

TERMO DE ADESÃO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO



NEOLIFE ITAQUERA II SPE LTDA, empresa brasileira, inscrita no CNPJ/MF sob nº56.097.555/0001-58, com sede na Rua Francisco Rodrigues Seckler, 212, São Paulo-SP, neste ato assina seu Representante Legal **ANDERSON ALVES MACEDO**, solteiro, empresário, portador do RG nº34.688.271-SSP/SP e CPF/MF nº216.660.138-38, doravante denominada **SÓCIO OSTENSIVO**.

xxxxxxx, nacionalidade, estado civil, portador da cédula de identidade RG nº xxxxx e CPF sob o nº xxxxxx, nascido em: xxxxxx, e-mail:xxxxxxx, telefone:xxxxxx, residente e domiciliado na Rua xxxxxxx, nº xxx, bairro, Cidade/UF, CEP: xxxxxxxx, doravante denominado **SÓCIO PARTICIPANTE**.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Termo de Adesão ao Instrumento de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, com união de capital, visando o lucro comum, de acordo com os resultados correspondentes ao investimento, que se regerá pelas cláusulas e condições aqui descritas, em conformidade com os artigos 113, 422, 991 a 996 do Código Civil brasileiro.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA DO OBJETO:

O SÓCIO OSTENSIVO acima qualificado é possuidor, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, taxas, litígios ou dívidas sobre o imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O presente contrato tem por objeto o Empreendimento em construção, denominado NEOLIFE ITAQUERA II, edificado no terreno situado na Rua Francisco Rodrigues Seckler, 204 e 206, antigo nº 226, Itaquera - SP, medindo 10,00 metros de frente por 60,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando, de um lado, com Celso Cardoso, de outro lado, com José Pinto Monteiro, e nos fundos, onde possui a mesma largura da frente, confrontando com Joaquim Luiz Costeira, encerrando a área total de 600,00 m², devidamente registrado no 09º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, sob a Matrícula nº 53.561, Contribuinte nº 114.262.0010-1, e, ainda, devidamente descrito através do Processo de Aprovação de Alvará, junto à Prefeitura, sob o nº 1020.2024/0001342-9, conforme legislação municipal e a Lei nº 4.591/64.

I - O SÓCIO OSTENSIVO será o único responsável por todos os trâmites e documentos legais para a aprovação e conclusão do referido Empreendimento junto aos órgãos competentes (Prefeitura, INSS, Registro de Imóveis etc.), bem como pela execução da obra como um todo, sempre obedecendo à legislação pertinente e às normas técnicas da Construção Civil vigentes. O SÓCIO OSTENSIVO está ciente de que também será responsável exclusivamente por eventual penalidade aplicada por qualquer descumprimento legal, regulatório e administrativo que venha a ocorrer.

PARÁGRAFO SEGUNDO – No referido terreno está sendo edificado um Condomínio Residencial com 34 (trinta e quatro) unidades residenciais autônomas, áreas de uso e propriedade comum e vagas de garagem.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A totalidade do PROJETO consiste em 2.541,15 m², sendo 06 (seis) andares, onde 05 (cinco) são pavimentos destinados a apartamentos e um Térreo/sobresolo reservado para garagem. O edifício abriga **34 (trinta e quatro) unidades** e cada unidade possui de 01 a 02 quartos, sala, cozinha e banheiro, vagas de garagem cobertas e área comum, divididos da seguinte forma:

- a) 1º andar, constituído por 8 unidades, sendo as unidade nº01 a nº3 com 50,25m² cada, unidade nº4 com 57,88 m², unidades nº05 a nº07 com 50,25 m² cada e a unidade nº08 com 64,06 m²;
- b) 2º andar, constituído por 8 unidades, sendo da unidade nº09 com 45,36 m², unidades nº10 a nº15 com 39,59 m² e a unidade nº16 com 39,43 m²;
- c) 3º andar, constituído por 8 unidades, sendo da unidade nº17 com 45,36m², unidades nº18 a nº23 com 39,59 m² cada e a unidade nº24 com 39,43m²;
- d) 4º andar, constituído por 5 unidades, sendo da unidade nº25 com 33,1 m², unidades nº26 a nº29 com 30,93m² cada;

e) 5º andar, constituído por 5 unidades, sendo da unidade nº30 com 33,1 m², unidades nº31 a nº34 com 30,93 m² cada;

PARÁGRAFO QUARTO - Ao final das obras do Empreendimento, este será submetido ao regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação complementar, promovendo-se a competente especificação de Condomínio.

