de 19 (Vencimento 17/04/2025)
17/05/2025	Boleto	ROYAL PARK	R\$ 843,08	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 12 de 19 (Vencimento 17/05/2025)
13/06/2025	Boleto	ROYAL PARK	R\$ 853,72	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 13 de 19 (Vencimento 17/06/2025)
18/07/2025	Boleto	ROYAL PARK	R\$ 888,23	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 14 de 19 (Vencimento 17/07/2025)
17/08/2025	Boleto	ROYAL PARK	R\$ 887,24	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 15 de 19 (Vencimento 17/08/2025)
17/09/2025	Boleto	ROYAL PARK	R\$ 902,39	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 16 de 19 (Vencimento 17/09/2025)

## Pagamentos

Data	Forma	Detalhes	Valor	Descrição
15/10/2025	Boleto	ROYAL PARK	R\$ 913,33	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 17 de 19 (Vencimento 17/10/2025)
17/11/2025	Boleto	ROYAL PARK	R\$ 924,40	<b>Detalhamento das parcelas</b> Parcela 18 de 19 (Vencimento 17/11/2025)
26/11/2025	Boleto		R\$ 99,13	<b>Detalhamento das parcelas</b> Moradia Ceará (Vencimento 17/12/2025)
26/11/2025	PIX		R\$ 1.009,20	<b>Detalhamento das parcelas</b> Moradia Ceará (Vencimento 17/12/2025)
22			R\$ 216.293,91	

### Demonstrativo da evolução do valor do título

Tipo de parcela	Valor original	Adição	Desconto	Correção	Valor corrigido	Multa + Juros	Valor atualizado	Valor pago	Saldo
Entrada	R\$ 4.441,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4.441,00	R\$ 0,00	R\$ 4.441,00	R\$ 4.441,00	R\$ 0,00
Sinal	R\$ 5.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.000,00	R\$ 0,00	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 0,00
19 Parcela	R\$ 13.559,00	R\$ 0,00	R\$ -0,01	R\$ 2.212,45	R\$ 15.771,44	R\$ 57,35	R\$ 15.828,79	R\$ 14.744,58	R\$ 1.084,21
Financiado	R\$ 171.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 171.000,00	R\$ 0,00	R\$ 171.000,00	R\$ 171.000,00	R\$ 0,00
Moradia Ceará	R\$ 20.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 2.188,96	R\$ 22.188,96	R\$ 41,01	R\$ 22.229,97	R\$ 21.108,33	R\$ 1.121,64
	R\$ 214.000,00	R\$ 0,00	R\$ -0,01	R\$ 4.401,41	R\$ 218.401,40	R\$ 98,36	R\$ 218.499,76	R\$ 216.293,91	R\$ 2.205,85

### Vínculos

Tipo	Código	Descrição	Valor
Venda	36	ROYAL PARK RESIDENCE - Nº 405 - BLOCO A	R\$ 214.000,00

Compõem o valor do título

## CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

A **PROMITENTE VENDEDORA** e o **PROMITENTE COMPRADOR** a seguir, qualificados, resolveram fazer entre si o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda, na forma das cláusulas e condições, adiante estipuladas.

### 1. DAS PARTES CONTRATANTES

**ROYAL PARK RESIDENCIAL**, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, ESTABELECIDNA AV. DEZESSEIS DE AGOSTO, N 110 - LUZARDO VIANA, MARACANAU (CE), CEP 61912-045, INSCRITA NO CNPJ SOB O N° 52.298.595/0001-07, DORAVANTE DENOMINADA VENDEDORA, NESTE ATO REPRESENTADA POR ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO, BRASILEIRO, ENG° CIVIL, INSCRITO NO CREA-CE N° 51443-D E NO CPF N° 600.147.493-19, RESIDENTE E DOMICILIADO EM FORTALEZA (CE).

Contatos: (85) 99277-8532 / email: royalparkspe@gmail.com

**ALINNE MOREIRA TEIXEIRA**, brasileira, solteira, inscrito no CPF sob o n° 023.683.993-48, portador do RG n° 2004009208201 SSP- CE, residente(s) e domiciliado(s) na Rua Maria Lúcia Nunes da Silva, 99 -Novo Maranguape II-Maranguape/CE, - CEP: 61.944.237, doravante denominados **PROMITENTE COMPRADOR**;

**Email:** alinnemoreirat@gmail.com

**Telefone:** (85) 992348997

### 2. DO OBJETO

Um apartamento n° 405 - BLOCO A do ROYAL PARK RESIDENCE, localizada na Av. 16 de Agosto, n 300, bairro Pau-Serrado, Maracanaú, com entrega prevista para **AGO/2024**. Serão tolerados até 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação desta data, conforme legislação vigente.

**x APTO 3 QUARTOS:** 64,59 m<sup>2</sup> de área construída, constituída de 01 (hum) suíte, 02 quartos, 1 banheiro social, sala, cozinha, varanda e 01 (UMA) vaga para veículo

2.1. A **PROMITENTE VENDEDORA** promete vender ao **PROMITENTE COMPRADOR** que promete adquirir o imóvel identificado na cláusula anterior, de acordo com os termos, cláusulas, condições e demais estipulações deste contrato, que reciprocamente se comprometem a cumpri-lo e respeitá-lo integralmente.

2.2. O **PROMITENTE COMPRADOR** poderá, até a ocasião da entrega da casa, optar pela migração do presente contrato para outro apartamento, mediante disponibilidade e ainda com o pagamento da diferença de preço correspondente à época do aditivo, seja

pela atualização da tabela de preços vigente ou pela atualização do preço total do contrato pelo INCC acumulado no período.

### **3. DO PREÇO, DA FORMA E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

O preço certo e ajustado do referido imóvel é de **R\$ 214.000,00 (duzentos e quatorze mil reais)**, que o **PROMITENTE COMPRADOR** pagará da seguinte forma:

- 3.1 Sinal de **R\$ 5.000,00 ( cinco mil reais)** no ato da assinatura deste instrumento.
- 3.2 **R\$ 3.968,00** através do subsídio do governo.
- 3.3 **R\$ 34.564,00** parcelamento pós obra da seguinte forma:

1º 17/06/2024	R\$ 864,10
2º 17/07/2024	R\$ 864,10
3º 17/08/2024	R\$ 864,10
4º 17/09/2024	R\$ 864,10
5º 17/10/2024	R\$ 864,10
6º 17/11/2024	R\$ 864,10
7º 17/12/2024	R\$ 864,10
8º 17/01/2025	R\$ 864,10
9º 17/02/2025	R\$ 864,10
10º 17/03/2025	R\$ 864,10
11º 17/04/2025	R\$ 864,10
12º 17/05/2025	R\$ 864,10
13º 17/06/2025	R\$ 864,10
14º 17/07/2025	R\$ 864,10
15º 17/08/2025	R\$ 864,10
16º 17/09/2025	R\$ 864,10
17º 17/10/2025	R\$ 864,10
18º 17/11/2025	R\$ 864,10
19º 17/12/2025	R\$ 864,10
20º 17/01/2026	R\$ 864,10
21º 17/02/2026	R\$ 864,10
22º 17/03/2026	R\$ 864,10
23º 17/04/2026	R\$ 864,10
24º 17/05/2026	R\$ 864,10
25º 17/06/2026	R\$ 864,10
26º 17/07/2026	R\$ 864,10
27º 17/08/2026	R\$ 864,10
28º 17/09/2026	R\$ 864,10
29º 17/10/2026	R\$ 864,10
30º 17/11/2026	R\$ 864,10

ROYAL PARK RESIDENCIAL.  
Av. 16 de agosto n 110 - Pau Serrado, Maracanaú/CE - CEP: 61912-045  
Tel. (85) 98204-8951 - whatsapp / royalparkspe@gmail.com  
CNPJ: 52.298.595/0001-07

31° 17/12/2026	R\$ 864,10
32° 17/01/2027	R\$ 864,10
33° 17/02/2027	R\$ 864,10
34° 17/03/2027	R\$ 864,10
35° 17/04/2027	R\$ 864,10
36° 17/05/2027	R\$ 864,10
37° 17/06/2027	R\$ 864,10
38° 17/07/2027	R\$ 864,10
39° 17/08/2027	R\$ 864,10
40° 17/09/2027	R\$ 864,10

3.6 Ficando o saldo devedor totalizado em **R\$ 170.467,86** a ser pago através de financiamento bancário e recursos do Governo junto a Caixa Econômica Federal ou qualquer outra instituição financeira em moeda corrente nacional.

Caso o **PROMITENTE COMPRADOR** queira efetuar pagamento dos valores acima, por meio de transferência e/ou depósito este deverá efetuar transação a favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, junto a ao BANCO INTER (077),

**Agência: 0001-9 , Conta: 31970905-1**

(ROYAL PARK RESIDENCIAL – **PIX 52.298.595/0001-07**).

interempresas

Pix

Informe o valor quando for pagar



**Parágrafo Primeiro:** O **PROMITENTE COMPRADOR**, assim como o corretor que o assistiu na aquisição do imóvel, são os únicos responsáveis pela veracidade das informações constantes na simulação de financiamento apresentada (doc. anexo) juntamente com a proposta de compra assinada, que determinou as condições de pagamento previstas nesta Cláusula.

**Parágrafo Segundo:** Os valores dos ainda não quitados, serão reajustados anualmente

em 1% + INCC (ou por outro índice que venha a sucedê-lo) acumulado após o **habite-s**

---

ROYAL PARK RESIDENCIAL.  
Av. 16 de agosto n 110 – Pau Serrado, Maracanaú/CE – CEP: 61912-045  
Tel. (85) 98204-8951 - whatsapp / [royalparkspe@gmail.com](mailto:royalparkspe@gmail.com)  
CNPJ: 52.298.595/0001-07

Página 5 de 9

**Parágrafo Terceiro:** Caso a avaliação da engenharia seja inferior ao valor de Venda, o **PROMITENTE COMPRADOR** pagará a diferença do valor acima citado até o ato da assinatura do contrato na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ou em qualquer outra instituição financeira.

**Parágrafo Quarto:** O **PROMITENTE COMPRADOR** deverá entregar toda a documentação necessária para liberação do financiamento junto a Caixa Econômica Federal, ou outra instituição financeira, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, corridos a partir da entrega do laudo da engenharia do citado imóvel. Seu descumprimento acarretará a incidência de multa de 1% (hum por cento) ao mês, sobre o Saldo Devedor.

**Parágrafo Quinto:** Fica na responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA** o pagamento da comissão de corretagem correspondente a 4% (quatro por cento), havendo variação conforme valor fechado, sobre o valor deste contrato a imobiliária INOV9 IMOVEIS- CRECI 124351, responsável pela a intermediação de crédito avulso, a serem pagos no ato da assinatura do contrato da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, qualquer outra ou instituição financeira.

#### **4. DA ENTREGA E DA POSSE**

Desde que o **PROMITENTE COMPRADOR** esteja em dia com os pagamentos previstos na **Cláusula Terceira**, a unidade autônoma mencionada será entregue conforme as condições a seguir descritas, somente após o que, será efetuada a entrega definitiva das chaves do imóvel contratado:

- a) O competente registro do bem junto ao Cartório de Registro de Imóveis em nome do **PROMITENTE COMPRADOR**;
- b) Realização de vistoria do imóvel, através da assinatura de **Termo de Vistoria** sem nenhuma objeção;
- c) Obrigação do **PROMITENTE COMPRADOR** em, no prazo em que durar a vistoria de que trata a alínea supra, comprovar a transferência das ligações de água, luz, bem como do IPTU.

#### **5. DA VISTORIA**

A vistoria de que trata a alínea “b” da **Cláusula Quarta**, realizar-se-á após o implemento da alínea “a” do mesmo dispositivo contratual, oportunidade na qual o **PROMITENTE COMPRADOR** será convocado, por telefone, carta ou notificação, para acompanhá-la e manifestar sua aceitação, sendo que o não comparecimento configurará aceitação da unidade para todos os efeitos de direito, ficando o **PROMITENTE COMPRADOR** constituído em mora e sujeito às cominações deste contrato.

## 6. DAS NORMAS DE MANUTENÇÃO

---

ROYAL PARK RESIDENCIAL.  
Av. 16 de agosto n 110 – Pau Serrado, Maracanaú/CE – CEP: 61912-045  
Tel. (85) 98204-8951 - whatsapp / royalparkspe@gmail.com  
CNPJ: 52.298.595/0001-07

O **PROMITENTE COMPRADOR** tem a obrigação de zelar, conservar e manter a sua unidade e as áreas comuns, promovendo o que se fizer necessário, respondendo pelas omissões, excessos ou danos que causar, e cumprirá e fará cumprir pelas pessoas que ocuparem a unidade, dentre outros, os seguintes pontos: (a) conservar as esquadrias da unidade para preservar sua durabilidade e prevenir infiltrações, fazendo revisão a cada 06 (seis) meses, devidamente comprovada; (b) não ferir a camada impermeabilizante dos boxes dos banheiros e sanitários, existentes abaixo do revestimento do piso, e a camada impermeabilizante das fachadas da unidade, que deverão ser reconstituídos, quando necessário, por pessoas habilitadas; (c) rever as fachadas, a cada 12 (doze) meses, através do condomínio, para repor rejuntas e revestimentos que estejam faltando, em face da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores; (d) rever a cada 12 (doze) meses, a cobertura da unidade, a fim de repor danos derivados da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores; (e) zelar, conservar e manter todos os equipamentos e acessórios da unidade e das partes comuns do empreendimento, promovendo o seu uso adequado e promovendo os reparos através de assistência técnica direta dos fabricantes.

**Parágrafo Único:** Com relação a defeitos que surjam após a entrega do imóvel, o **PROMITENTE COMPRADOR** deve observar, dentro do prazo de 90 (noventa) dias, as seguintes regras:

- a) O **PROMITENTE COMPRADOR** solicitará a intervenção da **PROMITENTE VENDEDORA**, por carta protocolada, relatando, com detalhes, a natureza e origem do defeito;
- b) A **PROMITENTE VENDEDORA** fará uma vistoria e análise do defeito. Se o defeito derivou de mau uso da unidade, das instalações, equipamentos ou componentes ou por atos de terceiros, o **PROMITENTE COMPRADOR** deverá pagar a **PROMITENTE VENDEDORA** pelos serviços, a serem feitos; se não derivou de mau uso, a **PROMITENTE VENDEDORA** fará os reparos necessários sem custo algum;
- c) Os consertos dos defeitos somente poderão ser realizados pela **PROMITENTE VENDEDORA**, ou por empreiteira por ela contratada, pela assistência técnica do fabricante ou por pessoa autorizada pela fábrica, constituindo o descumprimento às regras estipuladas, a perda do direito de reclamação pelo **PROMITENTE COMPRADOR**, em Juízo ou fora dele, contra ou junto da **PROMITENTE VENDEDORA**.

## **7. DO PAGAMENTO DOS TRIBUTOS**

Correrão por conta exclusiva da **PROMITENTE VENDEDORA** as despesas com impostos e taxas incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato até a data da concessão da "AVERBAÇÃO" pelo Cartório de Registro de Imóveis da referida zona. Desta data em diante correrão, por conta do **PROMITENTE COMPRADOR**, obrigando-se a pagá-los nas épocas próprias, mesmo que os avisos de lançamento tenham sido feitos em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**.

**Parágrafo Único:** Os comprovantes de pagamentos de água, luz e IPTU deverão ser apresentados no ato da entrega do imóvel.

## **8. DA AMORTIZAÇÃO, ANTECIPAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO**

O comprador poderá amortizar o saldo devedor ou antecipar parcelas vincendas, tantas quanto desejar.

## **9. DO INADIMPLEMENTO E DA RESCISÃO**

A impontualidade do **PROMITENTE COMPRADOR**, na efetivação dos pagamentos a que se obriga na cláusula 3, determinará a imediata incidência de multa moratória única de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor do débito em atraso, e juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, sobre a parcela do débito em atraso.

9.1 Na forma do disposto no inciso 4 do art. 1º da Lei nº 4.864, de 29.11.65, dar-se-á rescisão de pleno direito deste contrato independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, por inadimplemento do **PROMITENTE COMPRADOR**, quando ocorrer de 03 (três) meses do vencimento de qualquer obrigação contratual ou de 03 (três) parcelas mensais, sem que tenha sido purgada a mora dentro de 90 (noventa) dias, a contar da data do vencimento da primeira parcela não paga.

9.2 Poderá também a **PROMITENTE VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, ao invés de proceder na forma pactuada no inciso 9.1, promover a cobrança amigável ou judicial das prestações vencidas e não pagas, com os acréscimos legais e contratuais devidos.

9.3 Dar-se-á ainda a rescisão do presente contrato, com o vencimento antecipado de toda dívida e sua imediata execução, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, nos casos previstos no artigo 333 do Código Civil Brasileiro e nas seguintes hipóteses: do **PROMITENTE COMPRADOR** infringir, definitivamente, qualquer das cláusulas do presente contrato e não comparecer para assinar a Escritura Definitiva de Compra e Venda, dentro de 30 (trinta) dias contados da data em que for convidado, por escrito, pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

9.4 A eventual tolerância por parte da **PROMITENTE VENDEDORA** no descumprimento de obrigações pactuais neste Contrato, bem como a eventual dispensa de penalidades nele previstas, não se constituirá em renovação ou modificação do quanto nele convencionado.

**Parágrafo Primeiro:** Ocorrendo a rescisão prevista nos incisos 9.1 e 9.3, ou caso o **PROMITENTE COMPRADOR** venha a desistir da efetivação da compra do imóvel, este

perderá a totalidade do sinal dado (Item 3.1), sendo devolvidas a este apenas o valor correspondente às parcelas pagas, descontado 30% (trinta por cento) a título de multa para compensação das seguintes despesas:

- a) O valor das despesas com corretagem;
- b) O valor das despesas de publicidade;
- c) Encargos tributários incidentes sobre as parcelas efetivamente pagas; e
- d) Despesas e custos administrativos, inclusive relativos aos leiloeiros, judiciais e honorários advocatícios que se tenham tornado necessários ao recebimento;

**Parágrafo Segundo:** A restituição prevista no parágrafo anterior será feita em tantas parcelas quanto tenham sido pagas, a partir de 30 (trinta) dias da data de rescisão.

