

JUCESP  
13 07 12

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DA SANTA  
CRISTINA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA PELA LDI DESENVOLVIMENTO  
IMOBILIÁRIO S.A. CELEBRADO EM 14 DE JUNHO DE 2012**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes a seguir nomeadas:

**SANTA CRISTINA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Capital do Estado de São Paulo na Rua Joaquim Floriano, nº 466 – Ed. Corporate, 2º andar, sala 35, Itaim Bibi, CEP 04534-002, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.220.437.032 em sessão de 17/01/2006, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.823.717/0001-82, neste ato representada por seus administradores os Srs. **Adolpho Lindenberg Filho**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 4.289.745 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 004.219.258-76, e **Flávio Haddad Buazar**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 11.759.727-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 047.806.368-76, ambos com endereço comercial nesta cidade de São Paulo-SP, na Rua Joaquim Floriano, 466, 2º andar, Ed. Corporate, Itaim Bibi, CEP 04534-002; doravante denominada “SANTA CRISTINA”, e

**LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, 2º andar, sala 46, Ed. Corporate, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.071.841/0001-39, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35.300.330.919, neste ato representada por seus diretores, os Srs. **Adolpho Lindenberg Filho** e **Flávio Haddad Buazar** acima qualificados, doravante denominada “LDI”,

têm entre si justo e acordado firmar o presente Protocolo e Justificação de Incorporação da Santa Cristina Empreendimentos e Participações SPE LTDA. pela LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Protocolo e Justificação de Incorporação”), na forma estabelecida pelos artigos 1.116 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), e 223 a 234 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“LSA”), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:



JUL 13 07 12

**I – CONSIDERAÇÕES E JUSTIFICATIVAS**

1. O capital social da LDI é de R\$ 143.845.225,73 (cento e quarenta e três milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, duzentos e vinte e cinco reais e setenta e três centavos), representado por 91.440.286 (noventa e um milhões, quatrocentas e quarenta mil e duzentas e oitenta e seis) ações ordinárias, sendo todas nominativas e sem valor nominal.
2. O Capital Social da SANTA CRISTINA é de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), dividido em 500.000 (quinhentas mil) quotas com valor unitário de R\$ 1,00 (um real), integralmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, sendo todas com direito a um voto cada, assim distribuídas entre as suas sócias:

SÓCIA	QUOTAS	VALOR (R\$)
LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	499.999	499.999,00
Lindencorp Participações, Administração e Serviços S/A	1	1,00
<b>Total</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000,00</b>

3. A LDI tem por objeto social a incorporação imobiliária, a compra, venda de imóveis próprios, o loteamento de imóveis próprios ou de terceiros, bem como a participação em outras sociedades empresárias, como acionista ou cotista, inclusive como controladora.
4. A SANTA CRISTINA, por sua vez, tem como objeto social o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, a participação em outras sociedades empresárias ou simples, como acionista ou quotista, inclusive como controladora, a compra e venda de imóveis e a locação de bens próprios, desde que não seja mediante operação de leasing.
5. As empresas LDI e SANTA CRISTINA têm promovido uma reorganização societária e patrimonial de seus ativos e negócios, tendo como objetivo sua melhor alocação, além da simplificação da malha societária. Nesse contexto, foram realizados estudos no sentido de identificar eventuais possibilidades de redução da estrutura societária, tendo sido avaliada a alternativa de



JUESP  
13 07 12

realização da incorporação, e consequente extinção da SANTA CRISTINA, com a transferência à LDI de todos os seus bens, direitos e obrigações.

6. Após a identificação dessa possibilidade e considerando as Partes subscritoras deste documento são sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico, a incorporação da trará consideráveis benefícios de ordem administrativa, econômica e financeira às sociedades, quais sejam: (i) racionalização e simplificação de sua estrutura societária, e, consequentemente, consolidação e redução de gastos e despesas operacionais combinadas; e (ii) contribuição para a futura expansão dos negócios sociais, o que a justifica plenamente.

7. A avaliação do acervo da SANTA CRISTINA a ser transferido para a LDI mediante a operação de incorporação foi realizada, na forma da lei, por três peritos previamente nomeados (i) Maurício Piazzon Barbosa Lima, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 35.461.218-9, inscrito no CPF/MF sob nº 224.468.838-00; (ii) Antonio Charles Nader, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 2.734.168, inscrito no CPF/MF sob nº 274.745.008-25, (iii) Oswaldo Nascimento Gonçalves da Silva, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 8.793.144-8, inscrito no CPF/MF sob nº 003.231.308-01, todos com domicílio comercial sito à Rua Joaquim Floriano, 466 – Ed. Corporate – 2º Andar – CEP: 04534-002 – Itaim Bibi – São Paulo – SP e contratados para esse fim, pelas administrações das sociedades envolvidas.