2. CLÁUSULA SEGUNDA DAS ATRIBUIÇÕES EXCLUSIVAS DO SÓCIO OSTENSIVO:

O SÓCIO OSTENSIVO reserva para si o direito da autonomia e da exclusividade na execução das obras e na condução das providências legais, ficando o SÓCIO PARTICIPANTE impedido de opinar ou interferir nos métodos construtivos utilizados, nos materiais, na contratação de funcionários, nas características de acabamento e em quaisquer outras atividades inerentes ao referido Empreendimento, incluindo publicidade, comercialização e demais serviços terceirizados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Após a expedição dos competentes certificados de conclusão emitidos pela municipalidade e demais regularizações legais do Empreendimento, o SÓCIO OSTENSIVO não outorgará as escrituras definitivas de compra e venda dos imóveis ao SÓCIO PARTICIPANTE, pois se trata de um investimento, no qual os valores aportados serão restituídos em espécie na conclusão do Empreendimento.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O SÓCIO OSTENSIVO, na qualidade de detentor dos direitos e obrigações sobre as demais frações deste Empreendimento, composto por 34 (trinta e quatro) unidades, fica responsável pelo aporte financeiro referente a essas frações, podendo, da forma que lhe convier, vender, ceder e transferir as demais frações a terceiros, sem ônus a si e sem necessidade de anuência dos SÓCIOS PARTICIPANTES.

3. CLÁUSULA TERCEIRA DO PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA:

O prazo previsto para a conclusão da obra e entrega das unidades referentes ao Empreendimento é de 12 (doze) meses.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O prazo previsto no caput será cumprido, salvo ocorrências de intempéries graves e/ou prolongadas, planos econômicos que comprovadamente inviabilizem sua execução, atraso nos investimentos por parte de todos os Participantes e outros motivos que não sejam de responsabilidade do SÓCIO OSTENSIVO. Fica ajustado um prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias após o período previsto, conforme entendimento da jurisprudência.

4. CLÁUSULA QUARTA DO INVESTIMENTO:

O SÓCIO PARTICIPANTE se declara como parte interessada nos proventos parciais do referido Empreendimento, por meio desta Sociedade em Conta de Participação, ficando, para tanto, com os direitos e obrigações **estritamente referentes a sua fração aportada e individualizada**, dentre as **34 (trinta e quatro) unidades** que constituirão este Empreendimento, conforme projeto a seguir:

Empreendimento Neo Life Itaquera II – XX,XX% (xxxx vírgula xxxx por cento) da unidade XX com aproximadamente XXXm², conforme projeto, com valor individual R\$ xxxxxxxx (R\$ xxxxxxxxx reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A aquisição de direitos e obrigações do SÓCIO PARTICIPANTE corresponderão as seguintes frações nesta Sociedade.

NOME	VALOR	%
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	R\$ XXXXXXXXX	XX%
NEOLIFE ITAQUERA II SPE LTDA.	R\$ XXXXXXXXX	XX%
Total	R\$ XXXXXXXXX	100%

PARÁGRAFO SEGUNDO – A fração ideal adquirida pelo SÓCIO PARTICIPANTE será definida pelo quadro de áreas (NBR), anexo ao projeto do Empreendimento.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O SÓCIO PARTICIPANTE declara expressamente ter ciência de que o Empreendimento pretendido está em processo de aprovação junto à Municipalidade. No entanto, tal fato é irrelevante para a efetivação da presente Sociedade em Conta de Participação, uma vez que o SÓCIO PARTICIPANTE não é comprador(a), mas sim detentor(a) de uma FRAÇÃO no referido Empreendimento.

PARÁGRAFO QUARTO – O SÓCIO PARTICIPANTE se compromete, perante o SÓCIO OSTENSIVO, a investir o valor de R\$ XXXXXX (XXXX mil reais), correspondente a XX,XX% (xxxx vírgula xxxx por cento) da FRAÇÃO da unidade XX (XXXX), conforme descrito no caput do Termo de Adesão ao Instrumento de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, não sendo responsável por dívidas ou proveitos referentes às demais FRAÇÕES e/ou unidades autônomas do Empreendimento.

PARÁGRAFO QUINTO – O SÓCIO PARTICIPANTE NÃO terá direito à posse efetiva das unidades autônomas residenciais descritas nas cláusulas acima, por se tratar de um investimento no qual os valores aportados serão disponibilizados, ao final do

contrato, ao SÓCIO PARTICIPANTE, em espécie.