**Parágrafo Terceiro:** Caso a rescisão se dê por motivo alheio à vontade das partes, sem que estas tenham contribuído direta ou indiretamente, agindo com dolo, culpa ou negligência para causar a impossibilidade de concluir a presente promessa, poderá a **PROMITENTE VENDEDORA** restituir ao **PROMITENTE COMPRADOR** a quantia recebida a título de sinal, apenas após o imóvel ser vendido a um terceiro e ter quitado a totalidade do pagamento do preço então ajustado ou até em 60 dias, o que ocorrer primeiro.

## **10. DESPESAS PARA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL**

Ficarão sob a responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA** as despesas com Imposto de Transmissão Inter-Vivos - ITBI, com registro de contrato e com taxa bancaria (Caixa Econômica Federal), conforme as condições a seguir:

- a. Pagamento integral (100%) de registro caso se trate do primeiro imóvel do **PROMITENTE COMPRADOR**;
- b. Pagamento parcial (50%) de registro caso o **PROMITENTE COMPRADOR** já possua outros imóveis;

**Parágrafo Único:** Em qualquer das hipóteses acima ficará o **PROMITENTE COMPRADOR** responsável pela documentação e pagamentos de despesas necessários à aquisição do imóvel, custas cartorárias e honorários de despachante, entre outras.

## **11. DIVULGAÇÃO DE PLACA ALUSIVA DO EMPREENDIMENTO**

É facultada à **PROMITENTE VENDEDORA** colocar placa alusiva do empreendimento de sua marca, em caráter definitivo em local por ele escolhido.

## **12. DA VENDA DO EMPREENDIMENTO**

Até a venda da última unidade do empreendimento, a **PROMITENTE VENDEDORA**, ou empresa por ela contratada, poderá manter nas casas um plantão de vendas, bem como cartazes, faixas, placas e luminosos destinados à respectiva comercialização,

## **13. DA DIVULGAÇÃO E PROPAGANDA DO EMPREENDIMENTO**

Todos os equipamentos, móveis, armários e demais sugestões de decoração constantes nas perspectivas, layouts, folders e de todos os materiais de propaganda e promoção, não fazem parte do contrato de aquisição deste imóvel.

## **14. DA GARANTIA DO EMPREENDIMENTO**

A **PROMITENTE VENDEDORA** responde durante o prazo de cinco anos, pela solidez e segurança da **UNIDADE AUTÔNOMA**, conforme estabelece o artigo 618 do Código Civil. Todavia, como também estabelece o parágrafo único do dispositivo em foco, decairá do direito assegurado neste artigo o **PROMITENTE COMPRADOR** que não propuser a ação contra a **PROMITENTE VENDEDORA**, nos 180 (cento e oitenta) dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito. Além disso, a garantia oferecida pela construtora será considerada perdida nas seguintes situações:

1. Não for observado pelo **PROMITENTE COMPRADOR** o que dispõe a NBR 5674 – Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;
2. Se, nos termos do Art. 393 e seu Parágrafo Único do Código Civil Brasileiro, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a continuidade da garantia concedida;
3. Se for executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio **PROMITENTE COMPRADOR** ou usuário;
4. Se houver danos por mau uso, ou não forem respeitados os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estrutura (defeitos ou erros decorrentes de negligência, imprudência ou imperícia do **PROMITENTE COMPRADOR**, de seus empregados ou prepostos);
5. Se o **PROMITENTE COMPRADOR** não permitir o acesso do profissional destacado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, nas dependências de sua unidade, para proceder à vistoria técnica;
6. Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do **PROMITENTE COMPRADOR**.

**Parágrafo Único:** Fica claro que a garantia não se refere ao desgaste natural do imóvel e das suas partes pelo período aprezado, dentre os quais podemos citar: desgaste em

pintura e/ou verniz; vazamentos/infiltrações decorrentes de desgaste; ferrugem; desgaste em interruptores, tomadas, torneiras e ferragens; riscos e/ou manchas em pisos e paredes; desgaste em janelas e vidros; infestação por insetos ou outras pragas; etc. Cabe ao **PROMITENTE COMPRADOR** assegurar a perfeita manutenção da sua **UNIDADE AUTÔNOMA**, garantindo a sua conservação.

#### **15. DA CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DESTE CONTRATO**

É expressamente vedado ao **PROMITENTE COMPRADOR** alienar ou transferir a qualquer título, os direitos decorrentes deste instrumento, salvo com prévia e expressa anuência da **PROMITENTE VENDEDORA**, e desde que:

- I) Esteja em dia com todas as obrigações contratadas;
- II) O novo adquirente seja financeiramente idôneo, devendo apresentar toda documentação para a aprovação de seu cadastro, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**;
- III) Cabe ao **PROMITENTE COMPRADOR** o pagamento de todas as despesas demandada deste ato.

#### **16. IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE**

O presente compromisso é irrevogável e irretratável, obrigando-se não só as partes contratantes, mas também seus herdeiros e sucessores de ambos os lados ao cumprimento de todas as cláusulas aqui firmadas. Não obstante, o seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, poderá ser rescindido por inadimplemento das obrigações assumidas pelas partes contratantes.

#### **17. DO FORO**

Os contratantes elegem o Foro da Comarca de Fortaleza, Estado do Ceará, para dirimir as questões acaso surgidas em decorrência deste contrato, com renúncia a qualquer outro, mesmo que seja privilegiado.

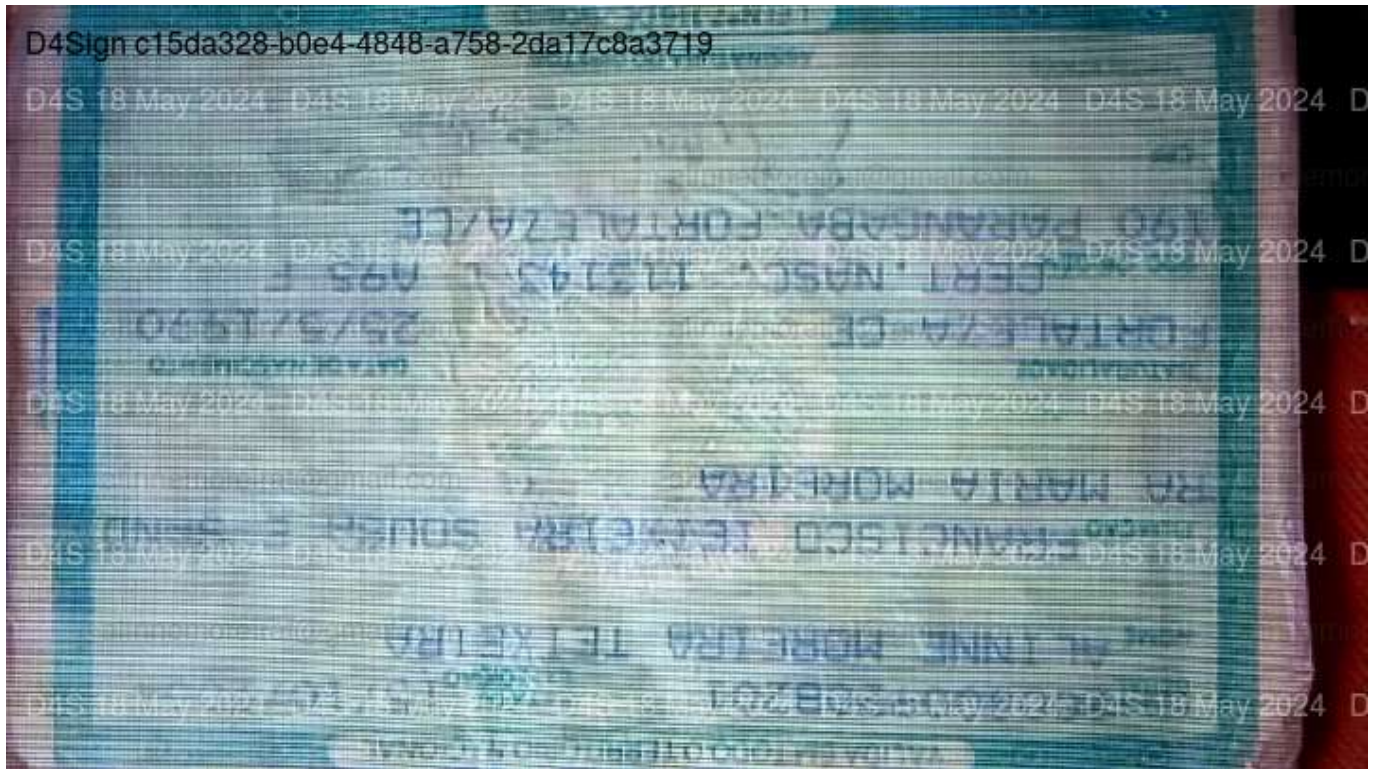
E por terem assim ajustados e contratados, firmam as partes este instrumento, em duas (02) vias de igual teor e forma, na presença de duas (02) testemunhas idôneas, abaixo nomeadas, que também o assinam.

Maracanaú/CE, 17 de Maio de 2024.

---

ROYAL PARK RESIDENCIAL.  
Av. 16 de agosto n 110 - Pau Serrado, Maracanaú/CE - CEP: 61912-045  
Tel. (85) 98204-8951 - whatsapp / royalparkspe@gmail.com  
CNPJ: 52.298.595/0001-07

Signatário **ALINNE MOREIRA TEIXEIRA** (alinnemoreirat@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



Signatário **ALINNE MOREIRA TEIXEIRA** (alinnemoreirat@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



405A - ALINNE MOREIRA TEIXEIRA docx  
Código do documento c15da328-b0e4-4848-a758-2da17c8a3719



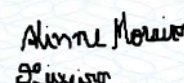
## Assinaturas



Roberto Kelsen De Azevedo Vasconcelos Filho  
kelsenav@gmail.com  
Assinou



ALINNE MOREIRA TEIXEIRA  
alinnemoreirat@gmail.com  
Assinou e apresentou documento com foto



## Eventos do documento

### 18 May 2024, 12:58:16

Documento c15da328-b0e4-4848-a758-2da17c8a3719 **criado** por ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO (2b7128a9-fef9-4671-8596-288825668474). Email:kelsenav@gmail.com. - DATE\_ATOM: 2024-05-18T12:58:16-03:00

### 18 May 2024, 12:58:34

Assinaturas **iniciadas** por ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO (2b7128a9-fef9-4671-8596-288825668474). Email: kelsenav@gmail.com. - DATE\_ATOM: 2024-05-18T12:58:34-03:00

### 19 May 2024, 13:11:37

ALINNE MOREIRA TEIXEIRA **Assinou** - Email: alinnemoreirat@gmail.com - IP: 191.6.14.70 (70-14-6-191.wirelink.com.br porta: 18780) - Documento de identificação informado: 023.683.993-48 - DATE\_ATOM: 2024-05-19T13:11:37-03:00

### 19 May 2024, 14:33:11

ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO **Assinou** (2b7128a9-fef9-4671-8596-288825668474) - Email: kelsenav@gmail.com - IP: 181.233.71.56 (181.233.71.56 porta: 27352) - [Geolocalização: -3.767282 -38.4946437](#) - Documento de identificação informado: 600.147.493-19 - DATE\_ATOM: 2024-05-19T14:33:11-03:00

## Hash do documento original

(SHA256):6f34df6b9016fed22cdebd103ae51f9f91f69002d16fd9d0c845436bdae5609  
(SHA512):d93940304c864a02a7896c2387edc528fb457233b6774ae99ad3720e6358dae60fdb9e4c642e25b7d174f1925bb99ce0f5075bef52243ddc30b742d5cf7aed8

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**

## CONFISSÃO E PARCELAMENTO DE DÍVIDA COM GARANTIA DE AVALISTA

**CREDOR: ROYAL PARK RESIDENCIAL**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Av. Dezesesseis de Agosto, n 110 - Luzardo Viana, Maracanau (CE), CEP 61912- 045, inscrita no CNPJ sob o N° 52.298.595/0001-07, neste ato representada por ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO, brasileiro, eng° civil, inscrito no CREA-CE N° 51443-D e no CPF N° 600.147.493-19, residente e domiciliado em Fortaleza (CE).

Contatos: (85) 99277-8532 / email: [royalparkspe@gmail.com](mailto:royalparkspe@gmail.com)

**DEVEDOR: ALINNE MOREIRA TEIXEIRA**, brasileira, solteira, inscrito no CPF sob o n° 023.683.993- 48, portador do RG n° 2004009208201 SSP- CE, residente(s) e domiciliado(s) na Rua Maria Lúcia Nunes da Silva, 99 -Novo Maranguape II-Maranguape/CE, - CEP: 61.944.237, doravante denominados PROMITENTE COMPRADOR;

Email: [alinnemoreirat@gmail.com](mailto:alinnemoreirat@gmail.com)

Telefone: (85) 992348997

**As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Confissão e parcelamento de Dívida com Garantia, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.**

### 1. DO OBJETO

1.1 Por esta Confissão e na melhor forma de direito, o DEVEDOR confessa dever, em favor do CREDOR, em razão do Contrato supramencionado, como quantia líquida, certa e exigível do saldo devedor constante no INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA no valor de **R\$ 34.564,00 (Trinta e quatro mil quinhentos e sessenta e quatro reais) ("Dívida")** que será cobrada em **40 (Quarenta) parcelas, reajustados anualmente pela variação do IGPM/FGV acrescidos de juros de 1% a.m ACUMULADOS a partir do habite-se (26/06/2024), conforme simulação de tabela abaixo:**

PARCELA	DATA	VALOR*
1	17/06/2024	R\$ 864,10
2	17/07/2024	R\$ 864,10
3	17/08/2024	R\$ 864,10
4	17/09/2024	R\$ 864,10
5	17/10/2024	R\$ 21.869,10
6	17/11/2024	R\$ 864,10
7	17/12/2024	R\$ 864,10
8	17/01/2025	R\$ 864,10
9	17/02/2025	R\$ 864,10
10	17/03/2025	R\$ 864,10
11	17/04/2025	R\$ 864,10

12	17/05/2025	R\$ 864,10
13	17/06/2025	R\$ 864,10
14	17/07/2025	R\$ 864,10
15	17/08/2025	R\$ 864,10
16	17/09/2025	R\$ 864,10
17	17/10/2025	R\$ 864,10
18	17/11/2025	R\$ 864,10
19	17/12/2025	R\$ 439,17

**IMPORTANTE: Os valores acima contemplam apenas os juros fixos de 1% ao mês exceto os mês que já possui índice de correção, sendo apenas uma simulação, já que o índice IGPM é divulgado apenas dia 07 de cada mês.**

**O IGPM/FGV será acrescida mensalmente ao saldo devedor, com base no índice do mês vigente da parcela e, somente quando a variação for positiva.**

**Há a opção do cliente optar por INCC/FGV como índice de reajuste, sendo de sua livre escolha.**

1.2 Desde já, acordam as partes que a cobrança da dívida será feita pela empresa **ESTAFOR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ nº 40.033.972/0001-15), cujo custo do boleto bancário será incluído no boleto. O DEVEDOR poderá isentar-se do custo da cobrança caso opte por efetuar o pagamento diretamente na sede da empresa, localizada na Rua Ary Barroso, nº 70 / sala 407 / torre 1 – Papicu, Fortaleza/CE, mediante agendamento prévio, através dos contatos (85) 3052-4977 / (85) 99985-4977 (whatsapp) / [imóveis@estafor.com.br](mailto:imóveis@estafor.com.br)

1.3 Em caso de atraso no pagamento de quaisquer das parcelas previstas nesta Cláusula, o débito será acrescido de multa moratória de 2,00% sobre o seu valor total, de juros de mora de 1,00% ao mês contados dia a dia, além de honorários advocatícios de 10,00% sobre o valor total do débito se administrativa a cobrança e de 20,00% se judicial.

1.4 Não obstante a penalidade prevista acima, a critério exclusivo do CREDOR, o não pagamento de qualquer uma das parcelas pelo DEVEDOR nos prazos acordados, promoverá o vencimento antecipado de todas as parcelas vincendas, com a incidência de cláusula penal de 20 % (vinte por cento) sobre o saldo remanescente.

## 2. NATUREZA JURÍDICA

2.1. O presente negócio jurídico é celebrado em caráter de absoluta irretratabilidade e irrevogabilidade, não admitindo arrependimento das Partes.

## 3. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Declaram as Partes que aceitam a presente Confissão nos exatos termos e condições em

que se acha redigido, por traduzir fielmente as suas vontades e o que realmente haviam acordado, razão pela qual se obrigam a cumpri-lo, a qualquer tempo, por si e/ou por seus herdeiros ou sucessores.

3.2. As Partes garantem que esta Confissão não viola quaisquer obrigações por elas assumidas perante terceiros.

3.3. Declaram as partes que em caso de não pagamento do valor mencionado na Cláusula 1, o CREDOR poderá protestar o DEVEDOR, inclusive inclui-lo nos órgãos de proteção ao crédito, sem prejuízo de cobrança das demais penalidades previstas naquela Cláusula.

3.4. O AVALISTA se declara garantidor solidário do pagamento das quantias mencionadas na Cláusula 1, cuja quantia e condições afirma estar ciente e de acordo.

#### **4. DISPOSIÇÕES GERAIS**

4.1. Os termos e disposições deste instrumento prevalecerão sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos anteriores entre as Partes, expressos ou implícitos, referentes às condições neles estabelecidas.

4.2. Os direitos e obrigações das Partes decorrentes deste instrumento não poderão ser transferidos nem cedidos a terceiros, no todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento por escrito de ambas as demais Partes.

4.3. Este instrumento somente poderá ser alterado por documento escrito assinado por todas as Partes.

4.4. A invalidade ou a inexecutabilidade de uma ou mais disposições deste instrumento não afetará a validade ou a executabilidade de qualquer outra disposição deste, sendo certo que este será interpretado em todos os aspectos como se essas disposições inválidas ou inexequíveis fossem omitidas.

