



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: - <http://www.seadprev.pi.gov.br/>

MINUTA DE CONTRATO

Processo nº 00118.000061/2021-92

ANEXO IV

MINUTA DE CONTRATO SOCIAL DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

RESIDENCIAL CORONEL JOSÉ RODRIGUES SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº XXX, com endereço XXX, em Teresina (PI), neste ato representado por XXX, denominado **SÓCIO OSTENSIVO**, e

AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO ESTADO DO PIAUI - ADH, pessoa jurídica de direito público, autarquia integrante da Administração Pública Indireta do Poder Executivo do Estado do Piauí, inscrita no CNPJ sob o número 08.787.769/0001-03, com sede na Avenida José dos Santos e Silva, 1155, 1º Andar, Bairro Centro CEP 64.001-300, em Teresina-PI, devidamente representada por seu Diretor Geral, Carlos Edilson Rodrigues Barbosa de Sousa, doravante denominado **SÓCIO PARTICIPANTE**.

As partes constituem entre si uma Sociedade em Conta de Participação (SCP), em conformidade com os artigos 991 e ss. do Código Civil Pátrio, a qual se regerá pelas disposições constantes deste instrumento.

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. A empresa **RESIDENCIAL CORONEL JOSÉ RODRIGUES** figurará na sociedade como **SÓCIO OSTENSIVO**, enquanto a **AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO ESTADO DO PIAUI - ADH** figurará como **SÓCIO PARTICIPANTE**, na forma da legislação aplicável.

1.2. A Sociedade em Conta de Participação (SCP), ora constituída, inicia suas atividades na data da celebração deste ato de constituição.

1.3. A atividade constitutiva do objeto social será exercida unicamente pelo **SÓCIO OSTENSIVO**, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando o **SÓCIO PARTICIPANTE** dos resultados correspondentes.

1.4. Obriga-se perante terceiro tão-somente o SÓCIO OSTENSIVO; e, exclusivamente perante este, o SÓCIO PARTICIPANTE, nos termos deste contrato social.

1.5. A Sociedade em Conta de Participação (SCP) terá sua sede administrativa e será instalada no mesmo endereço do SÓCIO OSTENSIVO, indicado no intróito deste instrumento.

1.6. A Sociedade em Conta de Participação (SCP), ora constituída, não possui nome, nem personalidade jurídica próprios.

1.7. A sociedade prevalecerá durante todo o período em que estejam sendo executadas as atividades vinculadas a seu objeto.

1.8. Nenhum dos sócios terá o direito de denunciar a sociedade, nem rescindir sua constituição, implicando isto em que nenhum dos sócios poderá sofrer qualquer perda nos direitos previstos na constituição inicial da presente sociedade.

1.9. O SÓCIO OSTENSIVO não poderá fazer-se substituir por terceiro na execução do objeto social, nem em seu relacionamento na sociedade, a menos que o SÓCIO PARTICIPANTE concorde, prévia e expressamente

1.9.1. Se, a qualquer tempo, qualquer dos sócios associar terceiro a sua cota na sociedade, isto não gerará nenhum efeito jurídico frente à presente SCP e/ou aos demais sócios, resolvendo-se as relações decorrentes daquela associação, exclusivamente, entre as partes que a ajustaram.

1.10. A partir da celebração deste contrato nenhum dos sócios poderá, diretamente ou por interposta pessoa, adotar qualquer atitude, ou praticar qualquer ato que direta ou indiretamente, reduza ou modifique as condições ou vantagens decorrentes do presente contrato, especialmente, seus ganhos ou resultados.

1.10.1. Qualquer dos sócios a quem se possa atribuir responsabilidade por eventual redução, estará obrigado a pagar ao outro os lucros cessantes, que corresponderão ao montante que o sócio inocente deixe de receber, em vista de tal redução ou modificação contratual.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. A sociedade é constituída com o propósito específico de elaboração de projetos, construção e implantação de Empreendimento Habitacional **RESIDENCIAL CORONEL JOSÉ RODRIGUES** incluindo terraplenagem, pavimentação urbana, microdrenagem, rede de abastecimento de água e rede coletora de esgoto no município de Teresina – Estado do Piauí, nos termos do Termo de Referência do Edital de Chamamento Público nº XX /2023 e a comercialização de unidades habitacionais do empreendimento habitacional de interesse social.

2.2. Os valores serão estimados em moeda corrente e os encargos e vantagens de tal execução serão divididos entre os sócios ora associados, nas condições e proporções estabelecidas neste instrumento.