5. CLÁUSULA QUINTA DO PAGAMENTO DO INVESTIMENTO:

O investimento do valor estipulado na Cláusula 4ª deverá ser efetuado pelo SÓCIO PARTICIPANTE ao SÓCIO OSTENSIVO para o custeio parcial do Empreendimento, especialmente à unidade autônoma descrita também na Cláusula 4ª deste Termo de Adesão ao Instrumento de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, que será promovido da seguinte forma:

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O SÓCIO PARTICIPANTE pagará a quantia de R\$ XXXXXX (XXXX mil reais), em recursos próprios, através de transferência a ser realizada via código PIX gerado pelo aplicativo ou transferência via Banco Itaú Unibanco S.A.; Ag: 0534; Conta: 99487-6, ou Pix: 56.097.555/0001-58, favorecido NEOLIFE ITAQUERA II SPE LTDA, CNPJ/MF sob nº 56.097.555/0001-58, no ato da assinatura deste instrumento.

OBS: quando houver mais de um investimento (veículo, dinheiro, dação em pagamento, etc), inserir INCISOS indicando o valor e o tipo de cada investimento.

6. CLÁUSULA SEXTA DA LUCRATIVIDADE DO INVESTIMENTO:

As partes acordam que, a título de lucratividade do investimento realizado pelo SÓCIO PARTICIPANTE, o SÓCIO OSTENSIVO efetuará o pagamento da quantia correspondente a XX% (XXXXX por cento), referente ao bônus, em XX (XXX) parcela(s), nos três primeiros meses, no valor de R\$ XXXX (XXXX reais) a cada mês, e XXX% (XXXXXX por cento), referente à taxa mensal, em XX (XXX) parcelas, no valor de R\$ XXXX (XXXXX reais) a cada mês, ambos percentuais calculados sobre o valor de R\$ XXXXXX (XXXX reais), obtendo o valor líquido de R\$ XXXXX (XXXXXX mil e XXXXXX reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A lucratividade iniciará em 30 (trinta) dias após a efetivação do presente instrumento e da comprovação de transferência do valor aportado pelo SÓCIO PARTICIPANTE, cujo pagamento do aporte será realizado conforme o descrito na Cláusula 5ª, § 1º.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Na hipótese da data do pagamento da lucratividade ocorrer em feriado ou final de semana, o pagamento será realizado no próximo dia

útil seguinte.

I – Será realizado o pagamento da lucratividade por meio de transferência bancária no **Banco:XXXXXXX, Favorecido(a): XXXXXX**

II – Fica acordado entre as partes que o pagamento do valor da lucratividade, quando o APP Neoin estiver em sua operação integral, poderá ser realizado via transferência na conta digital do SÓCIO PARTICIPANTE vinculada ao APP, sem comunicação prévia.

7. CLÁUSULA SÉTIMA VIGÊNCIA E RESCISÃO

Fica acordado entre as partes que, após o período de **12 (doze) meses**, caso o SÓCIO PARTICIPANTE resolver **NÃO** dar sequência ao investimento, este deverá comunicar no prazo de 30 (trinta) dias corridos, antes do vencimento deste contrato.

8. CLÁUSULA OITAVA DO PAGAMENTO DO APORTE PRINCIPAL:

Após o vencimento deste instrumento, o SÓCIO OSTENSIVO terá um prazo de até **90 (noventa) dias** corridos para a devolução do valor principal aportado pelo SÓCIO PARTICIPANTE, estando as partes cientes que, no decorrer deste período, o valor será rentabilizado de forma proporcional até a data da efetiva devolução.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Após o período de 5 (cinco) meses de todos os prazos estabelecidos e não cumpridos pelo SÓCIO OSTENSIVO, conforme Cláusula 7ª e §1º desta Cláusula, poderá o SÓCIO PARTICIPANTE exercer a sua faculdade de obter a fração ideal.

9. CLÁUSULA NONA DA OPÇÃO DE COMPRA DA PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA:

Após o vencimento deste instrumento, caso o Empreendimento não tenha sido finalizado, o SÓCIO PARTICIPANTE concede ao SÓCIO OSTENSIVO a opção de compra da sua fração do capital da Sociedade em Conta de Participação, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, encargos, gravames ou restrições de qualquer espécie.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A opção de Compra abará toda e qualquer operação societária realizada após a assinatura deste instrumento, que venham a ser subscritas pelo SÓCIO PARTICIPANTE ou por qualquer terceiro.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O SÓCIO PARTICIPANTE, mediante o pagamento do preço, deverá vender, ceder e transferir a Fração ao SÓCIO OSTENSIVO, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, encargos, gravames ou restrições de qualquer

espécie, mediante a assinatura de instrumento particular de alteração do Contrato Social da Sociedade em Conta de Participação.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O preço a ser pago pelo SÓCIO OSTENSIVO ao SÓCIO PARTICIPANTE pela Fração será o valor nominal da Fração, de acordo com as mesmas condições de transferência da Fração do SÓCIO OSTENSIVO para o SÓCIO PARTICIPANTE.