4.5. Qualquer concessão ou tolerância pelo não cumprimento de qualquer obrigação relacionada a este Instrumento Particular por uma das Partes, será considerada mera liberalidade, não constituindo em novação, precedente invocável, alteração tácita de seus termos, renúncia de direitos e nem direito adquirido pela outra Parte.

#### **5. DO FORO**

5.1. Fica eleito, de comum acordo, o foro da Comarca de Fortaleza/CE, como único competente para dirimir qualquer pendência decorrente do presente Instrumento, com expressa renúncia a todo

e qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, assim, justos e contratados, as Partes, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, firmam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, que dele possam decorrer todos os efeitos de direito.

Maracanaú/CE, 10 de novembro de 2024.

## DEMONSTRATIVO DE SIMULAÇÃO DE PARCELAMENTO

N	Mês	IGPM pos habite-se	1% ao mês	Total %	Parcela	Saldo devedor
1	17/07/2024	0,61%	1,00%	1,61%	1.728,20	R\$ 33.364,46
2	17/08/2024	0,29%	1,00%	1,29%	864,10	R\$ 32.919,61
3	17/09/2024	0,62%	1,00%	1,62%	864,10	R\$ 32.574,81
4	17/10/2024	1,52%	1,00%	2,52%	21.869,10	R\$ 10.975,49
5	17/11/2024		1,00%	1,00%	864,10	R\$ 10.212,51
6	17/12/2024		1,00%	1,00%	864,10	R\$ 9.441,89
7	<b>17/01/2025</b>		<b>1,00%</b>	<b>1,00%</b>	<b>864,10</b>	<b>R\$ 8.663,57</b>
8	17/02/2025		1,00%	1,00%	864,10	R\$ 7.877,46
9	17/03/2025		1,00%	1,00%	864,10	R\$ 7.083,50
10	17/04/2025		1,00%	1,00%	864,10	R\$ 6.281,59
11	17/05/2025		1,00%	1,00%	864,10	R\$ 5.471,67
12	17/06/2025		1,00%	1,00%	864,10	R\$ 4.653,64
13	17/07/2025		1,00%	1,00%	864,10	R\$ 3.827,44
14	17/08/2025		1,00%	1,00%	864,10	R\$ 2.992,97
15	17/09/2025		1,00%	1,00%	864,10	R\$ 2.150,16
16	17/10/2025		1,00%	1,00%	864,10	R\$ 1.298,92
17	17/11/2025		1,00%	1,00%	864,10	R\$ 439,17
18	17/12/2025		1,00%	1,00%	439,17	R\$ 0,00

Signatário **Alinne Moreira Teixeira** (alinnemoreirat@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



Signatário **Alinne Moreira Teixeira** (alinnemoreirat@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



2024 11 - ALINNE MOREIRA TEIXEIRA 405A docx

Código do documento 3cb4ea41-5047-46bf-970b-970b1e4aa0d1



## Assinaturas



Roberto Kelsen De Azevedo Vasconcelos Filho  
kelsenav@gmail.com  
Assinou



Alinne Moreira Teixeira  
alinnemoreirat@gmail.com  
Assinou e apresentou documento com foto

## Eventos do documento

### 10 Nov 2024, 10:41:04

Documento 3cb4ea41-5047-46bf-970b-970b1e4aa0d1 **criado** por ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO (2b7128a9-fef9-4671-8596-288825668474). Email:kelsenav@gmail.com. - DATE\_ATOM: 2024-11-10T07:41:04-03:00

### 10 Nov 2024, 10:41:39

Assinaturas **iniciadas** por ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO (2b7128a9-fef9-4671-8596-288825668474). Email: kelsenav@gmail.com. - DATE\_ATOM: 2024-11-10T07:41:39-03:00

### 06 Dec 2024, 13:09:03

ALINNE MOREIRA TEIXEIRA **Assinou** - Email: alinnemoreirat@gmail.com - IP: 181.191.168.107 (181-191-168-107.grafnet.com.br porta: 61666) - [Geolocalização: -3.8619259 -38.6539899](#) - Documento de identificação informado: 023.683.993-48 - DATE\_ATOM: 2024-12-06T10:09:03-03:00

### 07 Dec 2024, 17:36:44

ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO **Assinou** (2b7128a9-fef9-4671-8596-288825668474) - Email: kelsenav@gmail.com - IP: 168.90.7.194 (168.90.7.194.isp.connectja.com.br porta: 40864) - [Geolocalização: -3.7779654 -38.5000926](#) - Documento de identificação informado: 600.147.493-19 - DATE\_ATOM: 2024-12-07T14:36:44-03:00

## Hash do documento original

(SHA256):6429987484aac7c9aa5e5b2d4bf193859dcf388714e0e2f7826210c815a787d2

(SHA512):8192196410634874b8b78cf226b8c7d8816251fcd29ff292779ef0201bfc2f3febb606b48076583fc9eac3a7f61895b317977cd8d557f9e96286c440a10b564e

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**

**Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL**

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.



Ministério da Economia  
Secretaria de Governo Digital  
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração  
Secretaria do Desenvolvimento Econômico

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)

Código da Natureza Jurídica

Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio

2062

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado do Ceará

Nome: ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA

(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº FCN/REMP



CEB2300277017

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	090			CONTRATO

MARACANAU

Local

22 Setembro 2023

Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

Telefone de Contato: \_\_\_\_\_

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

DECISÃO SINGULAR

DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

SIM

SIM

Processo em Ordem À decisão

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

NÃO \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Data

Responsável

NÃO \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Data

Responsável

\_\_\_\_\_  
Responsável

DECISÃO SINGULAR

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

\_\_\_\_\_  
Responsável

DECISÃO COLEGIADA

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

Vogal

Vogal

Vogal

Presidente da \_\_\_\_\_ Turma

OBSERVAÇÕES



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 23202662798 em 25/09/2023 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 231607661 - 25/09/2023. Autenticação: 348331CA120B9358DCD17C4E14D12D050B6680. CAROLINA PRICE EVANGELISTA MONTEIRO - Presidente. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 23/160.766-1 e o código de segurança b3ga Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 25/09/2023 por CAROLINA PRICE EVANGELISTA MONTEIRO Presidente.





# JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO CEARÁ

## Registro Digital

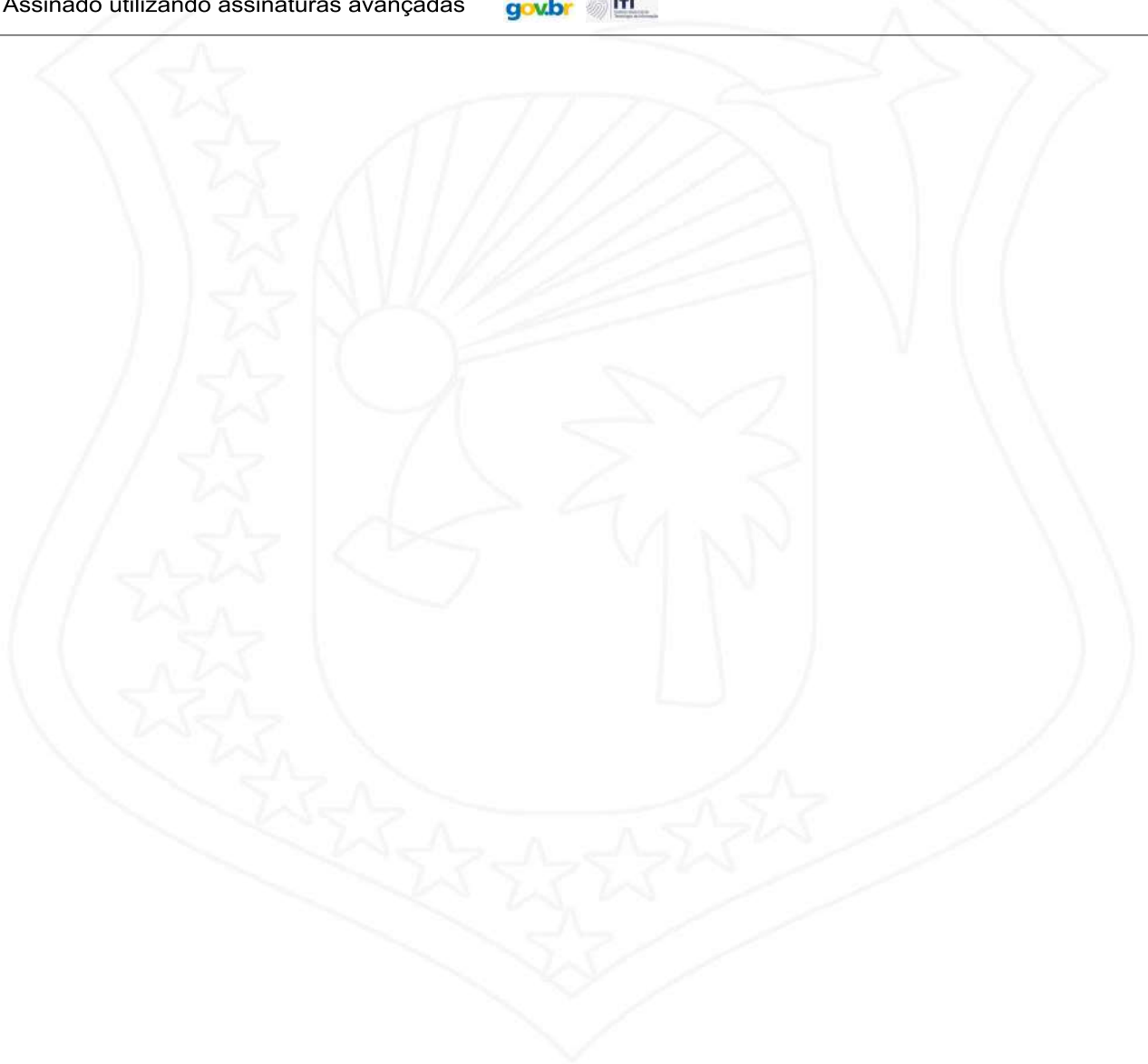
### Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/160.766-1	CEB2300277017	22/09/2023

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	22/09/2023

Assinado utilizando assinaturas avançadas  

Junta Comercial do Estado do Ceará



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 23202662798 em 25/09/2023 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 231607661 - 25/09/2023. Autenticação: 348331CA120B9358DCD17C4E14D12D050B6680. CAROLINA PRICE EVANGELISTA MONTEIRO - Presidente. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 23/160.766-1 e o código de segurança b3ga Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 25/09/2023 por CAROLINA PRICE EVANGELISTA MONTEIRO Presidente.

## **CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEADE DE PROPÓSITO ESPECIFICO DENOMINADA ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA**

**ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, brasileiro, nascido em 29 de novembro de 1989 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado em regime de comunhão universal de bens, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº 60014749319 e documento de identidade sob o nº 2002002354621, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Ceará, residente e domiciliado na Rua Doutor Marlio Fernandes, nº 430, apto 702, bairro Guararapes, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60810-025, Constitui uma Sociedade de Propósito Especifico LTDA, mediante as cláusulas e condições seguintes:

### **Cláusula Primeira: Da denominação social e da sede**

A Sociedade denomina-se **ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA**, com nome fantasia **ROYAL PARK RESIDENCIAL**, tem Sua sede, localizada na Rua 16 de agosto, nº 110, bairro Pau-Serrado, Maracanaú/CE, CEP 61912-045.

### **Cláusula Segunda: Do Objeto Social**

A Sociedade tem por objetivo social especifico a construção de empreendimentos imobiliários, a serem construídos em Um Terreno no Loteamento SERRA AZUL, situado no lugar Pau Serrado, neste Município constituído pelos lotes um (01), dois (02), três (03), quatro (04), cinco (05), seis (06), sete (07), oito (08), nove (09) e dez (10) da quadra numero dezoito (18), medindo sessenta e dois metros (62m00) de frente e fundos, por sessenta e dois metros (60m00) de extensão na laterais, com uma área de 3.720,00m<sup>2</sup>, com as extremas e dimensões seguintes; - AO NASCENTE, frente, dos lotes 01,03,05,07 a 09, com a Avenida Central, onde mede sessenta e dois metros (62m00); AO POENTE, frente, dos lotes 02,04,06,08 e 10, com a Rua 206, onde mede sessenta e dois metros (62m00); AO NORTE, lado esquerdo, do lote (01) e lado direito do lote dois (02), com a Rua 109, onde mede sessenta metros (60m00); e, AO SUL, lado direito do lote 09 e lado esquerdo do lote 10, com os lotes (11) e (12) da mesma quadra, onde mede sessenta metros (60m00) da



Matricula 15.753 do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Maranguape-Ce, compreendendo, inclusive, a Incorporação de empreendimentos imobiliários CNAE 4110-7/00, Construção de edifícios (CNAE 4120-4/00) e compra e venda de imóveis, (CNAE 6810-2/01).

### **Cláusula Terceira: Prazo de Duração**

O prazo de duração da sociedade é de 72 (setenta e dois) meses ou até a consecução de seu objeto social específico, e suas atividades terão início logo após o ato do registro do presente Instrumento na Junta Comercial do Estado do Ceará JUCEC.

### **Cláusula Quarta: Do Capital Social**

O Capital Social da Sociedade da sociedade limitada unipessoal é de R\$ 50.000 (cinquenta mil), dividido em 50.000 (cinquenta mil) quotas de capital, pelo valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, já totalmente subscritas e integralizadas neste ato, em moeda corrente do país pelo sócio único **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, em moeda corrente do país.

**Parágrafo Primeiro** – A responsabilidade do sócio único é solidária e limitada à importância total do capital social integralizado, nos termos do artigo 1.052, da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, respondendo solidariamente pela integralização do capital social da sociedade limitada unipessoal.

**Parágrafo Segundo** – Sobre as quotas acima, pesa a cláusula restritiva de incomunicabilidade e impenhorabilidade

### **Cláusula Quinta: Administração**

Fica investida na função de administrador da sociedade limitada unipessoal o sócio único **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na empresa, judicial e extrajudicial, podendo praticar todos



os atos compreendidos no objeto, sempre de interesse da empresa, autorizado o uso do nome empresarial, bem como onerar e/ou alienar bens móveis e imóveis da empresa em operações junto aos bancos públicos e privados, independente de autorizações futuras em atas isoladas inclusive endosso, fiança e aval.

**Parágrafo Primeiro** – Faculta-se ao sócio único administrador, nos limites de seus poderes, constituir procuradores em nome da sociedade, devendo ser especificados no instrumento de mandato, os atos e operações que poderão praticar e a duração do mandato, que, no caso de mandato judicial, poderá ser por prazo indeterminado.

**Parágrafo Segundo** – Poderão ser designados administradores não sócios, na forma prevista no artigo 1.061 da lei nº 10.406/2002.

**Parágrafo Terceiro** – O uso da denominação social é privativo do administrador, os qual responde solidária e ilimitadamente por culpa ou dolo, pelos atos praticados contra este ato constitutivo ou determinações da Lei.

#### **Cláusula Sexta: Declaração dos administradores**

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

#### **Cláusula Sétima: Remuneração dos administradores**

O administrador retirará ou terá creditada em suas contas, quantias que forem deliberadas pelo sócio administrador a título de remuneração, dentro dos limites permitidos pela legislação do imposto de renda.



## Cláusula Oitava: Restrições concernentes às quotas

As quotas do capital são indivisíveis em relação à Sociedade e são gravadas com cláusulas de "incomunicabilidade" e "impenhorabilidade". Outrossim, tanto as quotas sociais quanto os direitos de subscrição somente poderão ser cedidos ao sócio administrador, gratuita ou onerosamente, mediante resolução das cláusula estabelecidas no acordo de sócios, celebrado entre as partes.

**Parágrafo primeiro:** Ocorrendo dissolução da sociedade conjugal em que o sócio seja parte na respectiva ação, é vedado o ingresso do ex-cônjuge na Sociedade, caso em que o sócio titular das quotas deverá assegurar a manutenção da incomunicabilidade do direito de participação e de administração na Sociedade, como determina o caput desta cláusula. Na hipótese de isso não ser possível proceder, as quotas do referido sócio serão liquidadas, apurando-lhe os haveres pertinentes, resolvendo-se a Sociedade em relação ao mesmo, liquidando-se o valor apurado, a quem de direito, por meio de balanço patrimonial levantado especificamente para o fim, sendo que, nesse balanço, os bens imóveis da Sociedade serão trazidos pelo valor de mercado.

**Parágrafo Segundo:** A reavaliação dos imóveis da sociedade ao valor de mercado, para os fins descritos no parágrafo anterior, será realizada por empresa especializada ou três corretores de imóveis contratados para tal fim, escolhidos por votos dos sócios que representem a maioria absoluta do capital social. No caso de valores divergentes entre as avaliações apresentadas, será considerada a média dos valores apresentados.

**Parágrafo Terceiro:** O sócio único não poderá caucionar, gravar, nomear à penhora ou empregar em qualquer transação as suas quotas, no todo ou em parte, sem prévia deliberação mediante votos correspondentes à maioria do capital social.

## Cláusula Nona: Demonstrações Financeiras

Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, será procedido à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo ao sócio único, os lucros ou perdas apuradas.



**Parágrafo Único** – Fica a sociedade autorizada a distribuir antecipadamente lucros do exercício, com base em levantamento de balanço intermediário, observada a reposição de lucros quando a distribuição afetar o capital social, conforme estabelece o artigo 1.059 da Lei nº 10.406/2002.

#### **Cláusula Décima: Insolvência, Morte, Interdição e Retirada**

Falecendo ou interditado o sócio único da sociedade, a empresa continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores do incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes, o valor de seus haveres será apurado, liquidado com base na situação patrimonial da empresa, à data da resolução remanescente será integralmente levantado.

#### **Cláusula Décima Primeira: Desimpedimento**

O sócio único declara para todos os efeitos legais, que não está impedido, nos termos da lei e da cláusula sexta deste contrato, de exercer a atividade que lhes competem neste instrumento, em virtude de condenação criminal ou qualquer tipo de impedimento.