2.3. O SÓCIO OSTENSIVO será responsável pela condução das atividades vinculadas à incorporação imobiliária no terreno especificado na Cláusula 3.1, através da qual promoverá e realizará a construção, para alienação, das unidades autônomas a serem erigidas no empreendimento.

2.4. A estrutura administrativa do SÓCIO OSTENSIVO será utilizada para a condução das atividades jurídicas, contábeis, fiscais e administrativas concernentes no objeto deste contrato.

2.5. A representação da sociedade competirá ao SÓCIO OSTENSIVO, sendo todos os atos de gestão praticados em nome do referido sócio.

2.6. O SÓCIO PARTICIPANTE não tomará parte nas relações do SÓCIO OSTENSIVO com terceiros, contudo, manterá seu pleno direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1 Por meio deste instrumento particular de constituição de sociedade em conta de participação, as partes contratantes, acima qualificadas, participam do patrimônio especial da SCP, conforme art. 994 do Código Civil vigente, que será integralizado, pelo **SÓCIO PARTICIPANTE**, pelo aporte patrimonial de:

<p>Imóvel: -Lote 02, situado no Bairro Aroeiras, nesta cidade, medindo de frente 241,00 metros (118,40m + 104,60m +18,00m), limitando-se com a série norte da Rua XVIII do Residencial Nova Teresina; fundo mede 246,00 metros (72,00m + 5,00m + 151,00m + 18,00m), limitando-se com Empresa de Gestão de Recursos do Estado do Piauí - EMGERPI; lado direito mede 305,00 metros, limitando-se com a série nascente da Avenida Jango e lado esquerdo mede 310,00 metros (83,52m + 11,00 + 132,00m + 11,00m + 72,48m), limitando-se com as quadras L, P, R e com as Ruas VII e VIII do Loteamento Portal da Esperança, com área de 74.350m² e perímetro de 1.102,00m, com inscrição municipal sob o nº 344.091-5.</p>	<p>Valor integralizado = número cotas: 3.164.250,00</p>
---	---

3.2. O **SÓCIO OSTENSIVO** subscreve neste ato xxxx quotas sociais de valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada uma, perfazendo o montante de R\$ xxxx quotas sociais em moeda corrente do País.

3.2.1. O restante do capital a integralizar pelo **SÓCIO OSTENSIVO** será feito gradativamente e proporcionalmente aos investimentos para edificação da obra objeto desta Sociedade em Conta de Participação, conforme evolução pelas fases previstas no plano de execução.

3.3. Será de responsabilidade do **SÓCIO OSTENSIVO** todo e qualquer valor que necessariamente deva ser incorporado ao Capital Social da SCP que não o previsto nas cláusulas anteriores, necessário para a realização do empreendimento.

3.4. Com a incorporação do imóvel acima declinado ao Capital Social da SCP, esse bem passará a figurar no Registro de Imóveis competente sob a titularidade do **SÓCIO OSTENSIVO**. A transferência do referido imóvel ocorrerá por instrumento jurídico a ser escolhido em comum acordo entre as partes.

3.5. As despesas com a transferência do domínio/propriedade do aludido imóvel para a titularidade do **SÓCIO OSTENSIVO** correrão por sua conta exclusiva.

3.6. Fica distribuído da seguinte forma o Capital entre os Sócios e será sempre obedecida a proporcionalidade pela integralização do Capital:

SÓCIOS	Quant. Cotas	VALOR
1. RESIDENCIAL CORONEL JOSÉ RODRIGUES SPE (SÓCIO OSTENSIVO)	xxxx	R\$ xxxxxxxx
2. AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO ESTADO DO PIAUÍ - ADH (SÓCIO PARTICIPANTE)	3.164.250,00	R\$ 3.164.250,00
TOTAL	xxxxxx	R\$ xxxxx

3.7. Aos sócios é vedado admitir novo sócio sem consentimento dos sócios remanescentes.

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

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

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

CLÁUSULA QUARTA

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

4.1.1. A sociedade deverá repassar à sócia Agência de Desenvolvimento Habitacional do Estado do Piauí, SÓCIO PARTICIPANTE, o percentual de xx% dos valores de vendas das unidades habitacionais comercializadas, conforme o Edital xx/2023. O percentual disposto nesta cláusula já engloba o retorno do Capital Investido, distribuição de dividendos, participação nos lucros e todos os direitos que competem à sócia Agência de Desenvolvimento Habitacional do Estado do Piauí - ADH.