PARÁGRAFO QUARTO – A Fração adquirida pelo SÓCIO OSTENSIVO, mediante o exercício da opção de Compra, conterà todos os direitos pendentes por ocasião do exercício da opção de compra, inclusive o direito de recebimento de lucros não declarados.

10. CLÁUSULA DÉCIMA DA DAÇÃO EM PAGAMENTO:

Caso o SÓCIO PARTICIPANTE, mediante a expressa anuência do SÓCIO OSTENSIVO, decida investir em outra sociedade na qual o SÓCIO OSTENSIVO seja parte, retirando-se da presente Sociedade em Conta de Participação, o pagamento dos seus haveres em razão da saída da presente Sociedade em Conta de Participação, incluindo o valor previsto no caput da Cláusula Oitava, dar-se-á, caso assim decida o SÓCIO OSTENSIVO, através de dação em pagamento de quotas da nova sociedade em que o SÓCIO PARTICIPANTE ingressará, na proporção que lhe for cabível.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DA CESSÃO DE DIREITOS:

O SÓCIO PARTICIPANTE poderá CEDER, VENDER ou TRANSFERIR os direitos e deveres do presente contrato e sua FRAÇÃO a terceiros com expressa anuência do SÓCIO OSTENSIVO, mediante notificação prévia e escrita.

PARÁGRAFO ÚNICO – O SÓCIO PARTICIPANTE **se compromete a manter o investimento até o fim do prazo ora pactuado**, pois o objetivo das FRAÇÕES é a Incorporação e a Construção do objeto, não sendo possível sacar ou dissolver antecipadamente.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DA DISSOLUÇÃO:

A presente Sociedade em Conta de Participação será considerada dissolvida no ato da devolução e/ou transferência integral dos valores aportados a todos os seus sócios participantes, somado ao valor de rentabilidade do investimento. Caso o SÓCIO PARTICIPANTE deseje se retirar da presente Sociedade em Conta de Participação, será formalizado o distrato deste Termo de Adesão, mas a Sociedade em Conta de

Participação continuará em funcionamento normalmente com seus sócios remanescentes.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA DA NÃO DISSOLUÇÃO:

O presente Termo de Adesão ao Instrumento de Constituição de Sociedade em Conta de Participação **não poderá ser dissolvido** por motivos independentes da vontade ou culpa de ambas as partes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - São considerados como motivos independentes da vontade ou culpa de ambas as partes que não geram dissolução desta sociedade:

I – Protocolo do pedido de Recuperação Judicial ou Extrajudicial ou de Falência;

II – Ocorrência de eventos de caso fortuito ou de força maior, nos termos do artigo 393 do Código Civil, e que as partes não puderam prever e cujas consequências não puderam evitar, do qual decorra a impossibilidade específica de fiel cumprimento das obrigações assumidas no contrato, a exemplo da ocorrência de atos da natureza, tais como tempestades, inundações, deslizamentos de terra, raios ou terremotos ou ainda, da ocorrência de eventos inesperados causados pelo homem, tais como guerras, sabotagens, bloqueios militares, revoltas, motins ou sanitários.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA DO MANDATO:

O SÓCIO PARTICIPANTE, mediante a assinatura do presente instrumento, outorga, desde já, procuração ao SÓCIO OSTENSIVO, do que for permitido pela legislação aplicável, e exclusivamente conforme for necessário, para que (i) realize alteração contratual do contrato de Sociedade em Conta de Participação, com a finalidade de admitir novos sócios participantes, ficando expressamente vedadas quaisquer outras alterações nas outras disposições contratuais, devendo, ainda, realizar a consolidação da Sociedade em Conta de Participação e dar conhecimento a todos os Sócios Participantes; (ii) cumprir qualquer exigência legal, incluindo perante terceiros ou qualquer Autoridade Pública, ou assinar qualquer instrumento necessário que seja consistente com a Sociedade em Conta de Participação, para manter a validade, exequibilidade e constituição regular das disposições lá contidas; (iii) transferir as quotas de propriedade do SÓCIO PARTICIPANTE, nas hipóteses previstas neste instrumento e na Sociedade em Conta de Participação, tendo todos os poderes necessários para tanto, incluindo, sem limitações, os poderes e a autoridade para celebrar contratos ou acordos relacionados a tal transferência; (iv) realizar todos os atos necessários e assinar qualquer documento perante qualquer autoridade pública, incluindo, mas não se limitando à Junta Comercial de qualquer Estado da Federação e à Receita Federal do Brasil, em caso de transferência das quotas na forma deste