#### **Cláusula Décima Segunda: Deliberações Sociais**

Com exceção das regras especiais previstas neste instrumento, o sócio administrador tem Autonomia total para decisões administrativas e estratégicas da SPE.

#### **Cláusula Décima Terceira: Dissolução e Liquidação**

A Sociedade somente se dissolverá nos seguintes casos:

- a) Após cumprido seu objetivo específico constante na Cláusula Segunda deste instrumento;
- b) Deliberação do sócio administrador respeitando o acordo de sócios.

**Parágrafo Único:** Se a Sociedade vier a ser liquidada, o patrimônio social será rateado conforme o que determina o acordo de sócios celebrado entre as partes.



## Cláusula Décima Quarta: Do Foro

Para todas as questões oriundas deste contrato, fica desde já eleito o foro de Maracanaú, Estado do Ceará com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por está assim decidido assina o presente instrumento em via única para registro e arquivamento na Junta Comercial do Estado do Ceará.

Maracanaú, 13 de Setembro de 2023

---

**ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS**

**FILHO**

**Sócio Administrador**





# JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO CEARÁ

## Registro Digital

### Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/160.766-1	CEB2300277017	22/09/2023

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
390.372.583-87	CLAUDIO RICARDO COELHO MONTENEGRO	25/09/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	22/09/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Junta Comercial do Estado do Ceará



VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 2002002354621 DATA DE EXPEDIÇÃO 18/12/2014

NOME ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO

FILIAÇÃO ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS REGINA LÚCIA LOUSADA VASCONCELOS

NATURALIDADE FORTALEZA - CE DATA DE NASCIMENTO 29/11/1989

DOC. ORIGEM CERT. NASCIMENTO - CARTÓRIO: 1 ZONA TERMO: 126799 FOLHA: 06V LIVRO: A-108 FORTALEZA - CE CPF: 600.147.493-19

ASSINATURA DO TITULAR

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO CEARÁ SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA E DEFESA SOCIAL PERÍCIA FORENSE DO ESTADO DO CEARÁ COORDENADORIA DE IDENTIFICAÇÃO HUMANA E PERÍCIAS BIOMÉTRICAS

Polgar Direito

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

FOTOCÓPIA CONFERE COM O ORIGINAL.

3 JUL. 2015

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

CLÁUDIO MARTINS TABELIÃO

JOSÉ MACEDO DA SILVA Tabelião Substituto

FOTOCÓPIA CONFERE ORIGINAL.

3 JUL. 2015

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

CLÁUDIO MARTINS TABELIÃO

JOSÉ MACEDO DA SILVA Tabelião Substituto

Cartão de uso pessoal e intransferível. Deve ser apresentado junto com um documento de identidade.

Emissão Junho/2007

CORREIOS

MINISTÉRIO DA FAZENDA Secretaria da Receita Federal

CPF

Cadastro de Pessoas Físicas

Número de Inscrição 600.147.493-19

Nome ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO

Nascimento 29/11/1989

FOTOCÓPIA CONFERE ORIGINAL.

3 JUL. 2015

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

CLÁUDIO MARTINS TABELIÃO

JOSÉ MACEDO DA SILVA Tabelião Substituto

FOTOCÓPIA CONFERE ORIGINAL.

3 JUL. 2015

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

CLÁUDIO MARTINS TABELIÃO

JOSÉ MACEDO DA SILVA Tabelião Substituto





# JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO CEARÁ

## Registro Digital

Anexo

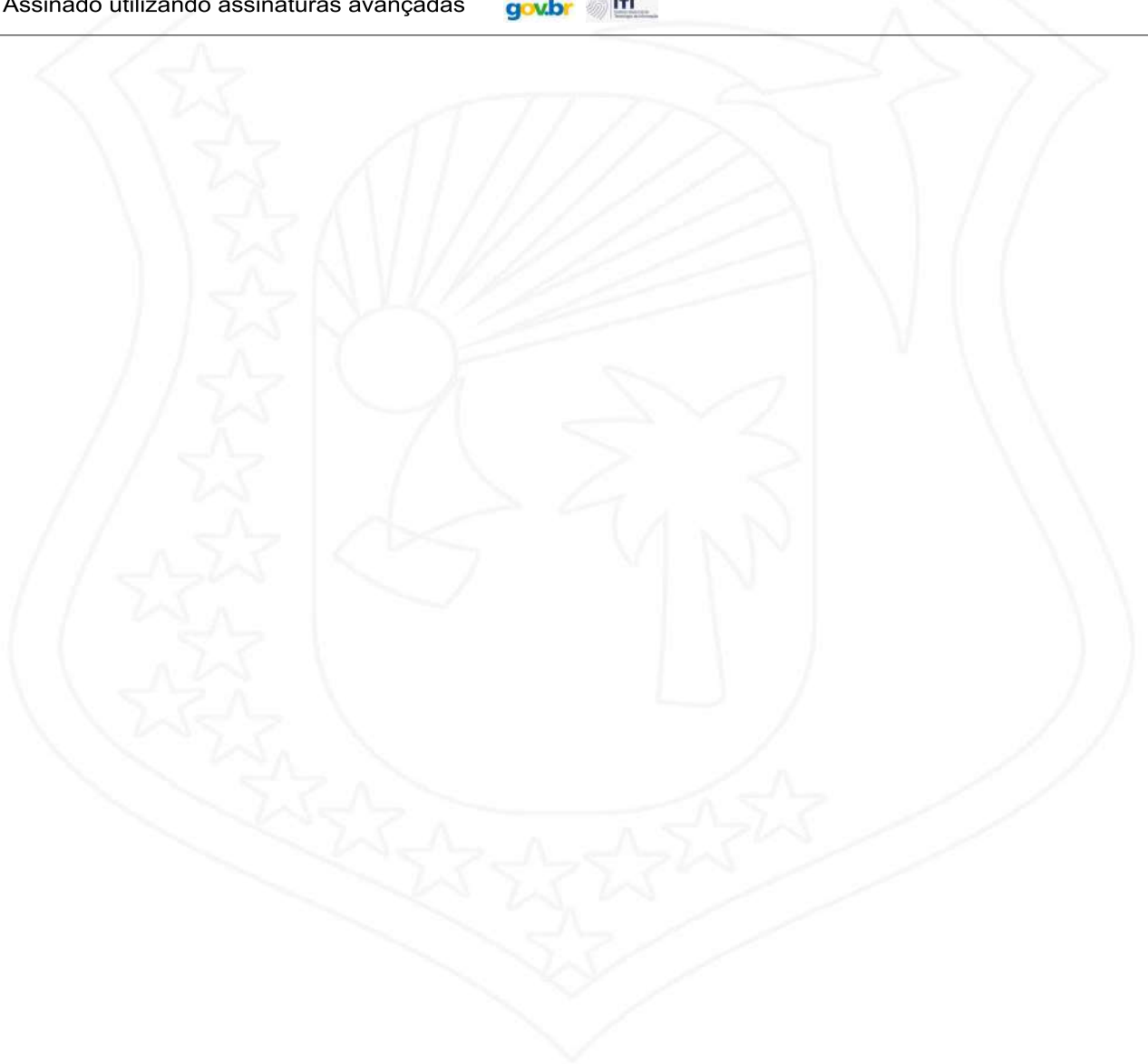
Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/160.766-1	CEB2300277017	22/09/2023

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	22/09/2023

Assinado utilizando assinaturas avançadas



Junta Comercial do Estado do Ceará



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 23202662798 em 25/09/2023 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 231607661 - 25/09/2023. Autenticação: 348331CA120B9358DCD17C4E14D12D050B6680. CAROLINA PRICE EVANGELISTA MONTEIRO - Presidente. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 23/160.766-1 e o código de segurança b3ga Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 25/09/2023 por CAROLINA PRICE EVANGELISTA MONTEIRO Presidente.

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO(S) DOCUMENTO(S) ANEXO(S)  
REGISTRO DIGITAL

Eu, ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO, BRASILEIRA, CASADO, ENGENHEIRO , DATA DE NASCIMENTO 19/11/1989, RG N° 2002002354621 SSP-CE, CPF 600.147.493-19, RUA DOUTOR MARLIO FERNANDES, N° 430, APT 702, BAIRRO GUARARAPES, CEP 60810-025, FORTALEZA - CE, DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, que os documentos apresentados digitalizados ao presente protocolo de registro digital na Junta Comercial, sem possibilidade de validação digital, SÃO VERDADEIROS E CONFEREM COM OS RESPECTIVOS ORIGINAIS.

Fortaleza, 22 de setembro de 2023.

---

ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO  
Assinatura Eletrônica Avançada



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 23202662798 em 25/09/2023 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 231607661 - 25/09/2023. Autenticação: 348331CA120B9358DCD17C4E14D12D050B6680. CAROLINA PRICE EVANGELISTA MONTEIRO - Presidente. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 23/160.766-1 e o código de segurança b3ga Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 25/09/2023 por CAROLINA PRICE EVANGELISTA MONTEIRO Presidente.

pág. 12/15





## TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL





Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, de NIRE 2320266279-8 e protocolado sob o número 23/160.766-1 em 25/09/2023, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 23202662798, em 25/09/2023. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador David Fontenele Cesar.

Certifica o registro, a Presidente, CAROLINA PRICE EVANGELISTA MONTEIRO. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucec.ce.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.



### Capa de Processo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	22/09/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

### Documento Principal

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	22/09/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
390.372.583-87	CLAUDIO RICARDO COELHO MONTENEGRO	25/09/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

### Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	22/09/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

### Declaração Documento(s) Anexo(s)

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	22/09/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Data de início dos efeitos do registro (art. 36, Lei 8.934/1994): 13/09/2023



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucec](https://portalservicos.jucec.ce.gov.br) informando o número do protocolo 23/160.766-1.





Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantil - SINREM  
Governador do Estado do Ceará  
Secretaria de Estado da Fazenda do Estado do Ceará  
Junta Comercial do Estado do Ceará

## TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL



Documento assinado eletronicamente por David Fontenele Cesar, Servidor(a) Público(a), em 25/09/2023, às 10:51.



Junta Comercial do Estado do Ceará



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucec](http://portal.de.servicos.da.jucec) informando o número do protocolo 23/160.766-1.



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 23202662798 em 25/09/2023 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 231607661 - 25/09/2023. Autenticação: 348331CA120B9358DCD17C4E14D12D050B6680. CAROLINA PRICE EVANGELISTA MONTEIRO - Presidente. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 23/160.766-1 e o código de segurança b3ga Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 25/09/2023 por CAROLINA PRICE EVANGELISTA MONTEIRO Presidente.

pág. 14/15



# JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO CEARÁ

Registro Digital

O ato foi assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
906.224.643-53	CAROLINA PRICE EVANGELISTA MONTEIRO

Junta Comercial do Estado do Ceará

Fortaleza, segunda-feira, 25 de setembro de 2023



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 23202662798 em 25/09/2023 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 231607661 - 25/09/2023. Autenticação: 348331CA120B9358DCD17C4E14D12D050B6680. CAROLINA PRICE EVANGELISTA MONTEIRO - Presidente. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 23/160.766-1 e o código de segurança b3ga Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 25/09/2023 por CAROLINA PRICE EVANGELISTA MONTEIRO Presidente.



Ministério da Economia  
Secretaria de Governo Digital  
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração  
Secretaria do Desenvolvimento Econômico

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)

23202662798

Código da Natureza Jurídica

2062

Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado do Ceará

Nome: ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA

(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº FCN/REMP



CEN2325688508

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	002			ALTERACAO
		051	1	CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO
		2001	1	ENTRADA DE SOCIO/ADMINISTRADOR
		2003	1	ALTERACAO DE SOCIO/ADMINISTRADOR

MARACANAU  
Local

24 Novembro 2023  
Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

Telefone de Contato: \_\_\_\_\_

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

DECISÃO SINGULAR

DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

SIM

SIM

Processo em Ordem À decisão

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

NÃO \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

Responsável

NÃO \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

Responsável

\_\_\_\_\_  
Responsável

DECISÃO SINGULAR

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

\_\_\_\_\_  
Responsável

DECISÃO COLEGIADA

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

Vogal

Vogal

Vogal

Presidente da \_\_\_\_\_ Turma

OBSERVAÇÕES



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 6421295 em 29/11/2023 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 231930305 - 27/11/2023. Autenticação: 86DFEA27C936EB1597AFB5947C123F5C7AC0AFE1. Lenira Cardoso de Alencar Seraine - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 23/193.030-5 e o código de segurança 0nrN Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/11/2023 por Lenira Cardoso de Alencar Seraine Secretária-Geral.



# JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO CEARÁ

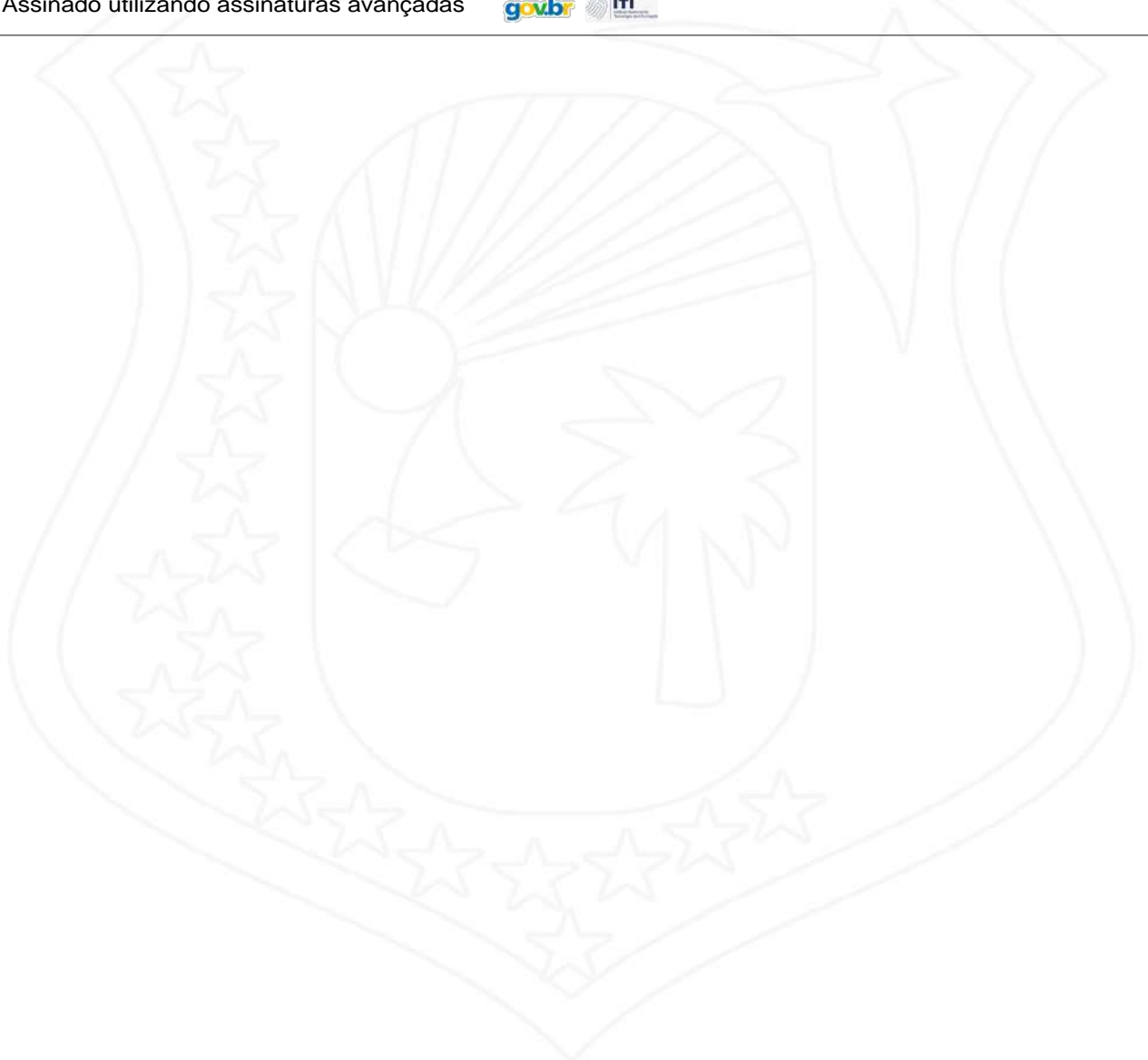
## Registro Digital

### Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/193.030-5	CEN2325688508	24/11/2023

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	24/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Junta Comercial do Estado do Ceará



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 6421295 em 29/11/2023 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 231930305 - 27/11/2023. Autenticação: 86DFEA27C936EB1597AFB5947C123F5C7AC0AFE1. Lenira Cardoso de Alencar Seraine - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 23/193.030-5 e o código de segurança 0nrN Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/11/2023 por Lenira Cardoso de Alencar Seraine Secretária-Geral.

LENIRA CARDOSO DE ALENCAR SERAINE  
SECRETÁRIA-GERAL

**ADITIVO AO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE LIMITADA  
ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA**

1ª Instrumento Particular de Alteração Contratual

**ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, brasileiro, nascido em 29 de novembro de 1989 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado em regime de comunhão universal de bens, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº 600.147.493-19 e documento de identidade sob o nº 2002002354621, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Ceará, residente e domiciliado na Rua Doutor Marlio Fernandes, nº 430, apto 702, bairro Guararapes, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60810-025.

Único sócio da sociedade limitada de propósito específico, denominada "**ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA**", identificável sob nome fantasia "**ROYAL PARK RESIDENCIAL**". Inscrita no CNPJ sob o nº 52.298.595/0001-07, atualmente estabelecida à Rua Dezesesseis de Agosto, n.º 110, Pau-Serrado – CEP: 61.912-045, município de Maracanaú – Estado do Ceará, resolvem alterar pela primeira vez o contrato social registrado na Junta Comercial do Estado do Ceará sob o NIRE nº 23202662798 por despacho de 25 de setembro de 2023, e o fazem mediante as cláusulas abaixo especificadas:

**CLÁUSULA I – QUADRO SOCIETÁRIO**

O sócio **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, vende e transfere, a título oneroso, 9.375 (nove mil trezentos e setenta e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 9.375 (nove mil trezentos e setenta e cinco reais), sendo, 3.125 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) em favor do Sócio Ingressante **FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE**, brasileiro, nascido em 08 de janeiro de 1983 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado sob regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº 890.629.903-63 e documento de identidade sob o nº 96004009473-SSP/CE, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Ceará, residente e domiciliado na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 408, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705; 3.125 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas

1



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 6421295 em 29/11/2023 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 231930305 - 27/11/2023. Autenticação: 86DFEA27C936EB1597AFB5947C123F5C7AC0AFE1. Lenira Cardoso de Alencar Seraine - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 23/193.030-5 e o código de segurança 0nrN Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/11/2023 por Lenira Cardoso de Alencar Seraine Secretária-Geral.