4.1.2. A sociedade deverá repassar ao SÓCIO OSTENSIVO, RESIDENCIAL CORONEL JOSÉ RODRIGUES SPE, o percentual de xx% do valor geral de venda do empreendimento. O percentual disposto nesta cláusula já engloba o retorno do Capital Investido, distribuição de dividendos, participação nos lucros e todos os direitos que competem ao referido sócio.

4.2. O pagamento deverá ser realizado de acordo com a evolução da obra e observando a previsão no cronograma físico-financeiro, bem como o recebimento dos repasses pelo agente financeiro, quando cabível.

4.3. As partes formalizarão um cronograma físico-financeiro como anexo a este contrato de constituição da Sociedade em Conta de Participação, em até quinze dias a contar da assinatura deste contrato.

CLÁUSULA QUINTA

5.1. O SÓCIO OSTENSIVO será responsável pela condução das atividades vinculadas a serem realizadas no terreno especificado neste contrato, no qual promoverá e realizará a construção, para alienação, de empreendimento futuro.

CLÁUSULA SEXTA

6.1. A sociedade será gerida e administrada pelo administrador do SÓCIO OSTENSIVO RESIDENCIAL CORONEL JOSÉ RODRIGUES SPE, XXX, (*qualificação*).

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

6.3. Os poderes para comprar, vender, hipotecar, ou por outro modo qualquer alienar ou gravar bens imóveis da sociedade deverão sempre ser exercidos pelo administrador acima nomeado.

6.4. A fixação da remuneração do administrador será decidida conjuntamente pelos sócios.

6.5. O administrador poderá ser destituído somente por justa causa, mediante deliberação dos sócios.

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

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1. O exercício social coincidirá com o ano calendário, sendo que no dia 31 de dezembro de cada ano serão levantadas as demonstrações contábeis, que deverão ser transcritas no livro diário da sociedade.

7.1.1. Os lucros e ou prejuízos apurados no período terão a aplicação que lhes for determinada pelos sócios, garantido a todos os sócios sua participação proporcional.

7.1.2. Nenhum dos sócios terá direito a qualquer parcela dos lucros até que seja adotada deliberação expressa sobre a sua aplicação pelos sócios conjuntamente.

7.2. A contabilidade das operações da presente sociedade deverá ser realizada de forma segregada, porém, dentro dos próprios livros contábeis da SÓCIO OSTENSIVO, havendo menção às contas de titularidade da sociedade em conta de participação.

7.3. O SÓCIO OSTENSIVO informará anualmente ao SÓCIO PARTICIPANTE, por escrito, os dados contábeis relativos ao objeto social desta SCP, ao passo que informará mensalmente os dados financeiros do projeto a partir das entradas de receita correspondentes às medições a serem feitas pela instituição financeira, indicando-lhe a forma de apuração do valor da participação a que se *faz jus* e a forma de pagamento de seus direitos.

7.4. Todas as receitas auferidas pela SCP com o desenvolvimento do seu objeto social serão obrigatoriamente depositadas na conta bancária específica que deverá ser aberta em nome da SÓCIO OSTENSIVO.

7.5. Será feito balancete mensal da SCP, de acordo com a legislação vigente.

7.6. É facultado ao SÓCIO PARTICIPANTE solicitar ao SÓCIO OSTENSIVO, a qualquer momento, acesso aos registros contábeis da SCP e do próprio SÓCIO OSTENSIVO. O acesso aos registros solicitados devem ser disponibilizado em até 5 (cinco) dias a contar da data da solicitação.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. Nenhum dos sócios poderá associar-se a terceiro na exploração do fim social específico aqui eleito, senão com anuência prévia e escrita dada pelo outro sócio. Tampouco poderá qualquer dos sócios, sem a mesma anuência, alienar a terceiro qualquer de seus direitos ou interesses no objeto social.

CLÁUSULA NONA

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

9.2. A retirada, extinção, morte, interdição, exclusão, falência ou concordata de qualquer dos sócios, não dissolverá a sociedade, que prosseguirá com o sócio remanescente, a menos que este resolva liquidá-la.

9.2.1. Os haveres do sócio retirante, extinto, morto, interditado, excluído, falido ou concordatário, caso os respectivos herdeiros não queiram ingressar na sociedade ou não sejam autorizados pelos demais sócios, serão apurados com base no último balanço patrimonial aliado a um levantamento a preço de mercado do patrimônio em nome da empresa, incluindo preço de marca e clientela, realizado por uma auditoria independente, quando deverá ser verificado o ativo e o passivo da Sociedade.