instrumento e da Sociedade em Conta de Participação; e (v) na medida em que for necessário ao cumprimento dos poderes outorgados por meio deste instrumento, representar o SÓCIO PARTICIPANTE perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira, seja no âmbito federal, estadual ou municipal, além do Banco Central do Brasil e qualquer agência ambiental.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O procurador constituído por meio desta procuração tem autorização para delegar os poderes outorgados neste instrumento, em todo ou em parte, e revogar tais delegações.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Esta procuração é outorgada em conexão ao presente instrumento e à Sociedade em Conta de Participação, bem como para cumprir as obrigações previstas neste instrumento, de acordo com o artigo 684, do Código Civil, e será irrevogável, válida e vigente até a rescisão do presente instrumento e da Sociedade em Conta de Participação.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA DA PROTEÇÃO DE DADOS:

O SÓCIO PARTICIPANTE declara expresse CONSENTIMENTO que o SÓCIO OSTENSIVO irá coletar e tratar os dados necessários ao cumprimento do contrato e os dados necessários para o cumprimento de obrigações Legais, bem como os dados para proteção ao crédito, nos termos do Art. 7º, inc. II e V da LGPD.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

O presente Termo de Adesão ao Instrumento de Constituição de Sociedade em Conta de Participação é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, débitos fiscais ou previdenciários, arrestos, sequestros, hipotecas convencionais ou Legais, impostos e taxas de quaisquer naturezas, multas ou outros débitos, obrigando-se as partes contratantes por si, seus herdeiros e sucessores.

Fica expressamente admitido como culpa do SÓCIO OSTENSIVO as hipóteses de: (I) não obtenção das licenças para construção do empreendimento; (II) ocorrência de qualquer problema na execução das obras que inviabilizam o empreendimento, nos termos do presente instrumento; (III) insucesso nas vendas das **34 (trinta e quatro) unidades** imobiliárias do Empreendimento; (IV) problemas e/ou dificuldades de ordem econômico financeira; e (V) greves e/ou interrupções trabalhistas, bem como a interrupção de paradas na execução das obras, sejam elas programadas ou não.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

DAS ASSINATURAS:

Este instrumento poderá ser assinado eletronicamente, mediante utilização de certificação disponibilizada pela Infraestrutura de Chaves Pública Brasileira – ICP-Brasil, produzindo todos os seus efeitos com relação aos signatários ora presentes, conforme dispõe o §1º do artigo 10 da MP nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, e o artigo 6º do Decreto nº 10.278/2020, ou por qualquer outro meio de comprovação da autoria, autenticidade e integridade das assinaturas e seus signatários, seja mediante utilização da plataforma Portal de Assinaturas – Certisign, Docusign, Adobesign, ou qualquer outra que possa ser utilizada em iguais condições, inclusive as que utilizem certificados não amparados pela ICP-Brasil, sendo, portanto, consideradas válidas, vinculantes e executáveis, desde que firmadas legalmente pelas Partes, conforme assegura o §2º do artigo 10, da MP nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Consigna-se no presente instrumento que a assinatura com Certificado Digital/Eletrônica tem a mesma validade jurídica de um registro e autenticação feita em cartório, seja mediante utilização de certificados e-CPF, e-CNPJ e/ou NF-e.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Para todos os fins de direito, será considerada como data de assinatura a indicada por extenso ao final do presente instrumento, independentemente da data de assinatura pelos signatários.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA DO FORO:

As partes convencionam que qualquer litígio relacionado a este contrato ou decorrente dele poderá ser resolvido por Mediação e Conciliação.

Fica estabelecida a Comarca de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente Termo de Adesão ao Instrumento de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, com a exclusão de outro por mais privilegiado que seja.



E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em duas (02) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas, a todos presentes.

São Paulo, XX de XXXXXXXXXXXX 2024.



NEOLIFE ITAQUERA II SPE LTDA
SÓCIO OSTENSIVO

SÓCIO PARTICIPANTE

GERENTE COMERCIAL

CONSULTOR DE VENDAS