LENIRA CARDOSO DE ALENCAR SERAINE  
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 3/16

por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) em favor do Sócio Ingressante **EDMUNDO PESSOA MELO**, brasileiro, nascido em 06 de janeiro de 1983 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado sob o regime de separação total de bens, advogado, inscrito no CPF sob o nº 958.636.723-15 e documento de identidade sob o nº 19.218 Ordem dos Advogados do Brasil Secção Ceará, com endereço comercial na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 407, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705; e 3.125 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) em favor da Sócia Ingressante **BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO**, brasileira, nascida em 03 de março de 1986 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casada sob o regime de separação total de bens, arquiteta, inscrita no CPF sob o nº 017.296.253-63 e documento de identidade sob o nº 2002002029704 SSPDS/CE, com endereço comercial na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 407, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705.

**Parágrafo Único:** O sócio **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO** e, declaram na oportunidade, terem sido pagos em todos os seus direitos e haveres, nada tendo o que reclamar aos sócios **FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE**, **EDMUNDO PESSOA MELO** e **BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO**, como também da sociedade, por seu intermédio ou por meio de terceiros, renunciando a partir desta data a quaisquer responsabilidades sobre o ativo total, como também excluindo-se de quaisquer responsabilidades sobre o passivo total da sociedade.

## **CLÁUSULA II – DO CAPITAL SOCIAL**

De acordo com a alteração da cláusula anterior o capital da sociedade limitada de propósito específico continua sendo de R\$ 50.000 (cinquenta mil) reais, dividido em 50.000 (cinquenta mil) quotas de capital, pelo valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, já totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente do país, sendo 40.625,00 (quarenta mil seiscentos e vinte e cinco) quotas representadas por R\$ 40.625,00 (quarenta mil seiscentos e vinte e cinco reais), pelo sócio **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, 3.125 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) pelo sócio **FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE**, 3.125 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) pelo sócio **EDMUNDO PESSOA MELO** e 3.125 (três mil cento e



vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) pela sócia **BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO**, ficando o capital distribuído da seguinte forma:

Sócios	Quotas	Vr Unit	%	Total
<b>ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO</b>	<b>40.625</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>81,25</b>	<b>R\$ 40.625,00</b>
<b>FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE</b>	<b>3.125</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>6,25</b>	<b>R\$ 3.125,00</b>
<b>EDMUNDO PESSOA MELO</b>	<b>3.125</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>6,25</b>	<b>R\$ 3.125,00</b>
<b>BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO</b>	<b>3.125</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>6,25</b>	<b>R\$ 3.125,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>50.000</b>		<b>100</b>	<b>R\$ 50.000,00</b>

**Parágrafo Único** – A responsabilidade dos sócios é solidária e limitada à importância total do capital social integralizado, nos termos do artigo 1.052, da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, respondendo solidariamente pela integralização do capital social da sociedade limitada unipessoal.

### **CLAUSULA III – DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE**

Fica investida na função de administrador da sociedade o sócio **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na empresa, judicial e extrajudicial, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto, sempre de interesse da empresa, autorizado o uso do nome empresarial, bem como onerar e/ou alienar bens móveis e imóveis da empresa em operações junto aos bancos públicos e privados, independente de autorizações futuras em atas isoladas inclusive endosso, fiança e aval. Exclusivamente junto à Caixa Econômica Federal, as movimentações bancárias (assinaturas físicas e eletrônicas) deverão ser feitas em conjunto com o sócio **EDMUNDO PESSOA MELO**.

**Parágrafo Primeiro** – Faculta-se ao sócio administrador, nos limites de seus poderes, constituir procuradores em nome da sociedade, devendo ser especificados no instrumento de mandato, os atos e operações que poderão praticar e a duração do mandato, que, no caso de mandato judicial, poderá ser por prazo indeterminado.

**Parágrafo Segundo** – Poderão ser designados administradores não sócios, na forma prevista no artigo 1.061 da lei nº 10.406/2002.



**Parágrafo Terceiro** – O uso da denominação social é privativo do administrador, os qual responde solidária e ilimitadamente por culpa ou dolo, pelos atos praticados contra este ato constitutivo ou determinações da Lei.

#### **CLÁUSULA IV – DESIMPEDIMENTO**

Os sócios declaram para todos os efeitos legais, que não estão impedidos, nos termos da lei e da cláusula sétima deste contrato, de exercer a atividade que lhes competem neste instrumento, em virtude de condenação criminal ou qualquer tipo de impedimento legal.

#### **CLÁUSULA V – DO RESULTADO E SUA DISTRIBUIÇÃO**

Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, de cada ano, os sócios procederão à elaboração das demonstrações financeiras legalmente exigidas, com vistas a prestar contas justificadas de sua administração, sendo que os lucros auferidos ou prejuízos apurados serão distribuídos ou suportados pelos sócios na proporção de suas cotas, conforme previsto no artigo 1.065 da Lei nº 10.406/2002.

**Parágrafo Primeiro:** A critério dos sócios e no atendimento de interesses da própria sociedade, o total ou parte dos lucros poderá ser destinado à formação de reservas de lucros ou então permanecer em lucros acumulados para futura destinação.

**Parágrafo Segundo:** A sociedade deliberará em reunião dos sócios, devidamente convocada, a respeito da distribuição dos resultados, desproporcional aos percentuais de participação do quadro societário, segundo autoriza o artigo 1.007 da Lei nº 10.406/2002, que deverá ocorrer de forma unânime.

**Parágrafo Terceiro:** Fica a sociedade autorizada a distribuir antecipadamente lucros do exercício, com base em levantamento de balanço intermediário, observada a reposição de lucros quando a distribuição afetar o capital social, conforme estabelece o artigo 1.059 da Lei nº 10.406/2002.

#### **CLAUSULA VI – CONSOLIDAÇÃO CONTRATO SOCIAL**

Em virtude da alteração sofrida, o contrato Social passa a vigorar com a seguinte redação:



**CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO  
DENOMINADA ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA**

**ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, brasileiro, nascido em 29 de novembro de 1989 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado em regime de comunhão universal de bens, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº 600.147.493-19 e documento de identidade sob o nº 2002002354621, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Ceará, residente e domiciliado na Rua Doutor Marlio Fernandes, nº 430, apto 702, bairro Guararapes, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60810-025;

**FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE**, brasileiro, nascido em 08 de janeiro de 1983 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado sob regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº 890.629.903-63 e documento de identidade sob o nº 96004009473-SSP/CE, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Ceará, residente e domiciliado na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 408, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705;

**EDMUNDO PESSOA MELO**, brasileiro, nascido em 06 de janeiro de 1983 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado sob o regime de separação total de bens, advogado, inscrito no CPF sob o nº 958.636.723-15 e documento de identidade sob o nº 19.218 Ordem dos Advogados do Brasil Seção Ceará, com endereço comercial na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 407, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705; e

**BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO**, brasileira, nascida em 03 de março de 1986 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casada sob o regime de separação total de bens, arquiteta, inscrita no CPF sob o nº 017.296.253-63 e documento de identidade sob o nº 2002002029704 SSPDS/CE, com endereço comercial na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 407, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705.



## Cláusula Primeira: Da denominação social e da sede

A Sociedade denomina-se **ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA**, com nome fantasia **ROYAL PARK RESIDENCIAL**, tem Sua sede, localizada na Rua 16 de agosto, nº 110, bairro Pau-Serrado, Maracanaú/CE, CEP 61912-045.

## Cláusula Segunda: Do Objeto Social

A Sociedade tem por objetivo social específico a construção de empreendimentos imobiliários, a serem construídos em Um Terreno no Loteamento SERRA AZUL, situado no lugar Pau Serrado, neste Município constituído pelos lotes um (01), dois (02), três (03), quatro (04), cinco (05), seis (06), sete (07), oito (08), nove (09) e dez (10) da quadra número dezoito (18), medindo sessenta e dois metros (62m00) de frente e fundos, por sessenta e dois metros (60m00) de extensão na laterais, com uma área de 3.720,00m<sup>2</sup>, com as extremas e dimensões seguintes; - AO NASCENTE, frente, dos lotes 01,03,05,07 a 09, com a Avenida Central, onde mede sessenta e dois metros (62m00); AO POENTE, frente, dos lotes 02,04,06,08 e 10, com a Rua 206, onde mede sessenta e dois metros (62m00); AO NORTE, lado esquerdo, do lote (01) e lado direito do lote dois (02), com a Rua 109, onde mede sessenta metros (60m00); e, AO SUL, lado direito do lote 09 e lado esquerdo do lote 10, com os lotes (11) e (12) da mesma quadra, onde mede sessenta metros (60m00) da Matrícula 15.753 do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Maranguape-Ce, compreendendo, inclusive, a Incorporação de empreendimentos imobiliários CNAE 4110-7/00, Construção de edifícios (CNAE 4120-4/00) e compra e venda de imóveis, (CNAE 6810-2/01).

## Cláusula Terceira: Prazo de Duração

O prazo de duração da sociedade é de 72 (setenta e dois) meses ou até a consecução de seu objeto social específico, e suas atividades terão início logo após o ato do registro do presente Instrumento na Junta Comercial do Estado do Ceará JUCEC.



## Cláusula Quarta: Do Capital Social

De acordo com a alteração da cláusula anterior o capital da sociedade limitada de propósito específico continua sendo de R\$ 50.000 (cinquenta mil) reais, dividido em 50.000 (cinquenta mil) quotas de capital, pelo valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, já totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente do país, sendo 40.625,00 (quarenta mil seiscentos e vinte e cinco) quotas representadas por R\$ 40.625,00 (quarenta mil seiscentos e vinte e cinco reais), pelo sócio **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, 3.125 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) pelo sócio **FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE**, 3.125 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) pelo sócio **EDMUNDO PESSOA MELO** e 3.125 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) pela sócia **BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO**, ficando o capital distribuído da seguinte forma:

Sócios	Quotas	Vr Unit	%	Total
<b>ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO</b>	<b>40.625</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>81,25</b>	<b>R\$ 40.625,00</b>
<b>FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE</b>	<b>3.125</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>6,25</b>	<b>R\$ 3.125,00</b>
<b>EDMUNDO PESSOA MELO</b>	<b>3.125</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>6,25</b>	<b>R\$ 3.125,00</b>
<b>BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO</b>	<b>3.125</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>6,25</b>	<b>R\$ 3.125,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>50.000</b>		<b>100</b>	<b>R\$ 50.000,00</b>

**Parágrafo Único** – A responsabilidade dos sócios é solidária e limitada à importância total do capital social integralizado, nos termos do artigo 1.052, da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, respondendo solidariamente pela integralização do capital social da sociedade limitada unipessoal.

## Cláusula Quinta: Administração

Fica investida na função de administrador da sociedade o sócio **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na empresa, judicial e extrajudicial, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto, sempre de interesse da empresa, autorizado o uso do nome empresarial, bem



como onerar e/ou alienar bens móveis e imóveis da empresa em operações junto aos bancos públicos e privados, independente de autorizações futuras em atas isoladas inclusive endosso, fiança e aval. Exclusivamente junto à Caixa Econômica Federal, às assinaturas (físicas e eletrônicas) deverão ser feitas em conjunto com o sócio **EDMUNDO PESSOA MELO.**

**Parágrafo Primeiro** – Faculta-se ao sócio administrador, nos limites de seus poderes, constituir procuradores em nome da sociedade, devendo ser especificados no instrumento de mandato, os atos e operações que poderão praticar e a duração do mandato, que, no caso de mandato judicial, poderá ser por prazo indeterminado.

**Parágrafo Segundo** – Poderão ser designados administradores não sócios, na forma prevista no artigo 1.061 da lei nº 10.406/2002.

**Parágrafo Terceiro** – O uso da denominação social é privativo do administrador, os qual responde solidária e ilimitadamente por culpa ou dolo, pelos atos praticados contra este ato constitutivo ou determinações da Lei.

#### **Cláusula Sexta: Declaração dos administradores**

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

#### **Cláusula Sétima: Remuneração dos administradores**

O administrador retirará ou terá creditada em suas contas, quantias que forem deliberadas pelo sócio administrador a título de remuneração, dentro dos limites permitidos pela legislação do imposto de renda, desde que aprovadas pela totalidade dos sócios em documento próprio para essa finalidade.



## Cláusula Oitava: Restrições concernentes às quotas

As quotas do capital são indivisíveis em relação à Sociedade e são gravadas com cláusulas de "incomunicabilidade" e "impenhorabilidade". Outrossim, tanto as quotas sociais quanto os direitos de subscrição somente poderão ser cedidos ao outro sócio, gratuita ou onerosamente, mediante resolução das cláusulas estabelecidas no acordo de sócios, celebrado entre as partes.

**Parágrafo primeiro:** Ocorrendo dissolução da sociedade conjugal em que o sócio seja parte na respectiva ação, é vedado o ingresso do ex-cônjuge na Sociedade, caso em que o sócio titular das quotas deverá assegurar a manutenção da incomunicabilidade do direito de participação e de administração na Sociedade, como determina o caput desta cláusula. Na hipótese de isso não ser possível proceder, as quotas do referido sócio serão liquidadas, apurando-lhe os haveres pertinentes, resolvendo-se a Sociedade em relação ao mesmo, liquidando-se o valor apurado, a quem de direito, por meio de balanço patrimonial levantado especificamente para o fim, sendo que, nesse balanço, os bens imóveis da Sociedade serão trazidos pelo valor de mercado.

**Parágrafo Segundo:** A reavaliação dos imóveis da sociedade ao valor de mercado, para os fins descritos no parágrafo anterior, será realizada por empresa especializada ou três corretores de imóveis contratados para tal fim, escolhidos por votos dos sócios que representem a maioria absoluta do capital social. No caso de valores divergentes entre as avaliações apresentadas, será considerada a média dos valores apresentados.

**Parágrafo Terceiro:** Nenhum dos sócios poderá caucionar, gravar, nomear à penhora ou empregar em qualquer transação as suas quotas, no todo ou em parte, sem prévia deliberação mediante votos correspondentes à totalidade do capital social.

## Cláusula Nona: Demonstrações Financeiras

Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, de cada ano, os sócios procederão à elaboração das demonstrações financeiras legalmente exigidas, com vistas a prestar contas justificadas de sua administração, sendo que os lucros auferidos ou prejuízos apurados serão



distribuídos ou suportados pelos sócios na proporção de suas cotas, conforme previsto no artigo 1.065 da Lei nº 10.406/2002.

**Parágrafo Primeiro:** A critério dos sócios e no atendimento de interesses da própria sociedade, o total ou parte dos lucros poderá ser destinado à formação de reservas de lucros ou então permanecer em lucros acumulados para futura destinação.

**Parágrafo Segundo:** A sociedade deliberará em reunião dos sócios, devidamente convocada, a respeito da distribuição dos resultados, desproporcional aos percentuais de participação do quadro societário, segundo autoriza o artigo 1.007 da Lei nº 10.406/2002, que deverá ocorrer de forma unânime.

**Parágrafo Terceiro:** Fica a sociedade autorizada a distribuir antecipadamente lucros do exercício, com base em levantamento de balanço intermediário, observada a reposição de lucros quando a distribuição afetar o capital social, conforme estabelece o artigo 1.059 da Lei nº 10.406/2002.

#### **Cláusula Décima: Insolvência, Morte, Interdição e Retirada**

Falecendo ou interditado um dos sócios da sociedade, a empresa continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores do incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes, o valor de seus haveres será apurado, liquidado com base na situação patrimonial da empresa, à data da resolução remanescente será integralmente levantado.

#### **Cláusula Décima Primeira: Desimpedimento**

Os sócios declaram para todos os efeitos legais, que não estão impedidos, nos termos da lei e da cláusula sexta deste contrato, de exercer a atividade que lhes competem neste instrumento, em virtude de condenação criminal ou qualquer tipo de impedimento.

#### **Cláusula Décima Segunda: Deliberações Sociais**

Com exceção das regras especiais previstas neste instrumento, o sócio administrador tem Autonomia total para decisões administrativas e estratégicas da SPE.



### Cláusula Décima Terceira: Dissolução e Liquidação

A Sociedade somente se dissolverá nos seguintes casos:

- a) Após cumprido seu objetivo específico constante na Cláusula Segunda deste instrumento;
- b) Deliberação do sócio administrador respeitando o acordo de sócios.

**Parágrafo Único:** Se a Sociedade vier a ser liquidada, o patrimônio social será rateado conforme o que determina o acordo de sócios celebrado entre as partes.

### Cláusula Décima Quarta: Do Foro

Para todas as questões oriundas deste contrato, fica desde já eleito o foro de Maracanaú, Estado do Ceará com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por está assim decidido assina o presente instrumento em via única para registro e arquivamento na Junta Comercial do Estado do Ceará.

Maracanaú, 23 de novembro de 2023.

---

**ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO  
VASCONCELOS FILHO  
Sócio Administrador**

---

**FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE  
Sócio**

---

**EDMUNDO PESSOA MELO  
Sócio**

---

**BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO  
Sócia**





# JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO CEARÁ

## Registro Digital

### Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/193.030-5	CEN2325688508	24/11/2023

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
017.296.253-63	BEATRIZ CAMARA PORTO MELO	25/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

958.636.723-15	EDMUNDO PESSOA MELO	24/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

890.629.903-63	FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE	25/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	24/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Junta Comercial do Estado do Ceará



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 6421295 em 29/11/2023 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 231930305 - 27/11/2023. Autenticação: 86DFEA27C936EB1597AFB5947C123F5C7AC0AFE1. Lenira Cardoso de Alencar Seraine - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 23/193.030-5 e o código de segurança 0nrN Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/11/2023 por Lenira Cardoso de Alencar Seraine Secretária-Geral.