9.2.2. O valor apurado deverá ser pago a quem de direito em 12 (doze) parcelas mensais, fixas e consecutivas.

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

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1. O presente instrumento contratual poderá ser livremente alteração, a qualquer tempo, por deliberação expressa dos sócios.

10.2. Toda e qualquer comunicação e/ou notificação entre os sócios, relativa ao presente instrumento contratual ou às obrigações e direitos dele decorrentes, deverá ser enviada por e-mail a ser criado por cada um dos sócios para esta finalidade específica.

10.3. Os sócios obrigam-se a conservar em sigilo e confidencialidade todas e quaisquer informações que venham a ter conhecimento, relativas ao objeto social da Sociedade, salvo no que concerne à fiscalização dos órgãos de controle da Administração Pública.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11.1. O SÓCIO OSTENSIVO, observando as normas do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, deverá prestar garantia de 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato em uma das seguintes modalidades:

a) caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados por seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Economia;

b) seguro-garantia;

c) fiança bancária emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil.

11.2. Para segurança do cumprimento de suas obrigações, o SÓCIO OSTENSIVO entregará, em até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de assinatura deste instrumento a comprovação da realização de uma das garantias acima.

11.3. A garantia terá como beneficiária o Fundo Financeiro do Regime Próprio de Previdência Social do Estado do Piauí e deverá cobrir todo o período de vigência contratual;

11.4. A garantia terá seu valor atualizado nas mesmas condições deste contrato.

11.5. A garantia, ou seu saldo, será liberada ou restituída ao SÓCIO OSTENSIVO, mediante requerimento, após o término deste contrato, sem qualquer acréscimo, desde que inexistam pendências;

11.6. A garantia reverterá em favor do SÓCIO PARTICIPANTE, integralmente ou o saldo que apresentar, no caso de culpa exclusiva do SÓCIO OSTENSIVO, sem prejuízo da responsabilidade de ressarcir eventuais perdas e danos.

11.7. Em caso de prorrogação contratual ou alteração do valor do Contrato, o SÓCIO OSTENSIVO, quando da assinatura da atualização, deverá apresentar nova garantia na mesma modalidade da anterior ou

complementar àquela existente.

11.8. Após a execução do contrato, e/ou constatado o regular cumprimento de todas as obrigações a cargo do SÓCIO OSTENSIVO, a garantia por ele prestada será liberada ou restituída.

11.9. A garantia assegurará o pagamento do SÓCIO OSTENSIVO advindo do não cumprimento do objeto do contrato e do não adimplemento das demais obrigações nele previstas.

11.10. O período de validade da garantia estender-se-á por 3 (três) meses após o término da vigência contratual.

11.11. O SÓCIO PARTICIPANTE não executará a garantia na ocorrência de uma ou mais das seguintes hipóteses:

I- Caso fortuito ou força maior;

II- Alteração, sem prévia anuência da seguradora, das obrigações contratuais;

III- Descumprimento das obrigações pelo contratado decorrentes de atos ou de fatos praticados pelo SÓCIO PARTICIPANTE;

IV- Atos ilícitos dolosos praticados por servidores do SÓCIO PARTICIPANTE.

11.12. Para a prestação da garantia contratual, fica vedado o SÓCIO OSTENSIVO pactuar com terceiros cláusulas de não ressarcimento ou não liberação do valor dado em garantia de multas por descumprimento contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12.1. O foro deste contrato é o da cidade de Teresina, com renúncia expressa e irrevogável de todo e qualquer outro, por especial e privilegiado que seja.

Assim justos e contratados fizeram lavrar o presente em quatro vias de igual teor e forma, sendo que as primeiras devem ser por todos rubricadas e esta última por todos assinada e por duas testemunhas presenciais para que produza efeitos legais.

Teresina - PI, XX de xxxx de XXXX.

Residencial Coronel José Rodrigues SPE Ltda.

CNPJ xxxxxx

Agência de Desenvolvimento Habitacional do Estado do Piauí

CNPJ 08.787.769/0001-03

Testemunhas:

1) _____

CPF nº

2) _____

CPF nº



Documento assinado eletronicamente por **MONIQUE DE MENEZES URRÁ - Matr.371162-5, Superintendente**, em 06/10/2023, às 12:57, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **SAMUEL PONTES DO NASCIMENTO - Mat.0209541-2, Secretário de Estado**, em 06/10/2023, às 13:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **9496787** e o código CRC **EDB18EC6**.