8. Em decorrência da operação de incorporação, conforme as disposições da legislação societária aplicável, e aquelas constantes deste Protocolo e Justificação de Incorporação, a SANTA CRISTINA será extinta.

## II – CONDIÇÕES

9. A incorporação da SANTA CRISTINA pela LDI, a valor contábil, dar-se-á nas seguintes condições.



JUCESP  
13 07 12

- (a) Data da Incorporação: 26 de Junho de 2012.
- (b) Balanco Base da Incorporação: O Balanço Patrimonial da SANTA CRISTINA levantado em 30 de Abril de 2012 constitui o balanço base da incorporação e foi elaborado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, contendo todos os elementos contábeis necessários e suficientes à incorporação.
- (c) Critério de avaliação dos acervos incorporados: O critério adotado na avaliação do acervo a ser transferido na incorporação foi o seu valor contábil, apurados de acordo as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme demonstrado nos livros e registros contábeis da SANTA CRISTINA e refletido no balanço base da incorporação.
- (d) Laudo de avaliação: Com base nos critérios acima estipulados, o patrimônio líquido da SANTA CRISTINA foi avaliado em R\$ 512.537,39 (quinhentos e doze mil, quinhentos e trinta e sete reais e trinta e nove centavos) conforme consta no Laudo de Avaliação anexo ao presente.
- (e) Da Destinação do Acervo Incorporado: Do valor do patrimônio líquido apurado, a parcela correspondente a R\$ 512.537,39 (quinhentos e doze mil, quinhentos e trinta e sete reais e trinta e nove centavos) não acarretará aumento do capital social da LDI, já que haverá a mera substituição do saldo registrado em sua conta de investimentos por tal parcela do acervo líquido incorporado.
- (f) Variações Patrimoniais: Os saldos das contas credoras e devedoras da SANTA CRISTINA passarão para os livros contábeis da LDI, fazendo-se as necessárias adaptações. Considerando a data base da operação e a data dos eventos societários destinados a examinar, discutir e aprovar o presente protocolo, as variações patrimoniais verificadas entre a data base da operação e a data do evento serão absorvidas pela LDI.



JUCESP

13 07 12

- (g) Cancelamento de Quotas: As quotas representativas do capital social da SANTA CRISTINA ora de propriedade de suas sócias (i) **LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 – Ed. Corporate, 2º andar, sala 46, no bairro Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.071.841/0001-39, inscrita perante a JUCESP sob o NIRE n.º 35.300.330.919, (ii) **LINDENCORP PARTICIPAÇÕES, ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS S/A**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 – Ed. Corporate - 2º andar, sala 37, no Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.868.844/0001-06, inscrita perante a JUCESP sob o NIRE nº35.300.333.535, serão extintas no ato da incorporação, sendo que a LDI na qualidade de Incorporadora não receberá nenhuma contrapartida em razão da substituição de seu investimento por parcela do acervo incorporado.
- (h) Declaração de Informações da Pessoa Jurídica ("DIPJ"): Tendo em vista as regras da legislação fiscal em vigor e o balanço base da incorporação, por força das determinações do presente instrumento e das legislações societária e fiscal aplicáveis, a SANTA CRISTINA deverá apresentar até 30 de junho de 2012, a DIPJ relativa ao período de apuração encerrado em virtude das operações de incorporação.
- (i) Sucessão: Na forma do disposto nos artigos 1.116 do Código Civil e 227 da LSA, a LDI, que absorverá, por incorporação, o patrimônio da SANTA CRISTINA, sucederá esta sociedade em todos os seus direitos e obrigações.

II – DISPOSIÇÕES GERAIS



JUL 29  
13 07 12

10. Aprovação da Operação: Serão firmados os instrumentos societários necessários, no âmbito da SANTA CRISTINA e LDI para ratificar os termos e condições aqui disciplinados e implementar as alterações contratuais e estatutárias decorrentes da operação de incorporação.

11. Procedimentos: A administração da LDI tomará todas e quaisquer medidas necessárias à implementação da incorporação objeto deste Protocolo.

12. Jurisdição: As partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, como o competente para dirimir todas as dúvidas e questões oriundas do presente instrumento.

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 06 (seis) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

São Paulo, 14 de Junho de 2012



Adolpho Lindenberg Filho



Flávio Haddad Buazar



Adolpho Lindenberg Filho



Flávio Haddad Buazar

SANTA CRISTINA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA

LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.,

Testemunhas:

1. 

Nome: Fabiana Guandalini  
RG: 43.647.289-2 SSP/SP  
CPF: 308.995.738-86

2. 

Nome: Elisângela Souza dos Santos  
RG: 27.369.195-8  
CPF: 183.149.858-80

(Esta é a última página do Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Incorporação da Santa Cristina Empreendimentos e Participações SPE Ltda. pela LDI Desenvolvimento Imobiliário S/A. celebrado em 14 de junho de 2012)