LENIRA CARDOSO DE ALENCAR SERAINE  
SECRETÁRIA-GERAL



## TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, de CNPJ 52.298.595/0001-07 e protocolado sob o número 23/193.030-5 em 27/11/2023, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 6421295, em 29/11/2023. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Jessica Felipe da Silva.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Lenira Cardoso de Alencar Seraine. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucec.ce.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

### Capa de Processo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	24/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

### Documento Principal

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	24/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
890.629.903-63	FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE	25/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
958.636.723-15	EDMUNDO PESSOA MELO	24/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
017.296.253-63	BEATRIZ CAMARA PORTO MELO	25/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Data de início dos efeitos do registro (art. 36, Lei 8.934/1994): 23/11/2023



Documento assinado eletronicamente por Jessica Felipe da Silva, Servidor(a) Público(a), em 29/11/2023, às 08:11.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucec](https://portalservicos.jucec.ce.gov.br) informando o número do protocolo 23/193.030-5.





# JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO CEARÁ

Registro Digital

O ato foi assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
236.117.073-68	LENIRA CARDOSO DE ALENCAR SERAINE

Junta Comercial do Estado do Ceará

Fortaleza, quarta-feira, 29 de novembro de 2023



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 6421295 em 29/11/2023 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 231930305 - 27/11/2023. Autenticação: 86DFEA27C936EB1597AFB5947C123F5C7AC0AFE1. Lenira Cardoso de Alencar Seraine - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 23/193.030-5 e o código de segurança 0nrN Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/11/2023 por Lenira Cardoso de Alencar Seraine Secretária-Geral.

LENIRA CARDOSO DE ALENCAR SERAINE  
SECRETÁRIA-GERAL



Ministério do Empreendedorismo, da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte  
 Secretaria Nacional de Microempresa e Empresa de Pequeno Porte  
 Diretoria Nacional de Registro Empresarial e Integração  
 Secretaria do Desenvolvimento Econômico

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)

23202662798

Código da Natureza Jurídica

2062

Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado do Ceará

Nome: ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA

(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº FCN/REMP



GEN2430404295

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
------------	---------------	------------------	------	---------------------------

1	002			ALTERACAO
		051	1	CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO
		2001	1	ENTRADA DE SOCIO/ADMINISTRADOR
		2003	1	ALTERACAO DE SOCIO/ADMINISTRADOR
		2005	1	SAIDA DE SOCIO/ADMINISTRADOR

MARACANAU

Local

13 Agosto 2024

Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

Telefone de Contato: \_\_\_\_\_

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

DECISÃO SINGULAR

DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

SIM

SIM

Processo em Ordem À decisão

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

NÃO

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

\_\_\_\_\_  
Responsável

NÃO

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

\_\_\_\_\_  
Responsável

\_\_\_\_\_  
Responsável

DECISÃO SINGULAR

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

\_\_\_\_\_  
Responsável

DECISÃO COLEGIADA

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

\_\_\_\_\_  
Vogal

\_\_\_\_\_  
Vogal

\_\_\_\_\_  
Vogal

\_\_\_\_\_  
Presidente da \_\_\_\_\_ Turma

OBSERVAÇÕES



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 6893118 em 16/08/2024 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 241372275 - 14/08/2024. Autenticação: 8219EA7852F5657A1D42C2C073931381F4BB7C4E. Lenira Cardoso de Alencar Seraine - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 24/137.227-5 e o código de segurança Xrag Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/08/2024 por Lenira Cardoso de Alencar Seraine Secretária-Geral.



# JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO CEARÁ

## Registro Digital

### Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/137.227-5	CEN2430404295	13/08/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	13/08/2024

Assinado utilizando assinaturas avançadas



Junta Comercial do Estado do Ceará



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 6893118 em 16/08/2024 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 241372275 - 14/08/2024. Autenticação: 8219EA7852F5657A1D42C2C073931381F4BB7C4E. Lenira Cardoso de Alencar Seraine - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 24/137.227-5 e o código de segurança Xrag Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/08/2024 por Lenira Cardoso de Alencar Seraine Secretária-Geral.

LENIRA CARDOSO DE ALENCAR SERAINE  
SECRETÁRIA-GERAL

**ADITIVO AO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE LIMITADA  
ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA**

2ª Instrumento Particular de Alteração Contratual

**ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, brasileiro, nascido em 29 de novembro de 1989 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado em regime de comunhão universal de bens, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº 600.147.493-19 e documento de identidade sob o nº 2002002354621, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Ceará, residente e domiciliado na Rua Doutor Marlio Fernandes, nº 430, apto 702, bairro Guararapes, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60810-025;

**FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE**, brasileiro, nascido em 08 de janeiro de 1983 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado sob regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº 890.629.903-63 e documento de identidade sob o nº 96004009473-SSP/CE, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Ceará, residente e domiciliado na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 408, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705;

**EDMUNDO PESSOA MELO**, brasileiro, nascido em 06 de janeiro de 1983 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado sob o regime de separação total de bens, advogado, inscrito no CPF sob o nº 958.636.723-15 e documento de identidade sob o nº 19.218 Ordem dos Advogados do Brasil Seção Ceará, com endereço comercial na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 407, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705; e

**BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO**, brasileira, nascida em 03 de março de 1986 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casada sob o regime de separação total de bens, arquiteta, inscrita no CPF sob o nº 017.296.253-63 e documento de identidade sob o nº 2002002029704 SSPDS/CE, com endereço comercial na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 407, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705.

Únicos sócios da sociedade limitada de propósito específico, denominada "**ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA**", identificável sob nome fantasia "**ROYAL PARK RESIDENCIAL**". Inscrita no CNPJ sob o nº 52.298.595/0001-07, atualmente estabelecida à Rua Dezesseis de Agosto, n.º 110, Pau-Serrado – CEP: 61.912-045, município de Maracanaú – Estado do Ceará, resolvem alterar pela primeira vez o contrato social registrado na Junta Comercial do Estado



do Ceará sob o NIRE nº 23202662798 por despacho de 25 de setembro de 2023, e o fazem mediante as cláusulas abaixo especificadas:

### **CLÁUSULA I – TRANSFERENCIA DE QUOTAS E QUADRO SOCIETÁRIO**

O sócio **FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE**, retira-se da sociedade, vendendo e transferindo, a título oneroso, todas as suas 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125 (três mil cento e vinte e cinco reais) para a sócia ingressante **LOT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.572.302/0001-98, com sede e funcionamento na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 408, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60175-705, representada por seu sócio Administrador **EDMUNDO PESSOA MELO**, já qualificado.

A sócia **BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO**, vende e transfere a título oneroso, 625 (seiscentos e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 625,00 (seiscentos e vinte e cinco reais) para o Sócio **EDMUNDO PESSOA MELO**, já qualificado.

O sócio **EDMUNDO PESSOA MELO** vende e transfere a título oneroso, 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125 (três mil cento e vinte e cinco reais) para a sócia ingressante, **LOT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada.

**Parágrafo único:** O sócio **FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE**, declara na oportunidade, ter sido pago em todos os seus direitos e haveres, nada tendo o que reclamar aos sócios **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO, EDMUNDO PESSOA MELO, BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO e LOT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, como também da sociedade, por seu intermédio ou por meio de terceiros, renunciando a partir desta data a quaisquer responsabilidades sobre o ativo total, como também excluindo-se de quaisquer responsabilidades sobre o passivo total da sociedade.

### **CLÁUSULA II – DO CAPITAL SOCIAL**

De acordo com a alteração da cláusula anterior o capital da sociedade limitada de propósito específico continua sendo de R\$ 50.000 (cinquenta mil) reais, dividido em 50.000 (cinquenta mil) quotas de capital, pelo valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, já totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente do país, sendo 40.625,00 (quarenta mil seiscentos e vinte e cinco) quotas representadas por R\$ 40.625,00 (quarenta mil seiscentos e vinte e cinco reais), pelo sócio **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, 625 (seiscentos e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 625,00 (seiscentos e vinte e cinco reais) pelo sócio **EDMUNDO PESSOA MELO**, 6.250 (seis mil duzentas e cinquenta) quotas de capital, representadas por R\$ 6.250,00 (seis mil duzentos e cinquenta reais) pela sócia **LOT EMPREENDIMENTOS**



**IMOBILIÁRIOS LTDA** e 2.500 (duas mil e quinhentas) quotas de capital, representadas por R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) pela sócia **BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO**, ficando o capital distribuído da seguinte forma:

Sócios	Quotas	Vr Unit	%	Total
<b>ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO</b>	<b>40.625</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>81,25</b>	<b>R\$ 40.625,00</b>
<b>LOT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	<b>6.250</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>12,50</b>	<b>R\$ 6.250,00</b>
<b>BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO</b>	<b>2.500</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>5,00</b>	<b>R\$ 2.500,00</b>
<b>EDMUNDO PESSOA MELO</b>	<b>625</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>1,25</b>	<b>R\$ 625,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>50.000</b>		<b>100</b>	<b>R\$ 50.000,00</b>

**Parágrafo Único** – A responsabilidade dos sócios é solidária e limitada à importância total do capital social integralizado, nos termos do artigo 1.052, da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, respondendo solidariamente pela integralização do capital social da sociedade limitada unipessoal.

### **CLAUSULA III – DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE**

Fica investida na função de administrador da sociedade o sócio **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na empresa, judicial e extrajudicial, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto, sempre de interesse da empresa, autorizado o uso do nome empresarial, bem como onerar e/ou alienar bens móveis e imóveis da empresa em operações junto aos bancos públicos e privados, independente de autorizações futuras em atas isoladas inclusive endosso, fiança e aval. Exclusivamente junto à Caixa Econômica Federal, as movimentações bancárias (assinaturas físicas e eletrônicas) deverão ser feitas em conjunto com o sócio EDMUNDO PESSOA MELO.

**Parágrafo Primeiro** – Faculta-se ao sócio administrador, nos limites de seus poderes, constituir procuradores em nome da sociedade, devendo ser especificados no instrumento de mandato, os atos e operações que poderão praticar e a duração do mandato, que, no caso de mandato judicial, poderá ser por prazo indeterminado.

**Parágrafo Segundo** – Poderão ser designados administradores não sócios, na forma prevista no artigo 1.061 da lei nº 10.406/2002.

**Parágrafo Terceiro** – O uso da denominação social é privativo do administrador, os qual responde solidária e ilimitadamente por culpa ou dolo, pelos atos praticados contra este ato constitutivo ou determinações da Lei.

### **CLAUSULA VI – CONSOLIDAÇÃO CONTRATO SOCIAL**

Em virtude da alteração sofrida, o contrato Social passa a vigorar com a seguinte redação:



## **CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO DENOMINADA ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA**

**ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, brasileiro, nascido em 29 de novembro de 1989 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado em regime de comunhão universal de bens, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº 600.147.493-19 e documento de identidade sob o nº 2002002354621, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Ceará, residente e domiciliado na Rua Doutor Marlio Fernandes, nº 430, apto 702, bairro Guararapes, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60810-025;

**LOT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.572.302/000198, com sede e funcionamento na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 408, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60175-705, representada por seu sócio Administrador, **EDMUNDO PESSOA MELO**, brasileiro, nascido em 06 de janeiro de 1983 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado sob o regime de separação total de bens, advogado, inscrito no CPF sob o nº 958.636.723-15 e documento de identidade sob o nº 19.218 Ordem dos Advogados do Brasil Seção Ceará, com endereço comercial na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 407, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705;

**BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO**, brasileira, nascida em 03 de março de 1986 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casada sob o regime de separação total de bens, arquiteta, inscrita no CPF sob o nº 017.296.253-63 e documento de identidade sob o nº 2002002029704 SSPDS/CE, com endereço comercial na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 407, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705; e

**EDMUNDO PESSOA MELO**, brasileiro, nascido em 06 de janeiro de 1983 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado sob o regime de separação total de bens, advogado, inscrito no CPF sob o nº 958.636.723-15 e documento de identidade sob o nº 19.218 Ordem dos Advogados do Brasil Seção Ceará, com endereço comercial na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 407, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705;

### **Cláusula Primeira: Da denominação social e da sede**

A Sociedade denomina-se **ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA**, com nome fantasia **ROYAL PARK RESIDENCIAL**, tem Sua sede, localizada na Rua 16 de agosto, nº 110, bairro Pau-Serrado, Maracanaú/CE, CEP 61912-045.



## Cláusula Segunda: Do Objeto Social

A Sociedade tem por objetivo social específico a construção de empreendimentos imobiliários, a serem construídos em Um Terreno no Loteamento SERRA AZUL, situado no lugar Pau Serrado, neste Município constituído pelos lotes um (01), dois (02), três (03), quatro (04), cinco (05), seis (06), sete (07), oito (08), nove (09) e dez (10) da quadra numero dezoito (18), medindo sessenta e dois metros (62m00) de frente e fundos, por sessenta e dois metros (60m00) de extensão na laterais, com uma área de 3.720,00m<sup>2</sup>, com as extremas e dimensões seguintes; - AO NASCENTE, frente, dos lotes 01,03,05,07 a 09, com a Avenida Central, onde mede sessenta e dois metros (62m00); AO POENTE, frente, dos lotes 02,04,06,08 e 10, com a Rua 206, onde mede sessenta e dois metros (62m00); AO NORTE, lado esquerdo, do lote (01) e lado direito do lote dois (02), com a Rua 109, onde mede sessenta metros (60m00); e, AO SUL, lado direito do lote 09 e lado esquerdo do lote 10, com os lotes (11) e (12) da mesma quadra, onde mede sessenta metros (60m00) da Matrícula 15.753 do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Maranguape-Ce, compreendendo, inclusive, a Incorporação de empreendimentos imobiliários CNAE 4110-7/00, Construção de edifícios (CNAE 4120-4/00) e compra e venda de imóveis, (CNAE 6810-2/01).

## Cláusula Terceira: Prazo de Duração

O prazo de duração da sociedade é de 72 (setenta e dois) meses ou até a consecução de seu objeto social específico, e suas atividades terão início logo após o ato do registro do presente Instrumento na Junta Comercial do Estado do Ceará JUCEC.

## Cláusula Quarta: Do Capital Social

De acordo com a alteração da cláusula anterior o capital da sociedade limitada de propósito específico continua sendo de R\$ 50.000 (cinquenta mil) reais, dividido em 50.000 (cinquenta mil) quotas de capital, pelo valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, já totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente do país, sendo 40.625,00 (quarenta mil seiscentos e vinte e cinco) quotas representadas por R\$ 40.625,00 (quarenta mil seiscentos e vinte e cinco reais), pelo sócio **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, 625 (seiscentos e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 625,00 (seiscentos e vinte e cinco reais) pelo sócio **EDMUNDO PESSOA MELO**, 6.250 (seis mil duzentas e cinquenta) quotas de capital, representadas por R\$ 6.250,00 (seis mil duzentos e cinquenta reais) pela sócia **LOT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e 2.500 (duas mil e quinhentas) quotas de capital, representadas por R\$



2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) pela sócia **BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO**, ficando o capital distribuído da seguinte forma:

Sócios	Quotas	Vr Unit	%	Total
<b>ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO</b>	<b>40.625</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>81,25</b>	<b>R\$ 40.625,00</b>
<b>LOT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>	<b>6.250</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>12,50</b>	<b>R\$ 6.250,00</b>
<b>BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO</b>	<b>2.500</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>5,00</b>	<b>R\$ 2.500,00</b>
<b>EDMUNDO PESSOA MELO</b>	<b>625</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>1,25</b>	<b>R\$ 625,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>50.000</b>		<b>100</b>	<b>R\$ 50.000,00</b>

**Parágrafo Único** – A responsabilidade dos sócios é solidária e limitada à importância total do capital social integralizado, nos termos do artigo 1.052, da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, respondendo solidariamente pela integralização do capital social da sociedade limitada unipessoal.

#### **Cláusula Quinta: Administração**

Fica investida na função de administrador da sociedade o sócio **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na empresa, judicial e extrajudicial, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto, sempre de interesse da empresa, autorizado o uso do nome empresarial, bem como onerar e/ou alienar bens móveis e imóveis da empresa em operações junto aos bancos públicos e privados, independente de autorizações futuras em atas isoladas inclusive endosso, fiança e aval. Exclusivamente junto à Caixa Econômica Federal, às assinaturas (físicas e eletrônicas) deverão ser feitas em conjunto com o sócio **EDMUNDO PESSOA MELO**.

**Parágrafo Primeiro** – Faculta-se ao sócio administrador, nos limites de seus poderes, constituir procuradores em nome da sociedade, devendo ser especificados no instrumento de mandato, os atos e operações que poderão praticar e a duração do mandato, que, no caso de mandato judicial, poderá ser por prazo indeterminado.

**Parágrafo Segundo** – Poderão ser designados administradores não sócios, na forma prevista no artigo 1.061 da lei nº 10.406/2002.

**Parágrafo Terceiro** – O uso da denominação social é privativo do administrador, os qual responde solidária e ilimitadamente por culpa ou dolo, pelos atos praticados contra este ato constitutivo ou determinações da Lei.

#### **Cláusula Sexta: Declaração dos administradores**

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

#### **Cláusula Sétima: Remuneração dos administradores**

O administrador retirará ou terá creditada em suas contas, quantias que forem deliberadas pelo sócio administrador a título de remuneração, dentro dos limites permitidos pela legislação do imposto de renda, desde que aprovadas pela totalidade dos sócios em documento próprio para essa finalidade.

#### **Cláusula Oitava: Restrições concernentes às quotas**

As quotas do capital são indivisíveis em relação à Sociedade e são gravadas com cláusulas de "incomunicabilidade" e "impenhorabilidade". Outrossim, tanto as quotas sociais quanto os direitos de subscrição somente poderão ser cedidos ao outro sócio, gratuita ou onerosamente, mediante resolução das cláusulas estabelecidas no acordo de sócios, celebrado entre as partes.

**Parágrafo primeiro:** Ocorrendo dissolução da sociedade conjugal em que o sócio seja parte na respectiva ação, é vedado o ingresso do ex-cônjuge na Sociedade, caso em que o sócio titular das quotas deverá assegurar a manutenção da incomunicabilidade do direito de participação e de administração na Sociedade, como determina o caput desta cláusula. Na hipótese de isso não ser possível proceder, as quotas do referido sócio serão liquidadas, apurando-lhe os haveres pertinentes, resolvendo-se a Sociedade em relação ao mesmo, liquidando-se o valor apurado, a quem de direito, por meio de balanço patrimonial levantado especificamente para o fim, sendo que, nesse balanço, os bens imóveis da Sociedade serão trazidos pelo valor de mercado.

**Parágrafo Segundo:** A reavaliação dos imóveis da sociedade ao valor de mercado, para os fins descritos no parágrafo anterior, será realizada por empresa especializada ou três corretores de imóveis contratados para tal fim, escolhidos por votos dos sócios que representem a maioria absoluta do capital social. No caso de valores divergentes entre as avaliações apresentadas, será considerada a média dos valores apresentados.

**Parágrafo Terceiro:** Nenhum dos sócios poderá caucionar, gravar, nomear à penhora ou empregar em qualquer transação as suas quotas, no todo ou em parte, sem prévia deliberação mediante votos correspondentes à totalidade do capital social.

#### **Cláusula Nona: Demonstrações Financeiras**

Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, de cada ano, os sócios procederão à elaboração das demonstrações financeiras legalmente exigidas, com vistas a prestar contas



justificadas de sua administração, sendo que os lucros auferidos ou prejuízos apurados serão distribuídos ou suportados pelos sócios na proporção de suas cotas, conforme previsto no artigo 1.065 da Lei nº 10.406/2002.

**Parágrafo Primeiro:** A critério dos sócios e no atendimento de interesses da própria sociedade, o total ou parte dos lucros poderá ser destinado à formação de reservas de lucros ou então permanecer em lucros acumulados para futura destinação.

**Parágrafo Segundo:** A sociedade deliberará em reunião dos sócios, devidamente convocada, a respeito da distribuição dos resultados, desproporcional aos percentuais de participação do quadro societário, segundo autoriza o artigo 1.007 da Lei nº 10.406/2002, que deverá ocorrer de forma unânime.

**Parágrafo Terceiro:** Fica a sociedade autorizada a distribuir antecipadamente lucros do exercício, com base em levantamento de balanço intermediário, observada a reposição de lucros quando a distribuição afetar o capital social, conforme estabelece o artigo 1.059 da Lei nº 10.406/2002.

#### **Cláusula Décima: Insolvência, Morte, Interdição e Retirada**

Falecendo ou interditado um dos sócios da sociedade, a empresa continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores do incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes, o valor de seus haveres será apurado, liquidado com base na situação patrimonial da empresa, à data da resolução remanescente será integralmente levantado.

#### **Cláusula Décima Primeira: Desimpedimento**

Os sócios declaram para todos os efeitos legais, que não estão impedidos, nos termos da lei e da cláusula sexta deste contrato, de exercer a atividade que lhes competem neste instrumento, em virtude de condenação criminal ou qualquer tipo de impedimento.

#### **Cláusula Décima Segunda: Deliberações Sociais**

Com exceção das regras especiais previstas neste instrumento, o sócio administrador tem Autonomia total para decisões administrativas e estratégicas da SPE.



### Cláusula Décima Terceira: Dissolução e Liquidação

A Sociedade somente se dissolverá nos seguintes casos:

- a) Após cumprido seu objetivo específico constante na Cláusula Segunda deste instrumento;
- b) Deliberação do sócio administrador respeitando o acordo de sócios.

**Parágrafo Único:** Se a Sociedade vier a ser liquidada, o patrimônio social será rateado conforme o que determina o acordo de sócios celebrado entre as partes.

### Cláusula Décima Quarta: Do Foro

Para todas as questões oriundas deste contrato, fica desde já eleito o foro de Maracanaú, Estado do Ceará com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por está assim decidido assina o presente instrumento em via única para registro e arquivamento na Junta Comercial do Estado do Ceará.

Maracanaú, 12 de agosto de 2024.

---

**ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO  
VASCONCELOS FILHO  
Sócio Administrador**

---

**LOT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
Sócia ingressante  
Representante: EDMUNDO PESSOA MELO**

---

**EDMUNDO PESSOA MELO  
Sócio**

---

**BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO  
Sócia**

---

**FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE  
Sócio retirante**





# JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO CEARÁ

## Registro Digital

### Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/137.227-5	CEN2430404295	13/08/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
017.296.253-63	BEATRIZ CAMARA PORTO MELO	13/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

958.636.723-15	EDMUNDO PESSOA MELO	13/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

890.629.903-63	FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE	13/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	13/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Junta Comercial do Estado do Ceará



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 6893118 em 16/08/2024 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 241372275 - 14/08/2024. Autenticação: 8219EA7852F5657A1D42C2C073931381F4BB7C4E. Lenira Cardoso de Alencar Seraine - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 24/137.227-5 e o código de segurança Xrag Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/08/2024 por Lenira Cardoso de Alencar Seraine Secretária-Geral.

LENIRA CARDOSO DE ALENCAR SERAINE  
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 12/14





## TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL









Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, de CNPJ 52.298.595/0001-07 e protocolado sob o número 24/137.227-5 em 14/08/2024, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 6893118, em 16/08/2024. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Maria do Socorro Augusto de Alencar Almeida.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Lenira Cardoso de Alencar Seraine. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucec.ce.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

### Capa de Processo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	13/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

### Documento Principal

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
017.296.253-63	BEATRIZ CAMARA PORTO MELO	13/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
958.636.723-15	EDMUNDO PESSOA MELO	13/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
890.629.903-63	FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE	13/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	13/08/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Data de início dos efeitos do registro (art. 36, Lei 8.934/1994): 13/08/2024



Documento assinado eletronicamente por Maria do Socorro Augusto de Alencar Almeida, Servidor(a) Público(a), em 16/08/2024, às 09:20.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucec](http://portalservicos.jucec.ce.gov.br) informando o número do protocolo 24/137.227-5.





# JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO CEARÁ

Registro Digital

O ato foi assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
236.117.073-68	LENIRA CARDOSO DE ALENCAR SERAINE

Junta Comercial do Estado do Ceará

Fortaleza, sexta-feira, 16 de agosto de 2024



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 6893118 em 16/08/2024 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 241372275 - 14/08/2024. Autenticação: 8219EA7852F5657A1D42C2C073931381F4BB7C4E. Lenira Cardoso de Alencar Seraine - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 24/137.227-5 e o código de segurança Xrag Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 16/08/2024 por Lenira Cardoso de Alencar Seraine Secretária-Geral.

LENIRA CARDOSO DE ALENCAR SERAINE  
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 14/14

## SUBSTABELECIMENTO

Substabeleço com reservas ao advogado Rafael Soares Coelho - OAB/CE 46.601, inscrito no CPF: 076.460.643-35, com endereço de e-mail: [rafaelcoelho@meirelesefreitas.com.br](mailto:rafaelcoelho@meirelesefreitas.com.br), os poderes específicos que me foram conferidos no presente, para audiência de conciliação e instrução e julgamento, despacho presencial e virtual com Magistrado, podendo dar quitação, levantar ou receber valores e firmar acordos, bem como realizar sustentações orais, solicitações de cópias e diligências nos autos da ação sendo nula toda e qualquer intimação para demais diligências, se realizadas em seu nome para o seu e-mail ou qualquer outro meio de contato.

Todas as intimações, notificações e citações do presente feito devem ser dirigidas **exclusivamente** ao advogado **Dr. Fernando Augusto Correia Cardoso Filho**, OAB/CE 14.503 com endereço profissional na Av. Santos Dumont, 304, salas 101/105, Centro, Fortaleza/CE, **sob pena de nulidade.**

**Fortaleza/CE, data de protocolo.**



Fernando Augusto C. C. Filho  
OAB/CE 14.503  
Av. Santos Dumont, 304 SL 101 e 105  
Fone: (85) 3255-4304 Cel: 9999-1100

**Fernando Augusto C. C. Filho,  
OAB/CE nº 14.503.**



Ministério da Economia  
Secretaria de Governo Digital  
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração  
Secretaria do Desenvolvimento Econômico

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)

23202662798

Código da Natureza Jurídica

2062

Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado do Ceará

Nome: ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA

(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº FCN/REMP



CEN2325688508

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	002			ALTERACAO
		051	1	CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO
		2001	1	ENTRADA DE SOCIO/ADMINISTRADOR
		2003	1	ALTERACAO DE SOCIO/ADMINISTRADOR

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	002			ALTERACAO
		051	1	CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO
		2001	1	ENTRADA DE SOCIO/ADMINISTRADOR
		2003	1	ALTERACAO DE SOCIO/ADMINISTRADOR

MARACANAU  
Local

24 Novembro 2023  
Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

Telefone de Contato: \_\_\_\_\_

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

DECISÃO SINGULAR

DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

SIM

SIM

Processo em Ordem À decisão

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

NÃO \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

Responsável

NÃO \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

Responsável

\_\_\_\_\_  
Responsável

DECISÃO SINGULAR

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

\_\_\_\_\_  
Responsável

DECISÃO COLEGIADA

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

Vogal

Vogal

Vogal

Presidente da \_\_\_\_\_ Turma

OBSERVAÇÕES



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 6421295 em 29/11/2023 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 231930305 - 27/11/2023. Autenticação: 86DFEA27C936EB1597AFB5947C123F5C7AC0AFE1. Lenira Cardoso de Alencar Seraine - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 23/193.030-5 e o código de segurança 0nrN Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/11/2023 por Lenira Cardoso de Alencar Seraine Secretária-Geral.



# JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO CEARÁ

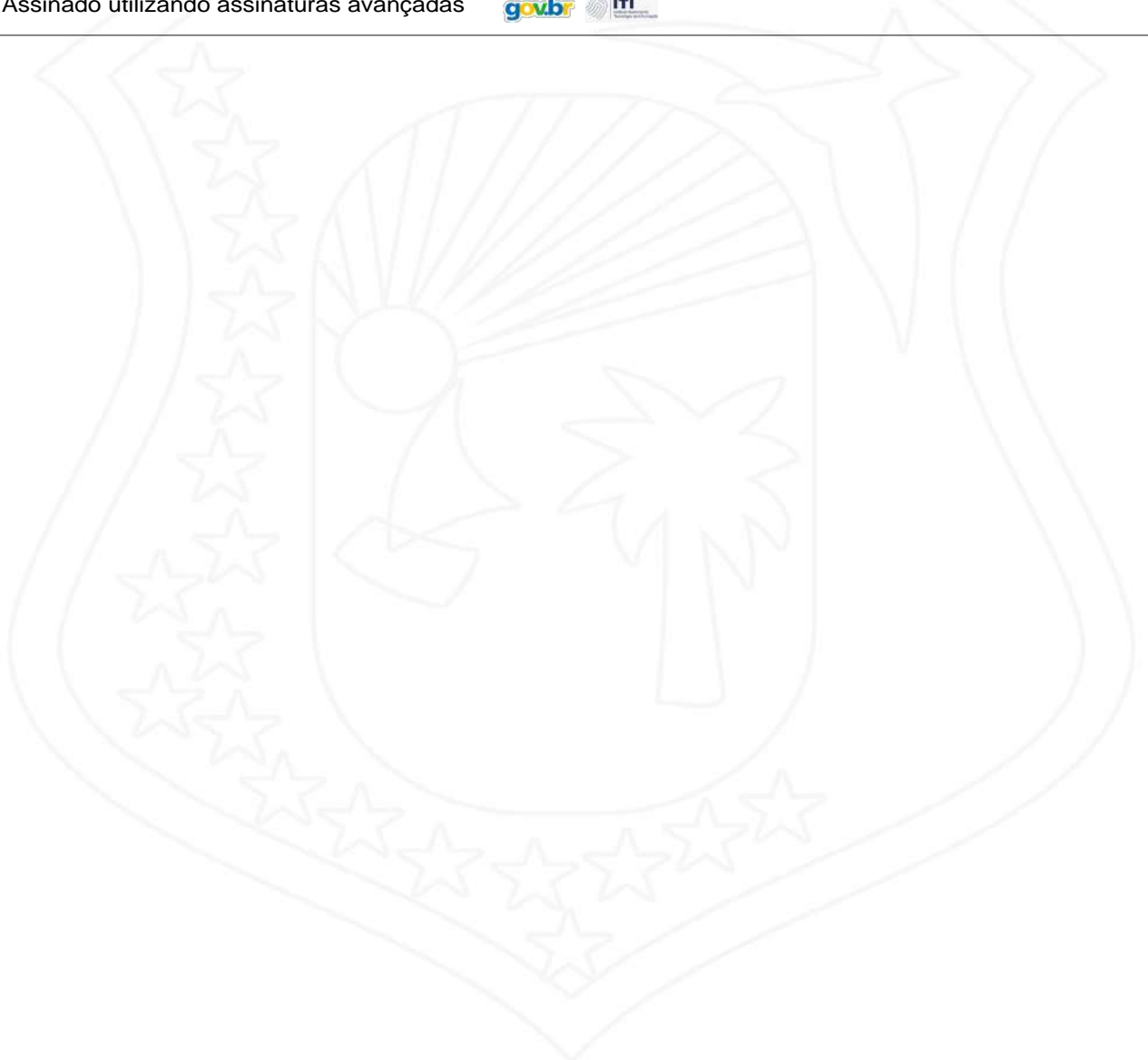
## Registro Digital

### Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/193.030-5	CEN2325688508	24/11/2023

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	24/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Junta Comercial do Estado do Ceará



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 6421295 em 29/11/2023 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 231930305 - 27/11/2023. Autenticação: 86DFEA27C936EB1597AFB5947C123F5C7AC0AFE1. Lenira Cardoso de Alencar Seraine - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 23/193.030-5 e o código de segurança 0nrN Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/11/2023 por Lenira Cardoso de Alencar Seraine Secretária-Geral.

  
LENIRA CARDOSO DE ALENCAR SERAINE  
SECRETÁRIA-GERAL

**ADITIVO AO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE LIMITADA  
ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA**

1ª Instrumento Particular de Alteração Contratual

**ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, brasileiro, nascido em 29 de novembro de 1989 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado em regime de comunhão universal de bens, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº 600.147.493-19 e documento de identidade sob o nº 2002002354621, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Ceará, residente e domiciliado na Rua Doutor Marlio Fernandes, nº 430, apto 702, bairro Guararapes, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60810-025.

Único sócio da sociedade limitada de propósito específico, denominada "**ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA**", identificável sob nome fantasia "**ROYAL PARK RESIDENCIAL**". Inscrita no CNPJ sob o nº 52.298.595/0001-07, atualmente estabelecida à Rua Dezesesseis de Agosto, n.º 110, Pau-Serrado – CEP: 61.912-045, município de Maracanaú – Estado do Ceará, resolvem alterar pela primeira vez o contrato social registrado na Junta Comercial do Estado do Ceará sob o NIRE nº 23202662798 por despacho de 25 de setembro de 2023, e o fazem mediante as cláusulas abaixo especificadas:

**CLÁUSULA I – QUADRO SOCIETÁRIO**

O sócio **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, vende e transfere, a título oneroso, 9.375 (nove mil trezentos e setenta e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 9.375 (nove mil trezentos e setenta e cinco reais), sendo, 3.125 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) em favor do Sócio Ingressante **FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE**, brasileiro, nascido em 08 de janeiro de 1983 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado sob regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº 890.629.903-63 e documento de identidade sob o nº 96004009473-SSP/CE, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Ceará, residente e domiciliado na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 408, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705; 3.125 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas

1



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 6421295 em 29/11/2023 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 231930305 - 27/11/2023. Autenticação: 86DFEA27C936EB1597AFB5947C123F5C7AC0AFE1. Lenira Cardoso de Alencar Seraine - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 23/193.030-5 e o código de segurança 0nrN Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/11/2023 por Lenira Cardoso de Alencar Seraine Secretária-Geral.

  
LENIRA CARDOSO DE ALENCAR SERAINE  
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 3/16

por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) em favor do Sócio Ingressante **EDMUNDO PESSOA MELO**, brasileiro, nascido em 06 de janeiro de 1983 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado sob o regime de separação total de bens, advogado, inscrito no CPF sob o nº 958.636.723-15 e documento de identidade sob o nº 19.218 Ordem dos Advogados do Brasil Secção Ceará, com endereço comercial na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 407, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705; e 3.125 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) em favor da Sócia Ingressante **BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO**, brasileira, nascida em 03 de março de 1986 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casada sob o regime de separação total de bens, arquiteta, inscrita no CPF sob o nº 017.296.253-63 e documento de identidade sob o nº 2002002029704 SSPDS/CE, com endereço comercial na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 407, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705.

**Parágrafo Único:** O sócio **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO** e, declaram na oportunidade, terem sido pagos em todos os seus direitos e haveres, nada tendo o que reclamar aos sócios **FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE**, **EDMUNDO PESSOA MELO** e **BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO**, como também da sociedade, por seu intermédio ou por meio de terceiros, renunciando a partir desta data a quaisquer responsabilidades sobre o ativo total, como também excluindo-se de quaisquer responsabilidades sobre o passivo total da sociedade.

## **CLÁUSULA II – DO CAPITAL SOCIAL**

De acordo com a alteração da cláusula anterior o capital da sociedade limitada de propósito específico continua sendo de R\$ 50.000 (cinquenta mil) reais, dividido em 50.000 (cinquenta mil) quotas de capital, pelo valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, já totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente do país, sendo 40.625,00 (quarenta mil seiscentos e vinte e cinco) quotas representadas por R\$ 40.625,00 (quarenta mil seiscentos e vinte e cinco reais), pelo sócio **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, 3.125 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) pelo sócio **FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE**, 3.125 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) pelo sócio **EDMUNDO PESSOA MELO** e 3.125 (três mil cento e



vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) pela sócia **BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO**, ficando o capital distribuído da seguinte forma:

Sócios	Quotas	Vr Unit	%	Total
<b>ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO</b>	<b>40.625</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>81,25</b>	<b>R\$ 40.625,00</b>
<b>FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE</b>	<b>3.125</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>6,25</b>	<b>R\$ 3.125,00</b>
<b>EDMUNDO PESSOA MELO</b>	<b>3.125</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>6,25</b>	<b>R\$ 3.125,00</b>
<b>BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO</b>	<b>3.125</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>6,25</b>	<b>R\$ 3.125,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>50.000</b>		<b>100</b>	<b>R\$ 50.000,00</b>

**Parágrafo Único** – A responsabilidade dos sócios é solidária e limitada à importância total do capital social integralizado, nos termos do artigo 1.052, da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, respondendo solidariamente pela integralização do capital social da sociedade limitada unipessoal.

### **CLAUSULA III – DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE**

Fica investida na função de administrador da sociedade o sócio **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na empresa, judicial e extrajudicial, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto, sempre de interesse da empresa, autorizado o uso do nome empresarial, bem como onerar e/ou alienar bens móveis e imóveis da empresa em operações junto aos bancos públicos e privados, independente de autorizações futuras em atas isoladas inclusive endosso, fiança e aval. Exclusivamente junto à Caixa Econômica Federal, as movimentações bancárias (assinaturas físicas e eletrônicas) deverão ser feitas em conjunto com o sócio **EDMUNDO PESSOA MELO**.

**Parágrafo Primeiro** – Faculta-se ao sócio administrador, nos limites de seus poderes, constituir procuradores em nome da sociedade, devendo ser especificados no instrumento de mandato, os atos e operações que poderão praticar e a duração do mandato, que, no caso de mandato judicial, poderá ser por prazo indeterminado.

**Parágrafo Segundo** – Poderão ser designados administradores não sócios, na forma prevista no artigo 1.061 da lei nº 10.406/2002.



**Parágrafo Terceiro** – O uso da denominação social é privativo do administrador, os qual responde solidária e ilimitadamente por culpa ou dolo, pelos atos praticados contra este ato constitutivo ou determinações da Lei.

#### **CLÁUSULA IV – DESIMPEDIMENTO**

Os sócios declaram para todos os efeitos legais, que não estão impedidos, nos termos da lei e da cláusula sétima deste contrato, de exercer a atividade que lhes competem neste instrumento, em virtude de condenação criminal ou qualquer tipo de impedimento legal.

#### **CLÁUSULA V – DO RESULTADO E SUA DISTRIBUIÇÃO**

Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, de cada ano, os sócios procederão à elaboração das demonstrações financeiras legalmente exigidas, com vistas a prestar contas justificadas de sua administração, sendo que os lucros auferidos ou prejuízos apurados serão distribuídos ou suportados pelos sócios na proporção de suas cotas, conforme previsto no artigo 1.065 da Lei nº 10.406/2002.

**Parágrafo Primeiro:** A critério dos sócios e no atendimento de interesses da própria sociedade, o total ou parte dos lucros poderá ser destinado à formação de reservas de lucros ou então permanecer em lucros acumulados para futura destinação.

**Parágrafo Segundo:** A sociedade deliberará em reunião dos sócios, devidamente convocada, a respeito da distribuição dos resultados, desproporcional aos percentuais de participação do quadro societário, segundo autoriza o artigo 1.007 da Lei nº 10.406/2002, que deverá ocorrer de forma unânime.

**Parágrafo Terceiro:** Fica a sociedade autorizada a distribuir antecipadamente lucros do exercício, com base em levantamento de balanço intermediário, observada a reposição de lucros quando a distribuição afetar o capital social, conforme estabelece o artigo 1.059 da Lei nº 10.406/2002.

#### **CLAUSULA VI – CONSOLIDAÇÃO CONTRATO SOCIAL**

Em virtude da alteração sofrida, o contrato Social passa a vigorar com a seguinte redação:



**CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO  
DENOMINADA ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA**

**ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, brasileiro, nascido em 29 de novembro de 1989 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado em regime de comunhão universal de bens, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº 600.147.493-19 e documento de identidade sob o nº 2002002354621, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Ceará, residente e domiciliado na Rua Doutor Marlio Fernandes, nº 430, apto 702, bairro Guararapes, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60810-025;

**FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE**, brasileiro, nascido em 08 de janeiro de 1983 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado sob regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº 890.629.903-63 e documento de identidade sob o nº 96004009473-SSP/CE, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Ceará, residente e domiciliado na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 408, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705;

**EDMUNDO PESSOA MELO**, brasileiro, nascido em 06 de janeiro de 1983 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casado sob o regime de separação total de bens, advogado, inscrito no CPF sob o nº 958.636.723-15 e documento de identidade sob o nº 19.218 Ordem dos Advogados do Brasil Seção Ceará, com endereço comercial na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 407, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705; e

**BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO**, brasileira, nascida em 03 de março de 1986 na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, casada sob o regime de separação total de bens, arquiteta, inscrita no CPF sob o nº 017.296.253-63 e documento de identidade sob o nº 2002002029704 SSPDS/CE, com endereço comercial na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 407, torre 01, bairro Papicu, Município de Fortaleza, Estado do Ceará e CEP nº 60.175-705.



## Cláusula Primeira: Da denominação social e da sede

A Sociedade denomina-se **ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA**, com nome fantasia **ROYAL PARK RESIDENCIAL**, tem Sua sede, localizada na Rua 16 de agosto, nº 110, bairro Pau-Serrado, Maracanaú/CE, CEP 61912-045.

## Cláusula Segunda: Do Objeto Social

A Sociedade tem por objetivo social específico a construção de empreendimentos imobiliários, a serem construídos em Um Terreno no Loteamento SERRA AZUL, situado no lugar Pau Serrado, neste Município constituído pelos lotes um (01), dois (02), três (03), quatro (04), cinco (05), seis (06), sete (07), oito (08), nove (09) e dez (10) da quadra número dezoito (18), medindo sessenta e dois metros (62m00) de frente e fundos, por sessenta e dois metros (60m00) de extensão na laterais, com uma área de 3.720,00m<sup>2</sup>, com as extremas e dimensões seguintes; - AO NASCENTE, frente, dos lotes 01,03,05,07 a 09, com a Avenida Central, onde mede sessenta e dois metros (62m00); AO POENTE, frente, dos lotes 02,04,06,08 e 10, com a Rua 206, onde mede sessenta e dois metros (62m00); AO NORTE, lado esquerdo, do lote (01) e lado direito do lote dois (02), com a Rua 109, onde mede sessenta metros (60m00); e, AO SUL, lado direito do lote 09 e lado esquerdo do lote 10, com os lotes (11) e (12) da mesma quadra, onde mede sessenta metros (60m00) da Matrícula 15.753 do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Maranguape-Ce, compreendendo, inclusive, a Incorporação de empreendimentos imobiliários CNAE 4110-7/00, Construção de edifícios (CNAE 4120-4/00) e compra e venda de imóveis, (CNAE 6810-2/01).

## Cláusula Terceira: Prazo de Duração

O prazo de duração da sociedade é de 72 (setenta e dois) meses ou até a consecução de seu objeto social específico, e suas atividades terão início logo após o ato do registro do presente Instrumento na Junta Comercial do Estado do Ceará JUCEC.



## Cláusula Quarta: Do Capital Social

De acordo com a alteração da cláusula anterior o capital da sociedade limitada de propósito específico continua sendo de R\$ 50.000 (cinquenta mil) reais, dividido em 50.000 (cinquenta mil) quotas de capital, pelo valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, já totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente do país, sendo 40.625,00 (quarenta mil seiscientos e vinte e cinco) quotas representadas por R\$ 40.625,00 (quarenta mil seiscientos e vinte e cinco reais), pelo sócio **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, 3.125 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) pelo sócio **FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE**, 3.125 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) pelo sócio **EDMUNDO PESSOA MELO** e 3.125 (três mil cento e vinte e cinco) quotas de capital, representadas por R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais) pela sócia **BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO**, ficando o capital distribuído da seguinte forma:

Sócios	Quotas	Vr Unit	%	Total
<b>ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO</b>	<b>40.625</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>81,25</b>	<b>R\$ 40.625,00</b>
<b>FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE</b>	<b>3.125</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>6,25</b>	<b>R\$ 3.125,00</b>
<b>EDMUNDO PESSOA MELO</b>	<b>3.125</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>6,25</b>	<b>R\$ 3.125,00</b>
<b>BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO</b>	<b>3.125</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>6,25</b>	<b>R\$ 3.125,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>50.000</b>		<b>100</b>	<b>R\$ 50.000,00</b>

**Parágrafo Único** – A responsabilidade dos sócios é solidária e limitada à importância total do capital social integralizado, nos termos do artigo 1.052, da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, respondendo solidariamente pela integralização do capital social da sociedade limitada unipessoal.

## Cláusula Quinta: Administração

Fica investida na função de administrador da sociedade o sócio **ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO**, com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na empresa, judicial e extrajudicial, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto, sempre de interesse da empresa, autorizado o uso do nome empresarial, bem



como onerar e/ou alienar bens móveis e imóveis da empresa em operações junto aos bancos públicos e privados, independente de autorizações futuras em atas isoladas inclusive endosso, fiança e aval. Exclusivamente junto à Caixa Econômica Federal, às assinaturas (físicas e eletrônicas) deverão ser feitas em conjunto com o sócio **EDMUNDO PESSOA**

#### **MELO.**

**Parágrafo Primeiro** – Faculta-se ao sócio administrador, nos limites de seus poderes, constituir procuradores em nome da sociedade, devendo ser especificados no instrumento de mandato, os atos e operações que poderão praticar e a duração do mandato, que, no caso de mandato judicial, poderá ser por prazo indeterminado.

**Parágrafo Segundo** – Poderão ser designados administradores não sócios, na forma prevista no artigo 1.061 da lei nº 10.406/2002.

**Parágrafo Terceiro** – O uso da denominação social é privativo do administrador, os qual responde solidária e ilimitadamente por culpa ou dolo, pelos atos praticados contra este ato constitutivo ou determinações da Lei.

#### **Cláusula Sexta: Declaração dos administradores**

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

#### **Cláusula Sétima: Remuneração dos administradores**

O administrador retirará ou terá creditada em suas contas, quantias que forem deliberadas pelo sócio administrador a título de remuneração, dentro dos limites permitidos pela legislação do imposto de renda, desde que aprovadas pela totalidade dos sócios em documento próprio para essa finalidade.



## Cláusula Oitava: Restrições concernentes às quotas

As quotas do capital são indivisíveis em relação à Sociedade e são gravadas com cláusulas de "incomunicabilidade" e "impenhorabilidade". Outrossim, tanto as quotas sociais quanto os direitos de subscrição somente poderão ser cedidos ao outro sócio, gratuita ou onerosamente, mediante resolução das cláusulas estabelecidas no acordo de sócios, celebrado entre as partes.

**Parágrafo primeiro:** Ocorrendo dissolução da sociedade conjugal em que o sócio seja parte na respectiva ação, é vedado o ingresso do ex-cônjuge na Sociedade, caso em que o sócio titular das quotas deverá assegurar a manutenção da incomunicabilidade do direito de participação e de administração na Sociedade, como determina o caput desta cláusula. Na hipótese de isso não ser possível proceder, as quotas do referido sócio serão liquidadas, apurando-lhe os haveres pertinentes, resolvendo-se a Sociedade em relação ao mesmo, liquidando-se o valor apurado, a quem de direito, por meio de balanço patrimonial levantado especificamente para o fim, sendo que, nesse balanço, os bens imóveis da Sociedade serão trazidos pelo valor de mercado.

**Parágrafo Segundo:** A reavaliação dos imóveis da sociedade ao valor de mercado, para os fins descritos no parágrafo anterior, será realizada por empresa especializada ou três corretores de imóveis contratados para tal fim, escolhidos por votos dos sócios que representem a maioria absoluta do capital social. No caso de valores divergentes entre as avaliações apresentadas, será considerada a média dos valores apresentados.

**Parágrafo Terceiro:** Nenhum dos sócios poderá caucionar, gravar, nomear à penhora ou empregar em qualquer transação as suas quotas, no todo ou em parte, sem prévia deliberação mediante votos correspondentes à totalidade do capital social.

## Cláusula Nona: Demonstrações Financeiras

Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, de cada ano, os sócios procederão à elaboração das demonstrações financeiras legalmente exigidas, com vistas a prestar contas justificadas de sua administração, sendo que os lucros auferidos ou prejuízos apurados serão



distribuídos ou suportados pelos sócios na proporção de suas cotas, conforme previsto no artigo 1.065 da Lei nº 10.406/2002.

**Parágrafo Primeiro:** A critério dos sócios e no atendimento de interesses da própria sociedade, o total ou parte dos lucros poderá ser destinado à formação de reservas de lucros ou então permanecer em lucros acumulados para futura destinação.

**Parágrafo Segundo:** A sociedade deliberará em reunião dos sócios, devidamente convocada, a respeito da distribuição dos resultados, desproporcional aos percentuais de participação do quadro societário, segundo autoriza o artigo 1.007 da Lei nº 10.406/2002, que deverá ocorrer de forma unânime.

**Parágrafo Terceiro:** Fica a sociedade autorizada a distribuir antecipadamente lucros do exercício, com base em levantamento de balanço intermediário, observada a reposição de lucros quando a distribuição afetar o capital social, conforme estabelece o artigo 1.059 da Lei nº 10.406/2002.

#### **Cláusula Décima: Insolvência, Morte, Interdição e Retirada**

Falecendo ou interditado um dos sócios da sociedade, a empresa continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores do incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes, o valor de seus haveres será apurado, liquidado com base na situação patrimonial da empresa, à data da resolução remanescente será integralmente levantado.

#### **Cláusula Décima Primeira: Desimpedimento**

Os sócios declaram para todos os efeitos legais, que não estão impedidos, nos termos da lei e da cláusula sexta deste contrato, de exercer a atividade que lhes competem neste instrumento, em virtude de condenação criminal ou qualquer tipo de impedimento.

#### **Cláusula Décima Segunda: Deliberações Sociais**

Com exceção das regras especiais previstas neste instrumento, o sócio administrador tem Autonomia total para decisões administrativas e estratégicas da SPE.



### Cláusula Décima Terceira: Dissolução e Liquidação

A Sociedade somente se dissolverá nos seguintes casos:

- a) Após cumprido seu objetivo específico constante na Cláusula Segunda deste instrumento;
- b) Deliberação do sócio administrador respeitando o acordo de sócios.

**Parágrafo Único:** Se a Sociedade vier a ser liquidada, o patrimônio social será rateado conforme o que determina o acordo de sócios celebrado entre as partes.

### Cláusula Décima Quarta: Do Foro

Para todas as questões oriundas deste contrato, fica desde já eleito o foro de Maracanaú, Estado do Ceará com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por está assim decidido assina o presente instrumento em via única para registro e arquivamento na Junta Comercial do Estado do Ceará.

Maracanaú, 23 de novembro de 2023.

---

**ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO  
VASCONCELOS FILHO  
Sócio Administrador**

---

**FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE  
Sócio**

---

**EDMUNDO PESSOA MELO  
Sócio**

---

**BEATRIZ CÂMARA PORTO MELO  
Sócia**





# JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO CEARÁ

Registro Digital

## Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/193.030-5	CEN2325688508	24/11/2023

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
017.296.253-63	BEATRIZ CAMARA PORTO MELO	25/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

958.636.723-15	EDMUNDO PESSOA MELO	24/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

890.629.903-63	FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE	25/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	24/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Junta Comercial do Estado do Ceará



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 6421295 em 29/11/2023 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 231930305 - 27/11/2023. Autenticação: 86DFEA27C936EB1597AFB5947C123F5C7AC0AFE1. Lenira Cardoso de Alencar Seraine - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 23/193.030-5 e o código de segurança 0nrN Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/11/2023 por Lenira Cardoso de Alencar Seraine Secretária-Geral.

LENIRA CARDOSO DE ALENCAR SERAINE  
SECRETÁRIA-GERAL



## TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, de CNPJ 52.298.595/0001-07 e protocolado sob o número 23/193.030-5 em 27/11/2023, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 6421295, em 29/11/2023. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Jessica Felipe da Silva.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Lenira Cardoso de Alencar Seraine. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucec.ce.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

### Capa de Processo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	24/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

### Documento Principal

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
600.147.493-19	ROBERTO KELSEN DE AZEVEDO VASCONCELOS FILHO	24/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
890.629.903-63	FELIPE DE OLIVEIRA CAVALCANTE	25/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
958.636.723-15	EDMUNDO PESSOA MELO	24/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
017.296.253-63	BEATRIZ CAMARA PORTO MELO	25/11/2023
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Data de início dos efeitos do registro (art. 36, Lei 8.934/1994): 23/11/2023



Documento assinado eletronicamente por Jessica Felipe da Silva, Servidor(a) Público(a), em 29/11/2023, às 08:11.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucec](http://portalservicos.jucec.ce.gov.br) informando o número do protocolo 23/193.030-5.





# JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO CEARÁ

Registro Digital

O ato foi assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
236.117.073-68	LENIRA CARDOSO DE ALENCAR SERAINE

Junta Comercial do Estado do Ceará

Fortaleza, quarta-feira, 29 de novembro de 2023



Junta Comercial do Estado do Ceará

Certifico registro sob o nº 6421295 em 29/11/2023 da Empresa ROYAL PARK RESIDENCIAL MARACANAU SPE LTDA, CNPJ 52298595000107 e protocolo 231930305 - 27/11/2023. Autenticação: 86DFEA27C936EB1597AFB5947C123F5C7AC0AFE1. Lenira Cardoso de Alencar Seraine - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucec.ce.gov.br> e informe nº do protocolo 23/193.030-5 e o código de segurança 0nrN Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 29/11/2023 por Lenira Cardoso de Alencar Seraine Secretária-Geral.

LENIRA CARDOSO DE ALENCAR SERAINE  
SECRETÁRIA-GERAL